

В Реутовский городской суд Московской области  
подается через Мирowego судью 220 судебного участка  
Реутовского судебного района Московской области  
В порядке ст. 35, п. 2 ст. 325 ГПК РФ

Истец: ООО СК «Центрстрой»  
125124, г. Москва, ул. Расковой, д. 16/26, корп. 1;

Ответчик: Евтушенко Анатолий Николаевич  
паспорт 44 02 № 127175, выдан 15.10.2002 г. УВД г.  
Магадана, код подразделения 492-001,  
проживающий по адресу: г. Реутов, ул. Новая д. 10 кв. 53

Третье лицо: Товарищество собственников жилья «Новая-10» г. Реутов,  
МО, ул. Новая, д. 10  
Адрес для отправки корреспонденции: 143996, г. Реутов,  
МО, ул. Новая, д. 10 кв. 74 Вартересяну А.А.

## ОТЗЫВ

**На апелляционную жалобу от 11.09.2006 г. на решение Мирowego судьи судебного участка № 220 Реутовского судебного района Московской области от 04.09.2006 г. по иску ООО СК «Центрстрой» к Евтушенко А.И. (решение оформлено как решение Мирowego судьи судебного участка № 220 Реутовского судебного района Московской области от 31 августа 2006 г.)**

Евтушенко Анатолий Николаевич – податель апелляционной жалобы и ответчик по настоящему делу, на основании ст. 320 ГПК РФ подал апелляционную жалобу на Решение мирowego судьи 220 судебного участка Реутовского судебного района Московской области Миргородской Е.А. от 31 августа 2006 г., по делу, рассмотрение которого состоялось 04 сентября 2006 г. под председательством Мирowego судьи судебного участка № 220 Реутовского судебного района Московской области Миргородской Е.А.

Ответчик считает Решение от 31.08.2006 г. вынесенное в отношении него по иску ООО «СК-Центрстрой» о взыскании задолженности по коммунальным платежам, незаконным и необоснованным.

Третье лицо по настоящему делу – Товарищество собственников жилья «Новая-10» полностью согласно с апелляционной жалобой и доводами ответчика и считает, что решение подлежит отмене по следующим основаниям:

В соответствии со ст. 362 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в кассационном порядке являются:

- 1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;
- 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;
- 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела;
- 4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

**1. Неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела, недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела.**

Суд в мотивировочной части решения сослался на следующее обстоятельство:

«Предоставление коммунальных услуг ООО СК «Центрстрой» подтверждены договорами на отпуск тепловой энергии (л.д.32-38), энергоснабжения (л.д.39-45), газовое оборудование (л.д. 170), обслуживание лифта (л.д. 172-178), телекоммуникационное обслуживание (л.д. 180-185), техобслуживание домофона (л.д. 194), уборку мусора ( л.д. 195), договором с МУП «Сервисный центр городского хозяйства» ( л.д. 187- 193).

*Суд посчитал, что заключение подобных договоров подтверждает предоставление коммунальных услуг истцом ответчику. Данное обстоятельство судом принято как доказанное. Однако это не соответствует действительности и не подтверждается материалами дела.*

**1.1.** В материалах дела приложен Договор № 132 от 25 сентября 2003 г. на отпуск тепловой энергии, заключенный между ООО «СК-Центрстрой» и МУП «Реутовская теплосеть» (л.д.32-38).

В соответствии с этим договором ООО «СК-Центрстрой» не является организацией - **посредником** по поставке теплоэнергии. ООО «СК-Центрстрой» является Абонентом. То есть потребителем энергии для собственных нужд.

В соответствии со ст. 539 ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать **абоненту (потребителю)** через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Договор был заключен в сентябре 2003 года, когда дом по адресу ул. Новая – 10 не являлся жилым зданием, относился к незавершенным строительством объектам и находился на балансе у истца. Тогда у ООО «СК-Центрстрой» была обязанность заключить подобный договор, так как он являлся в тот момент Абонентом (потребителем) теплоэнергии.

