Судья Панин Н.В. Дело № 33-469

№ 2-596/2019

11 февраля 2020 года

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

Судебная коллегия по гражданским делам Кировского областного суда в составе председательствующего Ворончихина В.В.,

судей Ждановой Е.А., Мамаевой Н.А.,

при секретаре Криницыной Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Кирове 11 февраля 2020 года дело по апелляционной жалобе представителя ООО «УК «Дружная» Маракулиной Т.В. на решение Нововятского районного суда г. Кирова от 05 ноября 2019 года, которым постановлено об удовлетворении исковых требований Пешкиной С.В. к ООО «УК «Дружная» об обязании заключить договор управления МКД № по <адрес>, урегулировать разногласия по отдельным условиям договора управления МКД, приняв договор в редакции, предложенной собственниками помещений МКД, взыскании с ответчика в пользу истца судебных расходов по оплате госпошлины в размере 300 руб.

Заслушав доклад судьи Ждановой Е.А., судебная коллегия

у с т а н о в и л а:

Пешкина С.В. обратилась в суд с исковым заявлением к ООО «Управляющая компания «Дружная» об урегулировании разногласий при заключении договора управления многоквартирным домом (далее по тексту МКД), понуждении к заключению договора. Указала, что истец является собственником квартиры № в МКД № по <адрес>. В марте 2019 г. сотрудниками ООО «УК «Нововятск» собственникам квартир указанного МКД выдавались бланки с проектом договора управления МКД, заключаемого с ООО «УК «Дружная», в которые предлагалось внести свои предложения. В проекте договора не были отражены такие существенные условия, как цена, стоимость услуг, но содержались условия, противоречащие действующему законодательству. Письмом от 26.03.2019 в адрес ответчика был направлен разработанный истцом проект договора с учетом изменений в законодательство с 2014 г., уведомление о проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования, указаны вопросы повестки дня. Письмом от 05.04.2019 ответчик отказался заключать договор в предложенной редакции. Для урегулирования возникших разногласий 18.04.2019 ответчику направлены подписанный бланк договора, не содержащий существенных условий, с протоколом согласования разногласий. Ответчик отказался подписывать документы и их не вернул. После проведения собрания с 18 по 21.06.2019 письмом от 24.06.2019 ответчику направлены: подписанный собственниками с оговоркой «с протоколом разногласий» договор управления МКД, подписанный собственниками протокол разногласий, копия протокола общего собрания № от 24.06.2019. В письме от 09.07.2019 ООО «УК «Дружная» отказала в подписании договора и протокола разногласий, направленные ранее ответчику договор и протокол разногласий не возвращены. Ответчик отказывается заключать договор на условиях, изложенных в протоколе разногласий,лоббируя свои условия, которые ставят получателя услуг в заведомо невыгодное положение. Поскольку ООО «УК «Дружная» выбрана собственниками жилых помещений в установленном законом порядке, имеет лицензию на предоставление услуг по управлению МКД, уклонение от заключения договора нарушает права собственников МКД. Уточнив требования иска, Пешкина С.В. просила суд обязать ООО «УК «Дружная» заключить договор управления МКД № по ул. <адрес>, обязать ООО «УК «Дружная» заключить данный договор с Пешкиной С.В.; урегулировать разногласия по отдельным условиям договора управления МКД, приняв договор в следующей редакции:

1.1 Исключить из договора п. 1.2. «Предоставление собственнику помещения и проживающим с ним лицам коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение осуществляется непосредственно ресурсоснабжающими организациями путем заключения (в письменной форме или путем совершения потребителями конклюдентных действий, согласно п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, по условиям которых собственники вносят плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации. При этом управляющая компания не несет ответственность за качество и своевременность предоставления коммунальных услуг, за правильность начисления за оказанные коммунальные услуги».

