

**В Солнечный районный суд
г. Хабаровска**

Административные истцы: **Собственники жилых помещений
многоквартирного дома №12**
расположенного по адресу: 682732, п. Горин,
Солнечного района, Хабаровского края, ул.
Советская;
**ООО Управляющая организация
«Перспектива», ИНН 2717000978,**
**в лице генерального директора Флейтух
Ю.Л.**

адрес: 682732 п. Горин, Солнечного района,
Хабаровского края, ул. Парашютная, 12 Б
телефоны: 8 909 896 8487; 8 914 161 2115

Административный ответчик: **Комитет регионального государственного
контроля и лицензирования Правительства
Хабаровского края, в лице главного
государственного жилищного инспектора
Хабаровского края Ворыпаева А.Ф.**

адрес г. Хабаровск, Амурский бульвар, д. 43
телефон (4212) 40-25-39

Заинтересованное лицо **НО "Хабаровский краевой фонд
капитального ремонта" в лице директора
Сидоровой А.В.**

адрес: 680030 г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 57
телефон (4212) 75-49-00

Адрес электронной почты: info@fkr27.ru

Административное исковое заявление

в защиту оспариваемых прав и законных интересов группы лиц.

Руководствуясь п.3, ст.42 КАС, административные истцы поручают ведение административного дела в интересах группы лиц присоединившихся к исковому заявлению следующим лицам:

1. Флейтух Юрий Леонидович, генеральный директор ООО Управляющая организация «Перспектива», паспорт 0804 478518, выдан 22.06.2005г. Отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края, проживающий по адресу: 682732, п. Горин, Солнечного р-на, Хабаровского кр, ул. Парашютная 12Б;
2. [REDACTED], собственник жилого помещения [REDACTED], паспорт [REDACTED] выдан [REDACTED] отделом внутренних дел Солнечного района Хабаровского края, проживающий по адресу: 682732, п. Горин, Солнечного р-на, Хабаровского кр, ул. Советская дом 12,

Общим собранием собственников многоквартирного дома №12 по адресу: пос. Горин, Солнечного р-на, Хабаровского края, ул. Советская (далее по тексту МКД) от 26 апреля 2014г., утверждены следующие решения (приложение №1):

- Расторгнут договор управления с управляющей организацией МООО «ЖЭО»;
- Выбрана новая управляющая организация ООО Управляющая организация «Перспектива»;
- Выбран способ формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете, владелец специального счета региональный оператор;

- Утвержден размер взносов на капитальный ремонт в размере 5 руб. 34 коп, превышающий минимальный размер взносов, утвержденный правительством Хабаровского края;
- Утвержден перечень работ по капитальному ремонту на 2014 год в составе:
 1. Ремонт внутридомовых и поквартирных (до ввода в квартиры) коммуникаций электроснабжения;
 2. Изготовление и монтаж во внутридомовые сети узлов управления и регулирования, оборудованных общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов тепловой энергии и теплоносителя, холодной воды;
- Из числа собственников МКД, для целей утверждения сметной документации и участия в приемке выполненных работ по капитальному и текущему ремонту, в том числе подписания соответствующих актов от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме утверждена комиссия;
- Утверждены источники финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества МКД. В том числе: взносы собственников на капитальный и текущий ремонт, привлеченные управляющей организацией кредитные (заемные) денежные средства (приложение №2).

В июле 2014г. управляющей организацией были выполнены работы по замене общедомового вводно-распределительного узла (ВРУ) электроэнергии, оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета коммунального ресурса электроэнергии.

ВРУ и коллективный (общедомовой) прибор учета коммунального ресурса электроэнергии, приняты и введены в эксплуатацию ресурсоснабжающей организацией – Солнечный филиал ПАО «ДЭК»-«Хабаровскэнергосбыт» в июле 2014г. (приложение №3).

31 января 2015г. комиссией собственников МКД подписан Акт выполненных работ №01-12/2015. Стоимость работ составила 38 508 рублей (приложение №4).

В августе – сентябре 2014г. управляющей организацией приобретены материалы и оборудование для изготовления, и монтажа во внутридомовые сети узлов управления и регулирования, общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов тепловой энергии и теплоносителя, и холодной воды.