**В соответствии со ст. 545 ГК РФ абонент может передавать энергию, принятую им от энергоснабжающей организации через присоединенную сеть, другому лицу (субабоненту) только с согласия энергоснабжающей организации.**

**В материалах дела отсутствует согласие МУП «Реутовская теплосеть» на передачу ООО «СК-Центрстрой» тепловой энергии ответчику – Евтушенко А.Н. и иным собственникам помещений, расположенным в доме по адресу г. Реутов, ул. Новая, д. 10. Следовательно, по заключенному 25 сентября 2003 года договору № 132 единственным Абонентом (потребителем) энергии является истец и никаким иным субабонентам он предоставлять теплоэнергию был не вправе. То есть ООО «СК-Центрстрой» теплоэнергию ответчику не поставлял, следовательно, требование к Евтушенко А.Н. оплатить потребленную непосредственно истцом ООО «СК-Центрстрой» теплоэнергию является незаконным.**

Следует так же отметить, что в соответствии с п. 8.2. Договора № 132 от 25.09.2003 г. «договор, заключенный со строительной организацией на период строительства может быть расторгнут только в установленном порядке. **А при сдаче здания в эксплуатацию договор расторгается после заявки эксплуатирующей организации на перезаключение договора» .**

Сдача здания в эксплуатацию состоялась 30.12.2003 г. по акту приемки государственной комиссии, утвержденной Постановлением Главы города Реутова Московской области № 994-П от 30.12.2003 г.

Эксплуатирующей организацией с момента создания (24.06.2005 г.) является третье лицо – ТСЖ «Новая-10», заявка на перезаключение договора была подана МУП «Реутовская теплосеть» (исх. №8 от 28.09.2005 г. (вх. №317 от 29.09.2005 г.). ТСЖ просило заключить с МУП «Реутовская теплосеть» договор подачи тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение с

01.10.2005 г. а так же разъяснить разграничение балансовой принадлежности сетей, порядок учета тепловой энергии, график отпуска тепловой энергии и порядок ее оплаты.

Таким образом, Договор № 132 от 25.09.2003 г. подлежал расторжению с 01.10.2005 г. В виду **отсутствия согласия** МУП «Реутовская теплосеть» на предоставление теплоэнергии субабоненту (ст. 545 ГК РФ) - в материалах дела отсутствует такой документ, **истец не предоставлял ответчику услугу по теплоснабжению.**

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность по оплате за отопление и нагрев воды.**

**1.2. В материалах дела приложен Договор энергоснабжения № 538 от 16 августа 2005 г. на подачу электрической энергии, заключенный между ООО «СК-Центрстрой» и ЗАО «Балашихинская электросеть» (л.д.39-45).**

В соответствии с этим договором ООО «СК-Центрстрой» не является организацией - посредником по поставке электрической энергии. ООО «СК-Центрстрой» является Абонентом. То есть потребителем энергии для собственных нужд, что подтверждается пунктами 1.1., 2.3.1, 2.3.2., 2.3.7. договора, где указывается, что Абонент получает и потребляет электроэнергию.

П. 2.3.7. этого Договора звучит **«При освобождении занимаемого помещения известить об этом Энергоснабжающую организацию не менее чем за 30 дней и произвести полный расчет за потребленную электроэнергию».**

Кроме того, в договоре нет ни одного указания на то что, помещение, для электроснабжения которого по данному договору получается Абонентом – ООО «СК-Центрстрой» электроэнергия, располагается по адресу г. Реутов, ул. Новая, д. 10, то есть адресу, по которому проживает ответчик.

Таким образом, указанный в судебном решении от 31.08.2006 г. Договор № 538 от 16 августа 2005 г. не относится к материалам дела и не является доказательством.

В соответствии с п. 2.4.2. Договора **Абонент (ООО «СК-Центрстрой») вправе подключать субабонентов** (в частности, ответчика Евтушенко А.Н.) **к своим сетям только с письменного согласия Энергоснабжающей организации на основании заключенного договора электроснабжения, оформленного акта разграничения и распоряжения на включение.**

Таким образом, для того чтобы ответчик Евтушенко А.Н. получал от истца услугу по обеспечению его электроэнергией, у Евтушенко А.Н. должен был быть заключен с ООО «СК-Центрстрой» договор электроснабжения, оформлен акт разграничения и иметься распоряжение на включение. А так же необходимо письменное разрешение ЗАО «Балашихинская электросеть» на подключение субабонента – ответчика Евтушенко А.Н. к сетям. Все указанные документы, подтверждающие предоставление истцом ответчику коммунальных услуг, в материалах дела отсутствуют.

