

В Красногорский городской суд Московской области  
143403, г. Красногорск, ул. Первомайская, д. 6  
дело №2-6044/2021  
федеральному судье Климовой Юлии Алексеевне

**Истец:** Товарищество собственников жилья  
«Экспериментальный жилой комплекс «ЭДЕМ»  
Адрес: 143441, Московская область, г. Красногорск, д. Гаврилково,  
Квартал 1 (ЭЖК ЭДЕМ), дом 6, помещение 102

**Ответчики:**  
Адрес: 143441, Мо

Адрес: 1

**Третье лицо:** Муниципальное унитарное предприятие «Жилищный трест»  
143402, Московская область, г. Красногорск, улица Жуковского, дом 25

## Возражение

**На исковое заявление о взыскании задолженности по оплате за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего-долевого имущества посёлка (ОДИ).**

Красногорским городским судом Московской области рассматривается гражданское дело о взыскании задолженности по оплате за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего-долевого имущества посёлка (ОДИ) с собственников квартиры № 29, расположенной по адресу: М.О., Красногорский городской округ, дер. Гаврилково, ЭЖК «Эдем»,

С исковыми требованиями ТСЖ "Эдем", ОГРН 1095024000488, в сумме 65 366, 92 (Шестьдесят пять тысяч триста шестьдесят шесть рублей 92 коп.), а также госпошлиной в сумме 2 357,00 (Две тысячи триста пятьдесят семь рублей 00 коп.) и почтовыми расходами в сумме 330,04 (триста тридцать рублей 04 коп.) Мы полностью не согласны, считаем их необоснованными и не подлежащими удовлетворению по следующим обстоятельствам:

**1. Поскольку мы, ответчики являемся собственниками квартиры в многоквартирном доме, то регулирование прав и обязательств, моих как собственника жилого помещения (квартиры), а также основания их возникновения регулируется прежде всего Жилищным правом и Жилищным кодексом.**

Согласно с ч.ч.1,2 ст.153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Согласно ч.ч.1,2 ст.155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен **договором управления многоквартирным домом** либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно ч.1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном ч.1.1 настоящей статьи.

Согласно ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией;

**Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.** Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Конституционный суд в Постановлении 10 ноября 2016 года №23-П разъяснил, что права собственников помещений в многоквартирном доме на имущество, функционально и технически предназначенное для обслуживания жилых помещений, определены статьей 290 ГК Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми такое имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Нормативно установлен и порядок определения состава общего имущества: согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениям раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491) к общему имуществу относятся земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, элементы здания (конструктивные элементы, инженерные системы, общие помещения), а также иные объекты, расположенные на том же земельном участке, что и многоквартирный дом, и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, объединенные общим функциональным назначением, заключающимся в создании условий для достойной жизни людей посредством обеспечения возможности эксплуатации помещений в многоквартирном доме исходя из жизненных потребностей их собственников и пользователей, а также в соответствии с нормативно установленными техническими и санитарными требованиями.

Таким образом, в основе предусмотренного действующим законодательством для комплекса общего имущества в многоквартирном доме особого правового режима (право общей долевой собственности собственников помещений со специальным регулированием) лежат объективные предпосылки - технические и экономические характеристики, предопределяющие ограничение обороноспособности этого имущества, невозможность его отчуждения в целом третьим лицам, и обусловленные непосредственно свойствами самого многоквартирного дома как объемной строительной системы, включающей в себя помещения, сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенной для проживания и

(или) деятельности людей (пункты 6 и 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

1. Управление общим имуществом и предоставлением коммунальных услуг в доме по адресу: Московская область, Красногорский г. о., деревня Гаврилково, микрорайон ЭЖК «Эдем», \_\_\_\_\_ в котором расположена моя квартира \_\_\_\_\_ принадлежащая мне и моей супруге в равных долях на праве собственности с 12.04.2010 г., приобретённая по Договору купли-продажи, осуществляет **Муниципальное унитарное предприятие «Жилищный трест»**, ОГРН 1025002865469, согласно проведённому открытому конкурсу по выбору управляющей организации Администрацией городского округа Красногорск Московской области.

Открытый конкурс был организован в связи с тем, что собственники помещений 5-ти многоквартирных домов, расположенных по адресам: Московская область, городской округ Красногорск, деревня Гаврилково, микрорайон ЭЖК «Эдем», квартал 1, дом 3; квартал 2, дом 1; квартал 3, дом 2; квартал 20, дом 4; квартал 20, дом 5 не выбрали способ управления, и управляющая организация отсутствовала.

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищный трест» (далее МУП "Жилищный трест") имеет лицензию №102 от 13 апреля 2015 г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданную Главным управлением Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области".

При этом хотим обратить внимание, что данный открытый конкурс по выбору управляющей организации для нашего МКД не был возможным в рамках закона способом оспорен ни ТСЖ «Эдем», ни каким-либо собственником нашего многоквартирного дома. То есть, муниципальное унитарное предприятие «Жилищный трест» является законной и единственной управляющей организацией, которая оказывает коммунальные услуги и осуществляет услуги по содержанию и ремонту общего-долевого имущества (ОДИ), которое принадлежит нам в разках закона с момента приобретения жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме и которое нас обязует содержать Жилищный кодекс РФ с момента его приобретения.