1.2 Пункт 2.1. абз. 11 изложить в следующей редакции: «Содержание общего имущества МКД - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя: содержание и уборку мест общего пользования МКД (подвала, чердака, кровли); содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка); техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД; содержание конструктивных элементов МКД; обслуживание технических устройств и общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД»;

1.3 Пункт 2.1, абз. 12 изложить в следующей редакции: «Текущий ремонт общего имущества МКД - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе: текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; текущий ремонт электротехнического оборудования; текущий ремонт конструктивных элементов МКД и придомовой территории; текущий ремонт технических устройств. Состав и техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего договора отражается в Приложении № «Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности» к договору, подписанного сторонами по договору, который составляется при приемке дома в управление управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований»;

1.4 Пункт 2.1. абз. 13 изложить в следующей редакции: «При отсутствии достаточной документации для начала управления МКД управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для ее получения»;

1.5 Пункт 3.1. изложить в следующей редакции: «Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Протокола № общего собрания собственников помещений МКД № по адресу: <адрес> от 24.06.2019»;

1.6. Пункт 3.5. изложить в следующей редакции: «При заключении настоящего договора стороны договорились подписать акт приема-передачи общего имущества, подтверждающего состав и состояние общедомового имущества (Приложение №)»;

1.7 Пункт 3.6. изложить в следующей редакции: «За 45 дней до окончания календарного года управляющая компания обязуется предоставить собственникам предложение о выполнении текущего ремонта общего имущества в МКД, подтвержденное документами о техническом состоянии общего имущества. В составе предложения управляющая компания также представляет расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для выполнения работ по текущему ремонту, с указанием видов работ и источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ). Утвержденное общим собранием собственников предложение управляющей компании по текущему ремонту оформляется в окончательной форме в виде плана и подписывается уполномоченными лицами. Плата за текущий ремонт является элементом платы за содержание жилого помещения, которая устанавливается общим собранием в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ), соразмерном утвержденным перечню, объемам и качеству услуг и работ (п. 35 Правил содержания общего имущества), на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД на срок не менее года (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ)»;

1.8 Пункт 4.1.2. изложить в следующей редакции: «оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий ремонт»;

1.9 Пункт 4.1.3. изложить в следующей редакции: «производить капитальный ремонт общего имущества в МКД за счет собственников по отдельному договору. Решение о проведении капитального ремонта, выборе подрядчиком управляющей компании и оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается решением общего собрания собственников помещений в МКД с учетом предложений управляющей организации, которое содержит развернутую информацию о необходимом объеме работ, расчете стоимости работ и порядка его финансирования, дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, гарантийных сроках на выполненные работы и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД»;

1.10 Пункт 4.2. изложить в следующей редакции: «Перечень обязательных работ по содержанию общего имущества МКД, содержащий объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, определен Приложением №, которое подписывается сторонами по договору и является неотъемлемой частью настоящего договора»;

1.11 Пункт 4.3. исключить;

1.12 Дополнить п. 5.1.1, следующего содержания: «организует оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определяет способ оказания услуг и выполнения работ; подготавливает задания для исполнителей услуг и работ; выбирает, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД; заключает договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД; заключает договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ); по решению общего собрания собственников МКД заключает иные договоры, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме».

Изменить нумерацию пунктов 5.1.1 - 5.1.4 на 5.1.2 - 5.1.5;

1.13 Добавить пункт 5.1.6. следующего содержания: «Принять от управляющей компании, ранее оказывавшей услуги по управлению МКД (ООО «УК «Нововятск»), техническую документацию на МКД и иные связанных с управлением МКД документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в МКД, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации МКД и управления им, в порядке, установленном настоящими Правилами осуществления деятельности по управлению МКД»;

Нумерацию п. 5.1.5 изменить на 5.1.7;

1.14 Дополнить пунктом 5.1.8 следующего содержания: «Вести реестр собственников помещений в МКД в соответствии с ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, сбор, осуществлять обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных»;

Нумерацию п. 5.1.6 изменить на 5.1.9;

1.15 Дополнить пунктом 5.1.10 следующего содержания: «Организовать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД; осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД»;