Следовательно, **истец не доказал, что им предоставлялась ответчику Евтушенко А.Н. услуга по электроснабжению.** Суд безосновательно и отсутствия необходимых доказательств посчитал, что данная услуга ответчику предоставлялась.

Кроме того, истцом задолженность взыскивается за период с 01.01.2004 г. по 01.08.2006 г.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 26 марта 2003 г. N 36-ФЗ **деятельность по продаже электрической энергии гражданам подлежит лицензированию с 1 января 2004 г.**

Это означает, что для продажи истцом ответчику электрической энергии в спорный период, у ООО «СК-Центрстрой» **должна была иметься лицензия** на продажу электрической энергии гражданам. Осуществление подобной деятельности без лицензии и получение от нее прибыли является **незаконным предпринимательством.** Ст. 171 УК РФ относит незаконное предпринимательство к преступлению в экономической сфере.

Информация о наличии у ООО «СК-Центрстрой» указанной лицензии так же отсутствует в материалах дела.

Таким образом, **истец не предоставлял ответчику услугу по электроснабжению.**

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность по потребленной электрической энергии.**

**1.3.** В решении суд ссылается, что в материалах дела (л.д. № 170) имеется **договор на газовое обслуживание.**

При повторном ознакомлении с материалами дела 11.09.2006 г., на указанном листе дела мы обнаружили Информационное письмо от 23 июня 2005 года «О расходах на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования». Никакого договора на газовое обслуживание в материалах дела не имеется.

Кроме того, такого договора не может быть в природе, так как дом, где проживает ответчик, оборудован электрическими плитами.

**То есть, суд неправильно определил то обстоятельство, что в доме имеется газовое оборудование, и указал это в решении.**

**1.4.** Из договора № ПТ 224/07-04 от 05 августа 2004 г., заключенного между ООО «СК-Центрстрой» и ООО ПИЦ «КОЛИС» (л.д. 172), не следует, что у ответчика возникает по отношению к истцу какая либо обязанность, связанная с лифтовым оборудованием, смонтированным по адресу **МО, г. Реутов, Новосовихинское шоссе, д. 1.**, когда как дом, где находилась квартира ответчика расположен по другому адресу.

Так же не понятно, какое отношение к истцу ООО «СК-Центрстрой» имеет **договор 038/6 на техническое обслуживание лифтов и лифтовых диспетчерских систем сигнализации и связи (ЛДСС), аварийно-техническое обслуживание лифтов и ЛДСС, заключенный между ЗАО «Подъем-1» и ООО УК «ЦС-Сервис» от 01.01.2006 г.** (л.д. 173-178).

Следует отметить, что организация ООО УК «ЦС-Сервис» располагается по адресу, где проживает ответчик и данный договор касается помещения, принадлежащего указанной организации и ЗАО «Подъем-1».

Суд так же не пояснил, почему он пришел к подобному выводу, а ошибочно посчитал (по видимому, данный документ не изучался судом), что **ООО «СК-Центрстрой» и ООО УК «ЦС-Сервис» одно и тоже юридическое лицо.**

ООО УК «ЦС-Сервис» не является стороной по настоящему делу. Из заключенного договора не следуют какие либо обязательства в отношении третьих лиц.

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность по оплате технического обслуживания лифта.**

**1.5.** Так же не понятно, какое отношение к истцу ООО «СК-Центрстрой» имеет **договор без номера от 01.01.2006 г., заключенный между ЗАО «Реутов-Телеком» и ООО УК «ЦС-Сервис»** (л.д. 180-185). Организация ООО УК «ЦС-Сервис» располагается по адресу, где проживает ответчик и данный договор касается помещения, принадлежащего указанной организации. Из заключенного договора не следуют какие либо обязательства в отношении третьих лиц.

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность за оплату телевизионной антенны.**

**1.6.** В материалах дела приложено дополнительное соглашение №2 к договору № 7/ЦС от 01.01.2004 г. на техобслуживание антенн коллективного пользования, подписанное 01.11.2005 г. **ООО УК «ЦС-Сервис» и МУП «СВС - теле».** Сам договор отсутствует, самостоятельно дополнительное соглашение доказательством не является, так как является только частью договора. Данный договор так же не имеет никакого отношения к истцу - **ООО «СК-Центрстрой».**

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность за оплату телевизионной антенны.**

**1.7.** Указанный судом договор № 012 от 19.03.2003 г. без названия, заключенный ООО «СК-Центрстрой» с МУП «Сервисный центр городского хозяйства» ( л.д. 187- 193) так же не является доказательством предоставления коммунальных услуг истцом ответчику. Данный договор лишь подтверждает обязанность МУП «Сервисный центр городского хозяйства» проводить для ООО

«СК-Центрстрой» расчет коммунальной платы, но не подтверждает предоставление соответствующих услуг истцом ответчику.