В октябре 2014г. работы по монтажу во внутридомовые сети узлов управления и регулирования, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов тепловой энергии и теплоносителя, и холодной воды управляющей организацией были выполнены.

28 октября 2014г. узлы управления и коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов приняты и введены в эксплуатацию ресурсоснабжающей организацией МООО «Энергоресурс» (приложение №5).

31 января 2015г. комиссией собственников МКД подписан Акт №03-12/2015 выполненных работ. Стоимость работ составила 239 217 рублей 93 копейки (приложение №6).

30 ноября 2016г. после погашения кредита управляющей организацией, на стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества МКД списаны расходы по уплате процентов за пользование кредитными (заемными) средствами в сумме 16 325 рублей 87 копеек.

Общая стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества МКД выполненных управляющей организацией в 2014г., с учетом расходов на уплату

процентов за пользование кредитом учтенных в 2015 - 2016г, утверждена решением общего собрания собственников МКД от 29 апреля 2017г. в сумме 301 666 рублей (приложение №7).

В октябре 2014г. собственниками МКД было получено уведомление регионального оператора об открытии специального счета, уведомление передано собственниками в управляющую организацию (приложение №8).

На дату открытия региональным оператором специального счета для формирования фонда капитального ремонта. Управляющей организацией были выполнены работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов учета, выполнение которых предусмотрено региональной программой капитального ремонта общего имущества МКД Хабаровского края, в редакции Постановления Правительства Хабаровского края №479-пр от 30.12.2013г. в 2040-2043г. При этом повторное выполнение этих работ в сроки, предусмотренные региональной программой, не требуются.

В расчетных периодах: декабрь 2014г., февраль 2015г. на специальный счет управляющей организацией перечислены денежные средства в сумме 13 370 рублей 28 копеек (приложение №9).

После приемки и подписания собственниками в январе 2015г. актов выполненных работ. В последующих периодах. Взносы собственников на формирование фонда капитального ремонта поступающие на расчетный счет управляющей организации в составе платы за жилые помещения. Зачетом, направлялись на возмещение иных источников, использованных для финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, в том числе на погашение кредита и уплату процентов по кредиту.

С декабря 2017г., завершив за счет взносов собственников на капитальный ремонт зачет средств израсходованных управляющей организацией на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в 2014г., управляющая организация регулярно перечисляет взносы собственников на специальный счет.

В течение расчетных периодов 2015 и 2016 год. Вопросы управляющей организации региональному оператору:

- о порядке выставления платежных документов на уплату собственниками МКД взносов на капитальный ремонт;
- о порядке предоставления сведений о взносах, начисленных к уплате и уплаченных собственниками МКД;
- о порядке зачета средств фонда капитального ремонта на погашение расходов, связанных с выполнением работ по капитальному ремонту до открытия специального счета.

Оставались без ответа, или следовал ответ: «Все взносы собственников должны поступать на специальный счет...».

Только во втором квартале 2017г. региональным оператором были запрошены сведения о формировании фонда капитального ремонта МКД и предложена форма передачи сведений.

Сведения по формированию фонда капитального ремонта МКД были направлены управляющей организацией региональному оператору (приложение №10). И на основании устного запроса в Комитет регионального государственного контроля и лицензирования. Из представленных управляющей

организацией сведений следует, по состоянию на 31 марта 2018г. собственниками МКД взносы на капитальный ремонт оплачены в размере 92,74% от сумм, предъявленных к оплате.

Во второй декаде апреля 2018г. собственниками МКД были получены письма регионального оператора (приложение №11), направленные со слов руководства регионального оператора в силу положений п.8 и п.9 ст.172 ЖК РФ на основании требования Комитета регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края. В которых региональный оператор уведомляет собственников:

- о задолженности по взносам на капитальный ремонт в сумме 238 236 руб. 57 коп;
- необходимости погашения задолженности по взносам на капитальный ремонт за период с 01.09.2014г. в течение пяти месяцев с момента получения уведомления;
- принятия решения, в случае непогашения задолженности собственниками, о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

С учетом обстоятельств изложенных выше административные истцы ходатайствуют:

Руководствуясь ст.47 КАС, привлечь к судебному разбирательству по данному иску в качестве заинтересованного лица НО "Хабаровский краевой фонд капитального ремонта".