Нумерацию пунктов 5.1.7-5.1.12 изменить на 5.1.11-5.1.16;

1.16 Дополнить п. 5.1.17. следующего содержания: «Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением обязательств по договору»;

1.17 Дополнить п. 5.1.18. следующего содержания: «Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников и потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества, учет сроков и результат их рассмотрения, а также в сроки, установленные действующим законодательством, направлять собственнику и потребителю ответ об удовлетворении жалобы либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа»;

1.18 Дополнить п. 5.1.19. следующего содержания: «оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в МКД»;

1.19 Пункт 5.2.4. изложить в следующей редакции: «осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и устранять аварии, выполнять заявки собственников и потребителей в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором»;

1.20 Дополнить пунктом 5.2.5.следующего содержания: «проводить текущий ремонт общего имущества МКД, объектов инженерной инфраструктуры дома»;

1.21 Дополнить п. 5.7. следующего содержания: «Распределять объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, между всеми собственниками, нанимателями жилых и нежилых помещений пропорционально размеру обшей площади каждого жилого и нежилого помещения, в том числе в случаях превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды»;

1.22 Дополнить п. 5.8. следующего содержания: «На каждый год действия договора, управляющая организация: готовит для собственников МКД предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе: разрабатывает с учетом минимального перечня услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, - производит расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); составляет Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, и доводит информацию о размере платы до собственников, не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия договора. Указанный перечень работ, услуг подлежит утверждению на общем собрании собственников МКД, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в управляющей организации, второй - у председателя Совета МКД»;

1.23 Дополнить п. 5.9 следующего содержания: «осуществлять действия, направленные на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности»;

1.24 Дополнить п. 5.10. следующего содержания: «доводить до сведения собственников помещений необходимую информацию, касающуюся предмета настоящего договора, посредством размещения в общедоступных местах, определенных общим собранием собственников помещений в МКД: 1) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, а также иной информации, запрашиваемой собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением договора управляющей организацией, - в течение 5 рабочих дней с даты обращения собственника помещения в устной или в письменной форме в управляющую организацию для получения такой информации; 2) о содержании технической документации на МКД и иной документации, связанной с управлением МКД, в том числе в целях проверки ее надлежащего ведения и актуализации, по запросу в устной или письменной форме уполномоченного лица, осуществляющего контроль за деятельностью управляющей организации, - немедленно при обращении такого уполномоченного лица в управляющую организацию; 3) о начале и планируемых сроках выполнения ремонтных работ — в срок не позднее 3 дней до начала выполнения каждого вида ремонтных работ; 4) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ (этапа таких работ) — не позднее чем за 3 рабочих дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ; 5) ежегодный отчет об исполнении договора — в срок не позднее одного месяца до даты окончания каждого года действия договора; 6) о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, — в течение 3 дней после даты заключения управляющей организацией соответствующего договора со специализированной организацией;

1.25 Дополнить п. 5.11. следующего содержания: «обеспечить свободный доступ к информации: об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности; об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту ОИ в МКД; о порядке и об условиях их оказания и выполнения, а также об их стоимости»;

1.26 Дополнить п. 5.12. следующего содержания: «предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в МКД и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД»;

1.27 Дополнить п.15.13, следующего содержания: «осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в МКД»;

1.28 Дополнить п. 5.14. следующего содержания: «принимать от собственников помещений в МКД и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством РФ»;

1.29 Дополнить п. 5.15. следующего содержания: «обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме»;

1.30 Изменить нумерацию пункта 5.7 на 5.16 и изложить его в следующей редакции: «Заключать в интересах, от имени и за счет собственников помещений необходимые договоры, связанные с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных п. 4.1.2. настоящего договора. Иные договоры заключаются только по решению общего собрания собственников МКД»;

Изменить нумерацию пункта 5.8. на 5.17;

1.31 Изменить нумерацию пункта 5.9 на 5.18 и изложить его в следующей редакции: «Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц с учетом положений п. 5.1.1 настоящего договора»;