Таким образом, данный договор так же не является доказательством того, что коммунальные услуги оказывались ответчику. Суд ошибочно посчитал, что расчет стоимости услуг и их предоставление является одним и тем же действием. Кроме того, данный договор касается дома № 2 по ул. Новая гор. Реутова М.О.

В допсоглашении к указанному договору отсутствует дата подписания его сторонами. В соответствии с п. 6 соглашения (л.д. 193) соглашение вступает в силу с момента подписания. Следовательно, ввиду отсутствия даты, даже при наличии подписей сторон, невозможно определить, с какого момента действует данное соглашение и действует ли оно вообще.

**1.8.** Не понятно, какое отношение к истцу ООО «СК-Центрстрой» имеет договор № 195 на установку и техобслуживание домофонов от 01.01.2005 г., заключенный между ООО «Вариант» и ООО УК «ЦС-Сервис» (л.д. 194). К истцу ООО «СК-Центрстрой» и ответчику Евтушенко А.Н. никакого отношения данный договор не имеет. Суд посчитал наоборот, не обосновав свою позицию. Из заключенного договора не следуют какие либо обязательства в отношении третьих лиц.

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность по оплате домофона.**

**1.9.** Договор № 125 без названия от 01.01.2006 г. на вывоз мусора заключен ООО УК «ЦС-Сервис» и ЗАО «Реутов ком-хоз». К истцу ООО «СК-Центрстрой» и ответчику Евтушенко А.Н. никакого отношения данный договор не имеет. Суд посчитал что имеет, не обосновав свою позицию. Из заключенного договора не следуют какие либо обязательства в отношении третьих лиц.

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность за оказание услуги по вывозу мусора.**

**1.10.** В материалах дела имеется договор между ООО «СК-Центрстрой» и ООО УК «ЦС-Сервис» № УО-05/2005 от 01.01.2005 г. без названия (л.д. 197-198).

В соответствии со ст. 147 ЖК РСФСР государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда, домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также многоквартирных домов, находящихся в собственности граждан. Оплата расходов, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом этих домов, производится по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта жилых домов государственного и муниципального жилищного фонда. **Собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.**

**Указанный договор был заключен в период действия ст. 147 ЖК РСФСР.**

Исходя из содержания данной статьи, управление домом могла осуществлять организация, в уставном капитале которой преобладала государственная собственность (государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы).

Так как дом по адресу ул. Новая, д. 10 не относился к муниципальному или государственному жилому фонду, только **собственники жилых помещений** в указанном доме на 01.01.2005 г. имели право выбрать организацию, обеспечивающую обслуживание дома и относящуюся к иным, кроме муниципальных и государственных, формам собственности (жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования) – **п. 3 ст.147 ЖК РСФСР.**

Истец - ООО «СК-Центрстрой» не являлся собственником жилых помещений, следовательно, у него **отсутствовало право на заключение договора об обслуживании жилого дома** № 10 по ул. Новая, г. Реутова М.О. заключение данного договора противоречит п. 3 ст.147 ЖК РСФСР. Договор № УО-05/2005 от 01.01.2005 г. подпадает под понятие **ничтожной сделки**. В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых

актов, ничтожна. **Ничтожная сделка не требует признания ее таковой судом и недействительна с момента ее совершения** (ст. 166, 167 ГК РФ). Ничтожная сделка не порождает никаких прав и обязанностей.

В связи с этим, **любые последствия, связанные с исполнением ООО «СК-Центрстрой» и ООО УК «ЦС-Сервис» Договора № УО-05/2005 от 01.01.2005 г. для ответчика ничтожны, не налагают на него каких либо обязанностей.**

Ничтожный договор не может являться доказательством по делу, за исключением судебного дела о применении последствия недействительности ничтожной сделки.