Руководствуясь ст.220 КАС, истребовать у административного ответчика уведомление, или иной документ направленный заинтересованному лицу в соответствии с положениями п.8, ст.173 ЖК РФ, послуживший основанием действий в силу положений п.9, ст.173 ЖК РФ заинтересованного лица.

Действия административного ответчика и заинтересованного лица, направленные на ограничение прав собственников МКД распоряжаться средствами фонда капитального ремонта и преследующие целью изменение способа формирования фонда капитального ремонта. Административные истцы считают не отвечающими требованиям действующего жилищного законодательства, ущемляющими законные права и интересы истцов по следующим основаниям.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, п.1, ст.36.1 ЖК РФ.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта п.п.1), п.2, ст.44 ЖК РФ

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, п.2, ст.189 ЖК РФ.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом

многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (п.5, ст.189 ЖК РФ).

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей ст.10 ЖК РФ.

Собственниками МКД в апреле 2014г., в условиях:

Изменения управляющей организации, по основаниям – ненадлежащее исполнение условий договора управления предыдущей управляющей организацией, следствием чего явились: угроза жизни и здоровью граждан проживающих в МКД, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, растрата средств собственников.

Существенного изменения норм федерального жилищного законодательства, приведения в соответствие с положениями федерального законодательства положений территориального жилищного законодательства, создания и организации деятельности регионального оператора фонда капитального ремонта.

Преследуя цели: создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан в МКД, исполнения положений закона об энергосбережении, снижения бремени потребителей по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Административными истцами были приняты решения, максимально согласующиеся с действующими на дату принятия решений положениями жилищного законодательства.

В силу положений п.1), ст.10 ЖК РФ. Жилищные отношения, возникшие в ходе реализации решений общего собрания собственников от 26.04.2014г. Не предусмотренные жилищным законодательством, не реализованные, или находящиеся в стадии реализации органов государственной власти Хабаровского края. Были реализованы и утверждены сторонами в Договоре управления МКД (приложение №12), п.3.1.2, раздел 4, раздел 5 договора.

Требования административного ответчика и действия заинтересованного лица, основаны на положениях следующих норм ЖК РФ:

- п.3, ст.172. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете (редакция ЖК РФ действовавшая в течение 2014г. и до 28.12.2016г).
- п.8, п.9 и п.10 ст.173 ЖК РФ. Устанавливающих порядок действий административного ответчика и заинтересованного лица в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт. Введенные в ЖК РФ Федеральным законом от 29.06.2015г. № 176-ФЗ.

Явились следствием неправильного их толкования и применения. Поскольку, приняты административным ответчиком и осуществлены заинтересованным лицом формально. Без учета фактического исполнения собственниками обязательств по формированию фонда капитального ремонта и прав на его использование. С применением обратной силы закона.

П.5, ст.181 ЖК РФ предусмотрено. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

В ходе досудебного разбирательства по данному спору, доводы руководителя управляющей организации о возможности и необходимости зачета средств, в размере стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества МКД выполненных управляющей организацией в 2014г. Административным ответчиком и заинтересованным лицом были отклонены по следующим основаниям:

1. Положения п.5, ст.181 применяются только в случае формирования собственниками фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.
2. Зачет производится прекращением исполнения обязательств по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт в периодах, следующих за периодом выполнения работ по капитальному ремонту, при условии оплаты этих работ (услуг) собственниками без использования бюджетных средств и средств регионального оператора.

Собственники помещений в МКД обязаны нести расходы на капитальный ремонт общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме п.1, ст.158, п.1, ст.169 ЖК РФ.

Из вышеуказанных норм ЖК РФ следует. В случае выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту в МКД на условиях, предусмотренных положениями п.5, ст.181 ЖК РФ. Собственниками, авансом производится уплата взносов на капитальный ремонт, или привлекаются на возвратной основе иные источники финансирования работ, например – кредит банка. После выполнения работ и их оплаты. Суммы взносов на капитальный ремонт уплаченные собственниками авансом, засчитывается в счет уплаты взносов на капитальный ремонт в последующих периодах, до момента достижения сумм взносов ежемесячно начисляемых к оплате, величины суммы уплаченного аванса по взносам.

Жилищные отношения административных истцов, направленные на реализацию решений общего собрания собственников МКД от 24.04.2014г., в составе:

- выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в 2014г.;
- утвержденных собственниками и использованных производителем работ управляющей организацией для оплаты выполненных работ источников финансирования;
- зачета управляющей организацией взносов собственников на капитальный ремонт в счет оплаты выполненных работ (услуг) по капитальному ремонту. Поскольку в силу положений ЖК РФ и договора управления МКД, управляющая организация ведет учет фонда капитального ремонта МКД в размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме и задолженности по их оплате.

Послужившие основанием данного иска.

Не отвечают положениям п.5, ст.181 ЖК РФ только в части отсутствия указания на возможность применения положений данной нормы ЖК РФ при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Обоснованием чего выступают положения ст. 183 ЖК РФ. Отсутствие у владельца специального счета – регионального оператора обязанностей и полномочий по учету фонда капитального ремонта формируемого на специальном счете, в том числе о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате.

При этом проводя зачет взносов собственников на капитальный ремонт в счет оплаты выполненных работ (услуг) по капитальному ремонту, управляющая организация руководствовалась положениями п.1, ст.7 ЖК РФ. В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Решения общего собрания собственников МКД от 26.04.2014г. реализованы административными истцами в первую очередь в интересах граждан

проживающих в МКД. Исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

На основании выше изложенного, руководствуясь ст.181, ст.227 КАС, административные истцы просят суд:

Признать незаконными действия административного ответчика – направление уведомления заинтересованному лицу о необходимости информирования собственников помещений в МКД о наличии задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, превышающей 50% от суммы, начисленной к оплате, и требовании погашения собственниками в течение пяти месяцев с момента получения уведомления несуществующей задолженности.

Обязать административного ответчика и заинтересованное лицо:

Признать фактически исполненные административными истцами – собственниками помещений МКД обязательства по уплате взносов на капитальный ремонт.

Признать право административных истцов на зачет средств фонда капитального ремонта для оплаты работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД выполненных управляющей организацией в течение 2014г. в счет уплаты взносов на капитальный ремонт в последующих периодах.

Приложения:

- | | |
|---|------------|
| 1. Протокол общего собрания собственников от 26.04.2014г. | 6 листов; |
| 2. Кредитный договор | 1 лист; |
| 3. Акт ввода в эксплуатацию ВРУ и коллективного общедомового прибора учета коммунального ресурса электроэнергии | 1 лист; |
| 4. Акт выполненных работ №01-12/2015 | 1 лист; |
| 5. Акт ввода в эксплуатацию УУ и коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов тепловой энергии и холодной воды | 1 лист; |
| 6. Акт выполненных работ №03-12/2015 | 1 лист; |
| 7. Протокол общего собрания собственников от 29.04.2017г. | 10 листов; |
| 8. Уведомление об открытии специального счета ФКР | 1 лист; |
| 9. Карточка счета перечисления на специальный счет МКД | 1 лист; |
| 10. Сведения по формированию фонда капитального ремонта МКД | 1 лист; |
| 11. Письмо уведомление собственникам | 1 лист; |
| 12. Договор управления МКД | 11 листов; |
| 13. Квитанция уплаты госпошлины | 1 лист. |
| 14. Почтовая квитанция направления копии искового заявления административному ответчику | 1 лист; |
| 15. Почтовая квитанция направления копии искового заявления заинтересованному лицу | 1 лист; |

10 мая 2018 года

Подписи административных истцов

1. ООО Управляющая организация «Перспектива» ИНН 2717000978 ОГРН 1122728000340, п. Горин, Солнечного р-на, Хабаровского кр. ул. Парашютная 12Б в лице генерального директора Флейтух Юрия Леонидовича

Флейтух