Нумерацию пунктов 5.10-5.13 изменить на 5.19 -5.22;

1.32 Изменить нумерацию п. 5.14 на 5.23 и изложить его в следующей редакции: «Не реже 1 раза в год организовывать проведение общих собраний собственников МКД, для чего: уведомлять доступным для собственников способом, в том числе с использованием государственной информационной системы ЖКХ, собственников помещений в МКД о проведении собрания; обеспечивать ознакомление собственников помещений в МКД с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; готовить формы документов, необходимых для регистрации участников собрания; проводить документальное оформление решений, принятых собранием; доводить до сведения собственников помещений в МКД решения, принятые на собрании»;

Нумерацию пунктов 5.15-5.16 изменить на 5.24-5.25;

1.33 Нумерацию п. 5.17 изменить на 5.26 и изложить его в следующей редакции: «Требовать от собственника, нанимателя, владельца допуска в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей управляющей компании или специализированных организаций для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Допуск в жилое помещение осуществляется в порядке, предусмотренном п. 6.7 настоящего договора»;

Нумерацию пунктов 5.18-5.21 изменить на 5.27-5.30;

1.34 Пункт 6.3.4. изложить в следующей редакции: «соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования МКД; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места».

1.35 Дополнить п. 6.7. следующего содержания: «Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

6.7.1 представителям управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

6.7.2 работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях. Дата, время размещаются на информационных стендах: плановые работы - на 1 число текущего месяца; внеплановые - не позднее, чем за 5 дней до начала проведения работ. Работники должны иметь документ, удостоверяющий личность и приказ (или иной распорядительный документ) о проведении таких работ (за исключением работ по устранению аварий). С потребителем время доступа в занимаемое им помещение для проведения работ можно согласовать устно либо направив ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ. В уведомлении о начале работ исполнитель должен указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, Ф.И.О. лица, ответственного за проведение работ»;

1.36 Пункт 7.1. изложить в следующей редакции: «Собственник помещения вносит на расчетный счет или в кассу управляющей компании денежные средства в размере начисленных: плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения общего имущества МКД, плату за коммунальные ресурсы на содержания общего имущества МКД, иные платежи, установленных общим собранием собственников помещений МКД»;

1.37 Пункт 7.2. изложить в следующей редакции: «Размер платы за жилищные услуги в месяц определяется: а) на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества МКД - исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для населения, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и МКД, численности семьи собственника помещения, нормативов, объема их потребления (при наличии прибора учета), других данных; б) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается собственниками жилых и нежилых помещений соразмерно планово­-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг, на каждый год действия договора помесячно в течение года и 1 кв.м общей площади помещений в МКД. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменения такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определена на дату заключения договора и составляет 17 руб. с 1 кв.м общей площади занимаемого помещений, НДС не облагается. Во второй и последующие годы действия договора по решению общего собрания собственников МКД стоимость ежегодно утверждается общим собранием по предложению управляющей компании с предоставлением соответствующих расчетов»;

1.38 Дополнить п. 8.3. следующего содержания: «Управляющая компания сдачу-приемку выполненных работ, оказанных услуг удостоверяет актами выполненных работ, оказанных услуг по форме, в Приложении № к настоящему договору. Акты выполненных работ, оказанных услуг оформляются в а порядке в следующие сроки: о выполнении работ, оказании услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества - ежемесячно до последнего числа каждого месяца; о выполнении работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества - в течение 5 рабочих дней после окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца; о выполнении неотложных непредвиденных работ - в течение 3 рабочих дней после окончания выполнения таких работ. Уполномоченное лицо в течение двух рабочих дней после информирования управляющей организацией о готовности работ (этапа работ), обязано приступить к приемке выполненных работ. Акт управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ, услуг, подписывается уполномоченным собственниками МКД лицом. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг или неподписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками. Управляющая организация в порядке, указанном в п.4.1.7 договора, оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ и оказанных услуг для каждой стороны договора. Экземпляр акта для собственников помещений передается на хранение по месту хранения договора уполномоченным лицом, подписавшим акт»;