Суд при принятии решения посчитал, что данная сделка не относится к категории недействительных и рассматривал ее как обычную сделку, влекущую юридические последствия для сторон.

Поэтому считаем, что **судом было неверно определено данное обстоятельство, имеющее существенное значение для рассмотрения дела.**

**1.11.** В обосновании решения суд ссылается на п.3.3 договора уступки права № Нов-8а-2/58 от 01.08.2002 года. **В материалах дела такой договор отсутствует.**

В материалах дела имеются договор уступки права № Нов-8а-2/58 от 01.11.2002 года (л.д. 203-204), дополнительное соглашение № 1 к нему от 27.05.2004 г. (л.д. 206-207), дополнительное соглашение №2 от 27.05.2004 г. (л.д. 209), Акт от 07.07.2004 г. (л.д. 205) и акт о реализации от 27.05.2004 г. (л.д. 208).

В соответствии с договором № Нов-8а-2/58 от 01.11.2002 года, заключенным между ЗАО «Градострой» и ответчиком, ответчик был обязан оплатить расходы по техническому обслуживанию дома за четыре месяца соразмерно общей площади квартиры. При это в договоре не указано, какие 4 месяца имелись ввиду и кому ответчик должен был проплачивать указанные расходы.

Суд необоснованно сделала вывод, что срок начинает течь с 01.02.2004 г. и ответчик обязан платить ООО «СК-Центрстрой». Свой вывод суд не обосновал в решении.

Кроме того, в п. 5 Акт от 07.07.2004 г., подписанного истцом и ответчиком, указано, что все обязательства сторон на дату подписания акта (07.07.2004 г.) выполнены. Стороны финансовых и имущественных претензий друг к другу не имеют. Аналогично в акте о реализации договора уступки права № Нов-8а-2/58 от 01.11.2002 года на оформление в собственность квартиры № 58 в доме-новостройке по адресу: Московская области, г. Реутов, ул. Новая, д. 8 А указано, в п. 3 акта, что все обязательства по договору № Нов-8а-2/58 от 01.11.2002 года выполнены сторонами в полном объеме, финансовых и иных претензий стороны друг к другу не имеют.

Следовательно, ответчик выполнил обязательства по заключенным договорам в полном объеме и финансовые требования истца за период до 07.07.2004 г. необоснованны и не подлежат удовлетворению.

**Суд не изучал внимательно приложенные доказательства и не учел данное обстоятельство в решении, ошибочно посчитав, что договор № Нов-8а-2/58 от 01.11.2002 года продолжал действовать в период, обозначенный искомым требованием истца, и не был исполнен сторонами в полном объеме. Подписанные сторонами акты противоречат выводам суда.**

**1.12.** В своем решении суд указал, что не представлено доказательств, предоставления коммунальных услуг ТСЖ «Новая-10». Однако суд не указал в решении, что в материалах дела имеются доказательства предоставления ответчику ТСЖ «Новая-10» услуг по техническому содержанию дома – штатное расписание, трудовые договора с техническим персоналом, должностные инструкции (л.д. 102-122).

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность ответчика за оплату услуг по техническому содержанию дома.**

Так же суд не дал оценки того, что договора на коммунальное обслуживание заключаются ТСЖ «Новая-10» в судебном порядке, что подтверждается материалами дела (л.д. 84-96 – переписка с организациями, л.д. 123-125 – определения Арбитражного суда). Коммунальные услуги

действительно поставляются в ТСЖ «Новая-10» в настоящий момент без письменного оформления соответствующих договоров. С момента вынесения решения Арбитражным судом Московской области отношения между ТСЖ «Новая-10» и обслуживающими организациями будут надлежащим образом оформлены.

**1.13.** Следует отметить, что взаимоотношения ТСЖ «Новая-10» и обслуживающих организаций не влияют на правоотношения с ответчиком.

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно 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.**

То есть, истец вправе был требовать оплату коммунальных услуг с ответчика только начиная с момента регистрации права собственности ответчика на жилое помещение, так как в соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

**Следовательно, из суммы иска следует исключить задолженность ответчика, образовавшуюся за период до регистрации права собственности на квартиру.**

Кроме того, в материалах дела имеются доказательства того, что ответчик оплатил коммунальные расходы и расходы на техническое содержание дома (л.д. 20-22, 23-24, 126-132). