

Хронограф®



Общество с ограниченной ответственностью Редакция еженедельника «Хронограф»

Почтовый адрес: 445010, г. о. Тольятти, а/я 5572

тел. (8482) 95-90-40, 95-90-44, e-mail: chronograf@rambler.ru

Почтовый адрес в Самаре: 443041, г. Самара, ул. Никитинская, 30, оф. 71

тел. в Самаре: (846) 979-19-07 (ф.), 979-19-05, 979-19-06

ИНН/КПП: 6323111171/632401001

р/с № 40702810700000065285 в ЗАО АКБ «Тольяттихимбанк»

ОГРН 1086320024340 ОКВЭД 22.12

12.04.2011 № 327 - С

**Председателю
Федерального арбитражного
суда Поволжского округа
Васютину Е.З.
Тел.: (843) 235-21-02
Факс: (843) 235-21-79**

Уважаемый Евгений Зиновьевич

12 апреля 2011 г. под председательством судьи 6-го судебного состава Федерального арбитражного суда Поволжского округа Татьяны Федоровой состоится судебное разбирательство по кассационной жалобе ОАО «Мой город» на решение Арбитражного суда Самарской обл. от 24.08.2010 г. и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.12.2010 г. по делу № А55-7516/2010 по исковому заявлению ООО «Жилкомсервис» (ИНН 6313134229, ОГРН 1066313010378) к департаменту управления имуществом г.о. Самара (далее - ДУИ), ОАО «Мой город» (ИНН 6315241184, ОГРН 1026300968264), МП г.о. Самара «Единый информационно-расчетный центр» (далее - ЕИРЦ) о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, при участии в качестве третьего лица администрации Красноглинского р-на г.о. Самара.

Как следует из материалов дела, в декабре 2007 г. администрация Красноглинского района г.о. Самара провела конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее - МКД) в Красноглинском районе. Победителем конкурса было признано ООО «Жилкомсервис» (далее - ЖКС). Администрация заключила с победителем договор № 9 от 16.01.2008 г. на управление жилым фондом. ЖКС поручили выполнять работы по содержанию, технической эксплуатации и текущему ремонту жилого фонда, инженерной инфраструктуры и придомовых территорий в пос. Управленческий, Мехзавод и Красная Глинка. Также ЖКС обязывалось предоставлять коммунальные услуги населению, вести паспортную работу и работу по начислению платежей за жилье и коммунальные услуги. Срок действия договора был определен с 01.01.2008 г. по 31.12.2010 г.

23.05.2008 г. на основании результатов конкурса договор управления МКД с ЖКС заключил ДУИ. Перечень управляемых МКД был согласован сторонами в приложении № 3 к договору. Срок действия договора был определен в течение 3 лет с момента подписания – до 23.05.2011 г.

01.12.2009 г. ДУИ заключил договор № 3 управления многоквартирными домами с ОАО «Мой город». В рамках договора ДУИ поручал ОАО «Мой город» оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе включенных в приложение № 3 к договору от 23.05.2008 с ЖКС, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг жильцам этих домов. При совершении указанной сделки фактически была произведена смена управляющей организации по МКД, ранее управляемым ЖКС. Однако срок действия договора между ЖКС и ДУИ от 23.05.2008 г. не истек и не был расторгнут сторонами в установленном законом порядке. ЖКС, являясь управляющей

организацией в отношении домов, поименованных в приложении № 3 к данному договору, заявило о нарушении своих прав сделкой между ДУИ и ОАО «Мой город» и обратилось в суд.

Суд установил, что договор управления МКД № 3 от 01.12.2009 между ОАО «Мой город» и ДУИ был заключен якобы на основании решений общих собраний собственников помещений указанных в нем домов, проведенных в сентябре 2009 г. В этой связи важно уточнить, что никаких общих собраний собственников помещений в указанных МКД, созданных в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, не проводилось вообще. При заключении договора № 3 от 01.12.2009 с ОАО «Мой город» ДУИ основывался на неких формах, выполненных под шапкой «протоколы голосования жильцов многоквартирных домов» (форма, отсутствующая в Жилищном кодексе РФ, т.к. голосуют собственники, а не жильцы). Подобные «протоколы голосования жильцов» якобы были подписаны частью собственников жилых помещений в домах №№ 4, 5, 6, 7, 8, 10, 24 в квартале 1, №№ 13-17, 19-23 в квартале 2, №№ 27-29 в квартале 3, №№ 2, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 15, 16, 18-22, 24, 25 в квартале 4, №№ 1-3, 7, 9-11, 13-16 по ул. Батайская пос. Красная Глинка. Якобы собственноручно выполненными подписями данные собственники приняли на собраниях решение о выборе в качестве управляющей организации ОАО «Мой город». Между тем большинство «протоколов голосования жильцов» могло быть сфабриковано представителями ОАО «Мой город» путем введения собственников (или жителей) в заблуждение относительно истинных целей получения их подписей.

Кроме того, выяснилось, что к появлению подписей в некоторых протоколах собственники жилья вообще не имели никакого отношения. К примеру, 12 февраля 2010 г. в ГУВД по Самарской обл. и УВД г.о. Самара ушло письмо от собственников жилья д. 12 квартала 4 пос. Красная Глинка, обслуживаемого ЖКС (копия имеется в распоряжении редакции). «Осенью 2009 г. ОАО «Мой город», по указанию руководителя Денисова А.Н., проводило в нашем доме кампанию по сбору подписей за выбор их в качестве управляющей организации. Собственники жилых помещений в нашем доме отказались от перехода в управление к ОАО «Мой город» и не стали подписывать протокол голосования, - сообщали заявители. – Когда к нам в руки попал протокол, который ОАО «Мой город» представил в Департамент управления имуществом г.о. Самара, мы обнаружили, что подписи в протоколе за граждан, подписавших это заявление, не соответствуют действительности (подделаны)». Далее собственники утверждали, что «руководитель ОАО «Мой город» Денисов А.Н. представил протокол голосования по нашему дому с поддельными подписями в Арбитражный суд Самарской области в качестве доказательства по делу об оспаривании распоряжения Департамента управления имуществом г.о. Самара № 1016 от 20 ноября 2009 г.». По убеждению собственников, «в период с августа по сентябрь 2009 г. Денисов А.Н. организовал подделку подписей жильцов нашего дома, направил протокол голосования с поддельными подписями в Департамент управления имуществом г.о. Самара с целью завладения денежными средствами, которые население оплачивает за жилищно-коммунальные услуги».

Отметим, что суд, проанализировав содержание лишь некоторых из множества сомнительных протоколов, пришел к выводу, что собственники помещений в МКД якобы приняли решение о выборе в качестве управляющей организации ОАО «Мой город», однако при этом вопрос об отказе от услуг ЖКС по управлению жилыми домами не был включен в повестку дня и собранием собственников по существу не рассматривался. Протоколы, отражающие результаты голосования по вопросу выбора в качестве управляющей компании ОАО «Мой город», сами по себе не свидетельствуют о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договора от 23.05.2008 г. с управляющей компанией ЖКС. Между тем, такое решение в силу прямого указания закона должно было быть принято собственниками для прекращения договорных взаимоотношений с ЖКС. При этом подавляющее большинство оформленных с нарушениями Жилищного кодекса РФ «протоколов голосования жильцов» с решением о выборе управляющей компании ОАО «Мой город» суд проанализировать не успел.

Проанализировав упомянутую часть протоколов, суд определил, что в отсутствие отказа собственников помещений от исполнения договора от 23.05.2008 г. с ЖКС ДУИ был не вправе заключать договор управления с другой управляющей организацией, поскольку не прекратил

своего действия ранее заключенный договор. Действующее законодательство РФ запрещает одновременное управление МКД несколькими управляющими организациями.

Также было установлено, что при заключении договора управления № 3 от 01.12.2009 г. ДУИ и ОАО «Мой город» нарушили процедуру совершения подобной сделки, предусматривающую отказ от исполнения ранее заключенного договора управления и истечение установленного законом срока для заключения последующего договора. При заключении ДУИ и ОАО «Мой город» договора № 3 от 01.12.2009 также были нарушены нормы ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ, что влечет недействительность такой сделки.

Чуть позже между ДУИ и ОАО «Мой город» были заключены дополнительные соглашения к договору № 3 от 01.12.2009, которыми в управление ОАО «Мой город» дополнительно передавались следующие МКД Красноглинского района г.о. Самара:

- дополнительным соглашением № 2 от 30.04.2010 - дома №№6, 8 по Березовому проезду, дом № 7 по ул. Ветвистой, дом № 2 по ул. Зеленой, дом № 20 по ул. Солдатской;

- дополнительным соглашением без номера от 04.05.2010 - дома поселка Управленческий по ул. 8 Марта №17, по ул. Дома ЭМО №№ 1, 2, 3, 5, по ул. Красногвардейской №№ 15, 7, по Красноглинскому шоссе №№ 19, 35, по ул. Парижской Коммуны №№ 2, 6, 8, по ул. Сергея Лазо №№ 17А, 27А, 38, 50, 60, по ул. Симферопольской №№ 13/16, 17, 19, 2, по ул. Солдатской №№ 1, 4;

- дополнительным соглашением № 3 от 04.05.2010 - дома поселка Красная Глинка квартала 2 №№ 2, 18, квартала 4 №№ 9, 17, 23, ул. Батайской №№ 4, 5, 12;