1.39 Изменить нумерацию п. 8.3 на 8.4 и изложить его в следующей редакции: «Собственник имеет право требовать от управляющей организации представление отчета о выполнении настоящего договора. Собственник вправе требовать от управляющей компании предоставления документов, связанных, с выполнением обязательств по договору управления МКД. Данные требования собственник предъявляет в письменной форме. Управляющая компания обязана рассмотреть заявление собственника и направить на него в письменной форме ответ либо мотивированный отказ в предоставлении информации по запросу в течение 30 рабочих дней с момента получения требования»;

Нумерацию п. 8.4 изменить на 8.5;

1.40 Пункт 9.1. изложить в следующей редакции: «Стоимость услуг по управлению входит в состав платы за содержание жилого помещения, которую обязаны вносить как собственники, так и наниматели помещений в МКД по договорам социального найма или договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда»;

1.41 Пункт 12.1. изложить в следующей редакции: «Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами»;

1.42 Пункт 12.2. изложить в следующей редакции: «Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год»;

1.43 Пункт 12.3. изложить в следующей редакции: «При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях»;

1.44 Пункт 12.7. исключить;

1.45 Дополнить п. 12.8 следующего содержания: «Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД»;

1.46 Пункт 13.5. изложить в следующей редакции «В случае расторжения договора управляющая организация за 20 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на МКД, техническую и расчетную документацию и иные, связанные с управлением таким домом, материальные ценности, являющиеся общим имуществом собственников помещений вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме»;

1.47 Пункт 13.7. изложить в следующей редакции: «К настоящему договору прилагаются: Приложение № «Состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния». Приложение № «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД». Приложение № «Перечень технической документации». Приложение № «Форма акта о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД». Приложение № «Информация о представителях управляющей компании, уполномоченных на взаимодействие с собственниками МКД». Приложение № «Информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей компанией (в том числе и на подписание акта выполненных работ)»;

1.48. Раздел «АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» указать: уполномоченный от лица собственников МКД по адресу: <адрес> - председатель Совета МКД /С.В.Пешкина.

Судом постановлено решение об удовлетворении иска.

С решением суда не согласилась представитель ООО «УК «Дружная» Маракулина Т.В., в апелляционной жалобе и дополнениях к ней просит его отменить и принять новое решение об отказе в иске. Полагает, что суд неверно определил правовую природу договора управления МКД как публичного. Требование об установлении индивидуальной цены договора не отвечает признакам публичности договора. Закон не содержит прямого указания на обязанность управляющей компании заключать договор управления с обратившимися к ней собственниками во исполнение решения общего собрания, что подтверждается судебной практикой по аналогичным делам. Представленный истцом договор не являлся офертой со стороны ответчика, юридических последствий не носил, в то время как оферту с предложением заключить договор направил истец 03.04.2019, соответственно, настоящий иск предъявлен в суд с нарушением срока исковой давности. Суд не принял во внимание довод ответчика об отсутствии у него лицензии на обслуживание установленной собственниками дома по программе капитального ремонта автоматической станции системы отопления, что послужило одной из причин отказа в заключении договора управления. Между сторонами не было достигнуто соглашение о размере платы за содержание жилого помещения в МКД, что также явилось основанием для отказа заключения договора. Необоснованно включение условия об обязанности УК производить работы по текущему ремонту общего имущества дома, инженерной инфраструктуры (п.п. 7.1, 2.5.2) в счет платы за его содержание. Включение условия о проведении УК расчетов с ресурсоснабжающими организациями (п.4.1.10) противоречит протоколу общего собрания от 24.06.2019. Условия договора о внесении платежей за коммунальные услуги в кассу общества неисполнимо, поскольку касса по приему денежных средств у ответчика отсутствует, данные условия нарушают права управляющей компании на выбор способа принятия платежа, также влечет дополнительные расходы ответчика на ее установление и содержание. Утверждая п.7.1 договора, суд не указал срок внесения платежа, оговоренный на общем собрании. Отсутствие в п. 12.8 договора условия о расторжении договора по инициативе ответчика ущемляет его права. Определенный в п. 13.5 срок передачи технической документации противоречит требованиям закона. Установленный в решении суда и предложенный истцом тариф за содержание имущества МКД является заниженным и повлечет несение ответчиком убытков. Пешкина С.В. не вправе была обращаться с иском от имени всех собственников помещений в МКД.

20.12.2019 администрацией г. Кирова вынесено постановление №-п о передаче спорного МКД по ул. <адрес> для управления управляющей компании «Почин» (по тарифу за содержание общего имущества 19,59 руб.).

В возражениях на жалобу Пешкина С.В. просит решение суда оставить без изменения.

Третьи лица, не заявлявшие самостоятельные требования относительно предмета спора, в судебное заседание не явились, извещались по указанным в иске адресам, позицию относительно оспариваемого решения суда не выразили.

В силу ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции в пределах доводов апелляционной жалобы.

Изучив апелляционную жалобу с дополнениями, заслушав в судебном заседании объяснения поддержавших ее представителей ООО «УК «Дружная» Маракулиной Т.В., Тунян Л.Л., а также Пешкиной С.В., возражавшей против удовлетворения жалобы, исследовав письменные материалы дела, судебная коллегия полагает решение суда подлежащим отмене.

Из материалов дела усматривается, что Пешкина С.В. является собственником квартиры № в доме <адрес>.

Между ООО «УК «Нововятск» и собственниками помещений МКД по адресу: <адрес> 01.05.2014 был заключен договор № управления данным МКД на срок 5 лет. Действие этого договора прекращено в связи с истечением срока договора.

В марте 2019 года на рассмотрение собственников МКД представителями ООО «УК «Дружная» был представлен проект договора управления МКД (бланк), в котором существенные условия о цене оказываемых услуг, перечне оказываемых услуг отсутствовали.

Согласно протоколу от 02.04.2019 № с 26 по 29 марта 2019 года проведено общее собрание собственников помещений МКД, на котором принято решение о выборе управляющей компании ООО «УК «Дружная». Также решением общего собрания утвержден тариф платы за содержание и ремонт жилого помещения в доме до 31.12.2019 в сумме 17 руб. за 1 кв.м, постановлено заключить договор управления МКД с ООО «УК «Дружная» на указанных условиях. В общем собрании представители ООО «УК «Дружная» участие не принимали.

Проект договора управления МКД, содержащий условия, определенные решением общего собрания собственников МКД, 03.04.2019 направлен в ООО «УК «Дружная» для заключения.

05.04.2019 ООО «УК «Дружная» сообщило истцу, что договор управления МКД на изложенных в протоколе общего собрания условиях заключен не будет.

18.04.2019 в адрес ответчика вновь направлен проект договора управления (бланк, представленный ранее управляющей компанией) с протоколом разногласий от имени собственников помещений МКД.

С 18 по 21 июня 2019 года проведено общее собрание собственников помещений МКД, решением которого утверждены условия договора управления МКД с протоколом разногласий, копия протокола от 24.06.2019 с договором и разногласиями вновь направлена в ООО «УК «Дружная».

09.07.2019 ООО «УК «Дружная» сообщило истцу об отказе заключить договор управления на изложенных в протоколе разногласий условиях.

В ходе судебного разбирательства представители ООО «УК «Дружная» мотивировали отказ управляющей компании заключить договор управления МКД на предложенных собственниками помещений МКД условиях тем, что установленный последними тариф платы за содержание общего имущества МКД 17 руб. за 1 кв.м существенно занижен, не соответствует объему услуг по управлению МКД. По представленным ответчиком расчетам возможный для согласования между сторонами договора размер платы за содержание общего имущества МКД по адресу: <адрес>, составил бы 28 руб. 27 коп.

На основании ст. 445 Гражданского кодекса РФ Пешкина С.В. обратилась в суд с иском о понуждении ООО «УК «Дружная» заключить договор управления МКД, передав разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Разрешая спор, суд руководствовался положениями ст. 426, 445 ГК РФ, посчитал, что заключение договора управления МКД для ответчика являлось обязательным ввиду выбора ООО «УК «Дружная» в качестве управляющей компанией собственниками помещений МКД, договор управления МКД имеет признаки публичного договора, удовлетворил исковые требования Пешкиной С.В. об обязании ООО «УК «Дружная» заключить договор управления МКД, урегулировать разногласия по отдельным условиям договора управления МКД, приняв договор в редакции, предложенной собственниками помещений МКД. Соглашаясь с указанной в иске редакцией условий договора и устанавливая ее в решении, суд исходил из того, что управляющая компания не доказала невозможность оказания услуг по управлению МКД на предложенных собственниками помещений МКД условиях.

Суд апелляционной инстанции считает решение суда подлежащим отмене с вынесением нового решения по делу об отказе в удовлетворении иска Пешкиной С.В. в полном объеме. Основанием для отмены постановленного судом первой инстанции решения является неправильное применение норм материального права (применение закона, не подлежащего применению) – п. 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ.

В соответствии со ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В ст. 421 ГК РФ закреплен принцип свободы договора, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными нормативными правовыми актами.

В силу ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса РФ о заключении и толковании договора» разъяснено, что требование о понуждении к заключению договора может быть удовлетворено судом при наличии у ответчика обязанности заключить такой договор. Названная обязанность и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены лишь ГК РФ либо иным федеральным законом или добровольно принятым обязательством (п. 2 ст. 3, п. 1 ст. 421, абз.1 п.1 ст. 445 ГК РФ). Равным образом на рассмотрение суда могут быть переданы разногласия, возникшие в ходе заключения договора, при наличии обязанности заключить договор или соглашения сторон о передаче разногласий на рассмотрение суда. Такой спор подлежит рассмотрению в том же поядке, что и спор о понуждении к заключению договора (п. 1 ст. 446 ГК РФ).

Положения п. 4 ст. 445 ГК РФ применяются при необоснованном уклонении лица, осуществляющего предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, от заключения публичного договора (абз. 2 ч. 3 ст. 426 ГК РФ).

В соответствии со ст. 426 ГК РФ публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратиться (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п). В публичном договоре цена товаров, работ или услуг должна быть одинаковой для потребителей соответствующей категории. Иные условия публичного договора не могут устанавливаться исходя из преимуществ отдельных потребителей или оказания им предпочтения, за исключением случаев, если законом или иными правовыми актами допускается предоставление льгот отдельным категориям потребителей.

В силу п. 3 ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД, которым может являться управление управляющей организацией на основании заключенного с ней в соответствии со ст. 162 данного кодекса договора управления МКД.

В ст. 162 закреплено, что по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления ТСЖ, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных ст. 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Договор управления МКД заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению МКД в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В договоре управления МКД должны быть указаны: 1) состав общего имущества МКД; 2) перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со ст. 157.2 настоящего Кодекса; 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со ст. 157.2 настоящего Кодекса; 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

По ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст.ст. 45 - 48 настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с ч. 9.2 настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч. 7).

Анализ изложенных выше положений законов позволяет прийти к выводу о том, что у управляющей организации отсутствует законодательно установленная обязанность заключить договор управления МКД с обратившимися к ней собственниками МКД, выбравшими ее на своем общем собрании.

Управляющая организация вправе отказаться от заключения договора управления МКД при недостижении соглашения по всем существенным условиям договора с собственниками помещений в МКД, поскольку она, как юридическое лицо, свободна в заключении договора, понуждение ее к заключению договора в рассматриваемом деле не допускается.