Статьи ч.ч.1,2 ст.153, ч.ч.1,2 ст.155 ЖК РФ относятся только к требованию платить собственнику своей управляющей организации, которая управляет многоквартирным домом. Согласно ч.ч.1,2 ст.155 ЖК РФ оплата вносится по договору управления домом *либо* другим формам организации управления этим домом, то есть в ТСЖ или жилищного кооператива *или* иного специализированного потребительского кооператива. Вариант одновременного управления двумя организациями не предусматривается. **И согласно предоставленным документам за жилищно-коммунальные услуги мы платим своевременно своей управляющей организации МУП «Жилищный трест».**

**2. Истец, ТСЖ «Эдем» управляет рядом расположенными индивидуальными жилыми домами и их отношения регулируются Гражданским правом и Гражданским кодексом.**

Согласно, Постановлению Конституционного суда от 10 ноября 2016 года №23-П

Отсутствие в действующем законодательстве единого специального регулирования, посвященного правовому режиму общего имущества в многоквартирном доме и имущества общего пользования собственников индивидуальных жилых домов, обусловлено тем, что обслуживающая индивидуальные жилые дома инфраструктура, в силу своей пространственной обособленности, обладает отличными от общего имущества в многоквартирном доме характеристиками. Соответственно, закон непосредственно не связывает сам по себе факт приобретения права собственности на индивидуальный жилой дом с возникновением доли в праве собственности на имущество общего пользования.

Основания и порядок приобретения прав на отдельные объекты из числа имущества общего пользования определяются земельным и гражданским законодательством. Учитывая принадлежность большинства из соответствующих объектов к недвижимым вещам, права на них согласно пункту 2 статьи 8.1, статье 219, пункту 2 статьи 223 и пункту 1 статьи 234 ГК Российской Федерации, пункту 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации. В силу приведенных законоположений государственная регистрация прав на объекты обслуживающей индивидуальные жилые дома инфраструктуры (инженерные сети и системы, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, дороги и т.д.) завершает юридический состав, влекущий возникновение прав на объект недвижимости.

Соответственно, единственным доказательством наличия прав собственности на перечисленные в уточнённом иске объекты общедолевой собственности является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

**3. Требования, предъявляемые мне Истцом, не относятся к требованию оплаты за коммунальные услуги, а являются требованием оплатить содержание общего имущества жилых индивидуальных домов в рядом расположенном, коттеджном посёлке по тарифу, принятому на собрании членов данного ТСЖ «Эдем», которое управляет их жилыми индивидуальными домами.**

При этом собственники данных жилых индивидуальных домов (коттеджей) не обязаны оплачивать моё общедомовое имущество. То есть такое одностороннее требование ко мне содержать их имущество в дополнение с своему общедомовому имуществу.

Сумма долга

Такого нет ни в одном городе, ни в одном округе, да и вообще в Российской Федерации, чтобы собственник в МКД содержал что-то не входящее в общедомовое имущество, просто расположенное относительно недалеко.

Получается у нас в деревне Гаврилково 3 вида собственников:

**1-й жители деревни**, которые не платят ни за какое имущество, а только за коммунальные ресурсы;

**2-й жители деревни**, собственники индивидуальных жилых домов, расположенных рядом жилые индивидуальные дома, находящиеся в управлении ТСЖ «Эдем» в этой деревне платят: за жилищно-коммунальные ресурсы, за жилищно-коммунальные услуги и за общее имущество *только своих домов*.

**3-й жители деревни**, собственники жилых помещений (квартир) в многоквартирных домах, которые по мнению Истца должны платить за коммунальные ресурсы, своё общедолевое имущество (ОДИ-общедомовое имущество) и ещё общее-долевое имущество (ОДИ), расположенных рядом коттеджей.

Завтра, возможно, у кого-то возникнет желание потребовать содержать имущество всей деревни и городского округа Красногорск.

При этом просим обратить особое внимание, что поскольку мы не можем являться членами ТСЖ «Эдем», поскольку они **не являются нашей управляющей организацией**, то мы не можем участвовать в проводимых ими собраниях и голосовать, возможно у членов ТСЖ появится идея поставить вместо обычных мусорных баков возле каждого дома, из которых сейчас вывозят мусор на машине, принадлежащей ТСЖ к мусорной площадке, баки оборудованные электроникой, для подсчёта вывезенного мусора или поставить за счёт общих ТСЖ «Эдем» средств охранную заштиту на каждый индивидуальный жилой дом или, например, что председателю необходимо приобрести Mercedes-Maybach последней модели. Устав ТСЖ это не запрещает, или члены правления ТСЖ «Эдем» просто поднимут тариф на содержание своего общего имущества до 100 рублей за кв.м.

**И мы, родители двух детей** имея всего лишь квартиру в многоквартирном доме будем должны, содержать свой дом, платить своей управляющей организации за жилищно-коммунальные услуги и ещё содержать рядом стоящий коттеджный посёлок.

**4. *Служебный автобус.***

Не является общим ни имуществом, ни коммунальным платежом.

Это наёмный автобус для каких-то перевозок, которым ни я, ни мои родственники никогда не пользовались и не пользуются. Это что, списание убытков ТСЖ «Эдем» за счёт меня, как собственника квартиры?

---