- дополнительным соглашением № 4 от 04.05.2010 - дома поселка Управленческий по ул. Гайдара №№ 4, 5, 6, 8, по ул. Крайней № 1, по Красноглинскому шоссе №№ 15, 37, по ул. Парижской Коммуны №№ 1а, 3, 3а, по ул. Сергея Лазо №№ 2/15, 6/16, 28/2, 29, 33, 35, 36/1, 44, 46а, 58, по ул. Симферопольской №3, по ул. Кузнецова № 2а;

- дополнительным соглашением № 5 от 04.05.2010 - дома поселка Управленческий 7 квартал №№ 13, 14, 15, 27, 28, по ул. 8 Марта №№ 7, 9, 11, 19, по Березовому проезду № 12, по ул. Гайдара №3, по ул. Дома ЭМО № 6, по ул. Красногвардейской № 9, по ул. Парижской Коммуны №№ 9а, 10, 11/9, 15, 22, 19, 20, 12, по ул. Сергея Лазо №№ 1/13, 3, 5, 7/14, 9/7, 10, 20, 24, 52, 54, 34, 25а, по ул. Симферопольской №№ 10/15, 11/17, 15, 18/11, 5, 21/13, 8, 16, по ул. Солдатской №№ 3, 11, 13, 14;

- дополнительным соглашением № 6 от 30.04.2010 - дома поселка Управленческий 7 квартал № 18, по ул. 8 Марта № 1, по Березовому проезду №№ 2, 14, по ул. Ветвистой № 9, по ул. Дома ЭМО № 4, по ул. Сергея Лазо №№ 12, 14, по ул. Солдатской №№5, 6;

- дополнительным соглашением № 7 от 30.04.2010 - дома поселка Управленческий по ул. 8 Марта № 5, по ул. Парижской Коммуны №№ 4, 17, по ул. Сергея Лазо №№ 17, 19;

- дополнительным соглашением № 8 от 04.05.2010 - дома по ул. Зеленая № 1, 41 км №№4, 6, 7, ст. Царевщина №№ 1-5, 7;

- дополнительным соглашением № 9 от 04.05.2010 - дома поселка Красная Глинка квартал 3 № 30, по ул. Симферопольской № 14, по ул. Ногина №4/19.

Также распоряжением ДУИ от 25.08.2009 г. № 829 управляющей организации ОАО «Мой город» было указано на необходимость оформить договорные отношения по управлению МКД, расположенными в пос. Южный, №№1, 2, 2а, 3, 4, 18, 21, 24, исключив их из договора управления с ЖКС.

Суд установил, что в отношении домов, поименованных в данном распоряжении ДУИ и дополнительных соглашениях к договору № 3 от 1.12.2009 г., включенных в перечень домов, управляемых ЖКС с 23.05.2008 г., ОАО «Мой город» не предоставило никаких доказательств соблюдения установленной законом процедуры изменения управляющей организации. В частности, не были представлены соответствующие решения собственников жилья в нижеперечисленных домах об отказе от услуг ЖКС и выборе в качестве новой управляющей организации ОАО «Мой город».

Характерно, что после того как порядок незаконного увода домов у ЖКС был обнародован в средствах массовой информации, генеральный директор ОАО «Мой город» Анатолий Денисов попытался подвести под действия своих представителей хоть какое-то правовое основание и оформить «протоколы голосования жильцов» задним числом. Листовки с приглашениями жильцов на собрания, в частности, во дворы домов пос. Управленческий были

составлены с нарушениями Жилищного кодекса РФ. Они фактически представляли собой анонимки, развешанные на подъездах в день проведения собрания. По закону же инициатор был обязан подписаться, а кроме того уведомить собственников жилья не позднее чем за десять дней до даты собрания. Дополнительно в упомянутых объявлениях не указывался порядок ознакомления с информацией и материалами, которые должны быть представлены на собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактные телефоны. Наконец, неправильно была составлена повестка дня. Известно, что общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, равно как и не вправе изменять эту повестку. В противном случае решение общего собрания может быть оспорено в судебном порядке. Очевидно, что для выбора управляющей организации собственникам сначала предстоит выбрать председателя, секретаря и счетную комиссию собрания, наделив их соответствующими полномочиями (без утвердительного решения по данному вопросу общее собрание собственников не будет считаться состоявшимся в любом случае). Далее следует отказаться от услуг предыдущей управляющей организации и только потом выбрать новый способ управления или сменить УК. Однако ни первого, ни второго пункта в повестке, предложенной неизвестными лицами, не содержалось. Отметим, что точное соблюдение требований, предъявляемых ст. 45 ЖК РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. Таким образом, прошедшие в течение лета 2010 г. собрания можно было признать нелегитимными еще до их начала.

