

Суды признали законной передачу управляющим компаниям многоквартирных домов в Вилючинске

О конфликтной ситуации с 16-ю многоквартирными домами в Вилючинске, которые по результатам конкурсов были переданы в управление компаниям «Альянс», «Теплый дом» и «Полимир плюс», наша газета подробно рассказывала в номере от 8 ноября нынешнего года. Напомним, речь шла о том, что жильцы, избравшие способ непосредственного управления своей недвижимостью, заключили договоры обслуживания с ООО «Перспектива», но городская администрация посчитала соглашение недействительным и выставила здания на торги.

Мы продолжили расследование этой истории, и в середине ноября в ней открылись новые обстоятельства. Вступили в силу сразу несколько решений Арбитражного суда Камчатского края и Вилючинского городского суда, в соответствии с которыми предписание регионального управления Федеральной антимонопольной службы (УФАС) об аннулировании результатов конкурсов было признано незаконным. В отмене итогов аукционов отказано и жильцам, подававшим в суды гражданские иски.

Заявление с обжалованием предписания УФАС подала в краевой арбитраж администрация Вилючинского городского округа. «Альянс», «Теплый дом», «Полимир плюс» и «Перспектива» проходили по делу в качестве третьих лиц, поскольку процесс непосредственно затрагивал их интересы. В обоснование заявленных требований представители муниципалитета указали, что податель жалобы в антимонопольное ведомство – ООО «Перспектива» – не являлось участником конкурсной процедуры, поэтому законные интересы фирмы организаторами торгов не нарушены.

В свою очередь аргументы представителей «Перспективы» сводились к тому, что договор обслуживания между собственниками квартир и этой компанией на момент конкурса не был расторгнут и оставался в силе. Поэтому, дескать, фирма и не стала участвовать в конкурсах, полагая, что они не имеют ни смысла, ни юридического значения. Обслуживающая организация ссылаясь также на то, что в конкурсной документации отсутствовал целый ряд важных сведений. В частности, информация о дополнительных работах и услугах, а также размере платы за содержание и ремонт жилых помещений в каждом из спорных домов.

Более того, как утверждал в суде представлявший «Перспективу» юрист Сергей Чугунов, выигравшие торги управляющие компании не успели в срок заключить договоры управления многоквартирными домами с мэрией и предоставить в обеспечение выполнения своих обязательств полисы страхования ответственности, договоры о залоге депозита либо безотзывные банковские гарантии.

Дело в арбитраже рассматривал судья Денис Довгалюк. Досконально разобравшись в нюансах действующего законодательства в этой сфере, он установил: после того как управляющие компании в феврале нынешнего года по результатам аукционов заключили с мэрией договоры управления многоквартирными домами, выдача предписания об аннулировании конкурсов уже не входит в полномочия УФАС. «Аннулирование конкурса путем выдачи администрации соответствующего предписания не могло привести к устранению выявленного УФАС нарушения постановления Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», – говорится в решении суда.

В итоге иск городской администрации был удовлетворен частично. Предписание УФАС признано недействительным, как несоответствующее Федеральному закону № 135 ФЗ «О защите конкуренции». Другими словами, судья Довгалюк признал, что аукционы проводились с нарушениями, но, поскольку соглашения между управляющими компаниями и муниципалитетом были подписаны в установленный законом срок, требовать отмены итогов конкурсов антимонопольное управление права не имело.

Впоследствии ООО «Перспектива», как третье лицо в процессе, обжаловало этот вердикт в Пятом арбитражном апелляционном суде, расположенном во Владивостоке. Там Сергей Чугунов подверг сомнению само право городской администрации Вилючинска подписывать договоры управления многоквартирными домами, поскольку, по мнению адвоката, сторонами в таких соглашениях должны являться управляющая компания с одной стороны и собственники помещений с другой.

Но суд апелляционной инстанции не согласился с этими доводами. В соответствии с пунктом 90 постановления «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» победитель конкурса в первую очередь должен в течение десяти рабочих дней после утверждения итогового протокола направить организатору

аукциона (то есть муниципалитету) подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств. Только после этого договоры направляются на подпись квартировладельцам.

В то же время, согласно статье 445 Гражданского кодекса РФ, «если сторона, для которой заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда». Иначе говоря, если жильцы по каким-то причинам не подпишут соглашение, либо не направят в управляющую компанию протокол разногласий (если их что-либо не устраивает), то договор будет считаться заключенным и без их подписей.

Остальные претензии «Перспективы», изложенные в апелляционной жалобе, сводились к аргументам, которые уже были изучены в камчатском арбитраже. Апелляционный суд счел, что Денис Довгальук верно применил правовые нормы, и при таких обстоятельствах оснований для отмены судебного акта и удовлетворения апелляционной жалобы не существует. Итоговый вердикт для «Перспективы» неутешителен: апелляция оставлена без удовлетворения.