Как следует из материалов дела, между собственниками помещений в МКД по адресу: <адрес>, и ООО «УК «Дружная» не было достигнуто соглашение практически по всем существенным условиям договора управления МКД, названным в ч. 3 ст. 162 ЖК РФ (включение в состав общего имущества МКД автоматической станции системы отопления, включение в перечень работ и услуг по управлению МКД работ по обслуживанию данного оборудования, включение расходов на текущий ремонт общего имущества МКД в состав платы за содержание общего имущества МКД, порядок определения цены договора, размер платы (17 руб. против 28, 27 руб.), порядок внесения платы (возможность уплаты через кассу УК, при том что касса и должность кассира в УК отсутствуют) - те параметры, которые не входят в минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения, установленные Правительством РФ; и др.).

Жилищный кодекс РФ не устанавливает обязанность управляющей организации заключить договор управления на тех условиях, которые без ее участия определены собственниками помещений МКД. По смыслу ст. 426 ГК РФ коммерческая организация в случае ее избрания на общем собрании собственников управляющей организацией, не вправе отказать собственникам в заключении с ними договора управления на предлагаемых ею условиях. Вместе с тем, безоговорочно принять любые предложенные собственниками условия договора, на нее законом не возложена.

В рамках рассматриваемого спора договор управления МКД не является публичным, поскольку собственникам предоставлен выбор управляющей организации, при котором они должны либо принять предложенные управляющей организацией условия договора, либо согласовать с ней их изменения, либо избрать другую управляющую организацию, условия договора с которой их устраивают.

Договор управления МКД не отвечает признакам публичного договора, названным в ст. 426 ГК РФ. В силу ч. 1.3 ст. ст. 161 ЖК РФ управляющей организацией может быть как коммерческая, так и некоммерческая организация.

К управляющей организации с предложением заключить договор управления МКД не каждый, а лишь собственники помещений в МКД, органы управления ТСЖ либо органы управления жилищного кооператива или органы управления иного специализированного потребительского кооператива.

Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ). Однако сами условия определяются собственниками помещений МКД на их общем собрании. При формировании условий учитывается техническое состояние дома, необходимые собственникам помещений услуги и работы в отношении объекта управления.

В соответствии с п. 29 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ в целях содержания общего имущества в МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в МКД включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, в соответствии с п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг. Размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ (п. 35 Правил).

Следовательно, для собственников помещений в различных МКД априори не может быть одинаковых условий по определению размера платы за содержание общего имущества МКД.

Заключение договора управления МКД становится обязательным для управляющей организации только в случае участия ее в открытом конкурсе, проводимом органом местного самоуправления (ч. 2 ст. 163 ЖК РФ, ст. 447 ГК РФ).

В связи с вышеизложенным, поскольку применительно к настоящему спору договор управления МКД не является публичным, ООО «УК «Дружная» вправе было отказаться заключать договор на условиях, принятых на общем собрании собственников помещений МКД по адресу: <адрес>. У суда первой инстанции не имелось оснований для регулирования спора путем применения положений абз. 2 ч. 3 ст. 426, ст. 445 ГК РФ и понуждения ООО «УК «Дружная» к заключению договора управления МКД, рассмотрения разногласий по условиям договора и определения условий данного договора в решении суда.

Судебная коллегия, принимая по делу новое решение, считает необходимым отказать в полном объеме в удовлетворении исковых требований Пешкиной С.В. к ООО «УК «Дружная» об обязании заключить договор управления МКД № по ул. <адрес>, урегулировать разногласия по отдельным условиям договора управления МКД, приняв договор в редакции, предложенной собственниками помещений МКД, взыскании судебных расходов.

Остальные доводы апелляционной жалобы ООО «УК «Дружная», касающиеся спорных вопросов по условиям договора, не влияют на итог разрешения спора, поскольку разногласия сторон по содержанию договору не могут быть урегулированы в решении суда. Условия договора при его заключении подлежат согласованию непосредственно только сторонами договора, вне принудительного судебного постановления.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Нововятского районного суда г. Кирова от 05 ноября 2019 года отменить, принять по делу новое решение.

Отказать в удовлетворении исковых требований Пешкиной С.В. к ООО «Управляющая компания «Дружная» в полном объеме.

Председательствующий Судьи