Тем не менее, всеми описанными требованиями ОАО «Мой город» решило пренебречь. В итоге собственники жилья, уже информированные о методах работы данной компании, отказались менять управляющую организацию ЖКС и прогнали представителей ОАО «Мой город», явившихся на указанные собрания на непонятных правовых основаниях (по приглашению анонимного инициатора). Несмотря на это, в конце августа 2010 г. ЕИРЦ разослал жителям МКД, включенных в описанные дополнительные соглашения к договору № 3 от 01.12.2009, квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг за три летних месяца, в течение которых ОАО «Мой город» пыталось оформить дома в свое управление «задним» числом. Получателем средств в данных квитанциях значилось ОАО «Мой город». Данное действие вызвало широкий общественный резонанс. Начиная с сентября 2010 г. некоторые собственники жилья, которым фактически было предложено платить за предоставление жилищно-коммунальных услуг компании, которую они не выбирали, стали подавать иски в Красноглинский районный суд г.о. Самара к ОАО «Мой город» с просьбой признать недействительной передачу в управление этой компании своих домов в течение весны-лета 2010 г. В настоящее время часть процессов уже завершилась – во всех случаях суд занял сторону собственников жилья.

Другие собственники предпочли просто не оплачивать жилищно-коммунальные услуги в адрес того, кого в реальности не выбирали. Получается, что своими действиями ОАО «Мой город» вынудило людей не выполнять обязанность по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, установленную действующим законодательством РФ. В свою очередь, ОАО «Мой город» не сочло нужным надлежащим образом выполнять свои прямые обязанности по управлению жилфондом, своевременной выплате заработной платы сотрудникам, незамедлительным расчетам с поставщиками коммунальных услуг. Указанные причины вынудили администрацию Красноглинского р-на г.о. Самара пойти на решительный шаг - в конце марта 2011 г. представители администрации собрали старших по домам, обслуживаемым ОАО «Мой город», и сообщили им, что с 1 мая ОАО «Мой город» должно прекратить свою работу на территории района.

Подчеркнем, что отклонение Федеральным арбитражным судом Поволжского округа кассационной жалобы ОАО «Мой город» позволит снять социальную напряженность в Красноглинском р-не г.о. Самара, возобновить оплату жилищно-коммунальных услуг его жителями в адрес законно управляющего домами до 23.05.2011 г. ЖКС, произвести расчеты с поставщиками коммунальных услуг, погасить задолженность по заработной плате перед сотрудниками ЖКС, которые из-за действий ОАО «Мой город» и ЕИРЦ не получают ее уже почти 1 год. Напротив, удовлетворение требований ОАО «Мой город» приведет к тому, что эффективность функционирования судебно-правовой системы в плане защиты интересов

собственников жилья будет поставлена под сомнение, а коллапс с незаконным захватом в управление домов недобросовестными управляющими компаниями получит новое развитие.

В целях наиболее объективного освещения данной темы, а так же на основании требований ст. 38, 39, 47, 49 ФЗ «О СМИ» редакция «Хронограф» имеет право запросить у Вас информацию. Причем, учитывая требования ст. 46 ФЗ «О СМИ» редакция «Хронограф» этим запросом предоставляет Вам возможность реализовать Вам Ваше право на ответ. Редакция просит ответить на следующие вопросы:

1. Какова позиция Федерального арбитражного суда Поволжского округа по отношению к защите прав собственников жилья от посягательств со стороны недобросовестных управляющих компаний, нарушающих законодательство РФ?

2. По одной из версий, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа был вынужден не удовлетворять заявление ЖКС о признании недействительным распоряжения руководителя ДУИ от 20.11.2009 № 1016 «Об оформлении договорных отношений по управлению многоквартирными домами, расположенными в Красноглинском районе городского округа Самара» по делу № А55-37066/2009. Якобы неформальные консультации с судебским корпусом перед отказом в удовлетворении требований ЖКС проводили представители ДУИ и ОАО «Мой город». Если данная информация соответствует действительности, поясните, что вынудило Федеральный арбитражный суд Поволжского округа оставить распоряжение руководителя ДУИ от 20.11.2009 № 1016 в силе?

3. Считаете ли Вы, что постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа по делу № А55-7516/2010 может определить дальнейший характер отношения управляющих компаний, работающих на территории г.о. Самара, к соблюдению действующего законодательства РФ?

Просим Вас ответить не позднее 17.00 19.04.11 г.

С уважением,
заместитель главного редактора ОАЕ «Хронограф»,
редактор самарской редакции

Круговой Илья Николаевич

Исп.: Григорьев Иван, корреспондент
(т./ф. (846) 979-19-07, т. 979-19-05, 979-19-06)