Потерпев поражение в арбитражных судах двух инстанций, генеральный директор ООО «Перспектива» Владимир Зубарев (кстати, сам живущий в одном из спорных вилючинских домов) на этом не остановился. Под его руководством несколько жителей подали индивидуальные иски в суд города подводников. В качестве ответчика выступала администрация Вилючинского городского округа. Истцы, среди которых оказались некая Марина Зубарева, интересы которой в процессе представлял Владимир Зубарев, а также юрист Сергей Чугунов, снова требовали признать результаты проведенных мэрией конкурсов недействительными.

При изучении этих исковых заявлений может сложиться впечатление, что написаны они под копирку. Во всяком случае аргументы квартировладельцы приводили одни и те же. Во-первых, в домах действует непосредственный способ управления, при котором содержание и ремонт общего имущества дома осуществляет ООО «Перспектива». Во-вторых, договоры управления многоквартирными домами с компаниями «Альянс», «Теплый дом» и «Полимир плюс» якобы противоречат требованиям Жилищного кодекса РФ. И, наконец, в-третьих, сам конкурс по передаче зданий, который выиграли эти управляющие компании, проведен с нарушениями Правил проведения, утвержденных постановлением правительства РФ № 75 от 2006 года.

Муниципалитет в свою очередь выстроил железобетонную линию защиты. Его представители резонно напомнили истцам о существовании пятого пункта седьмой статьи Федерального закона № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», вступившего в действие в 2015 году. Эта статья стоит того, чтобы привести ее здесь дословно: «Собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем 16, в случае непосредственного управления таким домом в срок до первого апреля 2015 года обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение о выборе иного способа управления. В случае если указанное решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс».

Странно, что возглавляющий ООО «Перспектива» Владимир Зубарев, профессионально занимающийся управлением недвижимостью, оставил без внимания обновленные нормы законодательства.

Поясним нашим читателям тонкости нововведений.

Начиная с 2015 года, в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, согласно которым все управляющие компании страны обязаны были заключить с жильцами своих домов, где больше 16-ти квартир, договоры на право управления. Если кто-то думает, что это не более чем пустая формальность, а руководство «Перспективы» пытается именно так данный договор и представить, то это ошибочное мнение. Жилищный кодекс прямо указывает, что «заключение такого договора является обязательным условием предоставления услуг управляющей компании».

Другими словами: при отсутствии договора управления предоставление услуг автоматически оказывается незаконным, так как с точки зрения российского законодательства ООО «Перспектива» не имеет на данный момент никаких юридических оснований для взимания платы за содержание жилья и его текущий ремонт. Ссылки руководства этой компании на то, что они работают на основании договоров обслуживания, заключенных в 2012 году, не выдерживают никакой критики.

Во-первых, договор обслуживания и договор управления – это две разные вещи. Во-вторых, те договоры заключались сроком на три года, так что срок их действия давно истек. В-третьих, даже если бы он не истек, то внесение изменений в Жилищный кодекс РФ автоматически отменило бы их действие. Особо хочется подчеркнуть, что заключение новых договоров управления, это не какая-то внезапная прихоть администрации Вилючинска, а распоряжение Правительства РФ и требование официального Жилищного кодекса РФ.

В ходе одного из процессов собственник квартиры в одном из домов по улице Спортивной Сергей Чугунов (тот самый юрист) выдвинул еще один аргумент: он, дескать, не заключал никаких соглашений с новой управляющей компанией, а, следовательно, и ее квитанции оплачивать не обязан. Но этот довод судья Елена Мунгалова легко разбила в пух и прах.

«Доводы истца о том, что договор с ООО «Альянс» он не заключал, суд находит необоснованными, так как в случае выбора управляющей организации по результатам открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, который обязаны подписать все собственники помещений в многоквартирном доме», – сказано в судебном решении. Если же квартировладелец бездействует, отказываясь либо подписать соглашение, либо подготовить протокол разногласий, то за него договор акцептирует суд.

В результате Елена Мунгалова пришла к выводу, что правовых оснований для признания недействительным договора управления не имеется, в связи с чем требования истца в данной части также удовлетворению не подлежат.

Мотивировки всех судебных решений, вступивших в силу в последнее время, говорят только об одном: «Перспектива» во главе с Владимиром Зубаревым, являющимся по совместительству еще и жильцом одного из 16-ти спорных домов, сама вырыла себе яму. Чтобы сохранить за собой ушедшие в чужие руки здания, фирме достаточно было два года назад всего лишь перезаключить договоры с собственниками квартир. В конце концов, даже если этого и не было сделано, никто не мешал этой компании в начале нынешнего года принять участие в организованном муниципалитетом конкурсе.

Вроде бы, пустяк, но откуда такая несговорчивость? Дело в том, что, на наш взгляд,

новые договоры управления в корне отличаются от старых договоров обслуживания, на которые ссылается руководство «Перспективы». Соглашения образца 2015 года в первую очередь нацелены на то, чтобы заставить управляющие компании работать, а не просто собирать с жильцов деньги.

Но теперь, после целого ряда судебных вердиктов, как говорится, поезд ушел. Впереди у квартировладельцев 16-ти вилючинских домов никакой «Перспективы».

Олег ПОДШИВАЛОВ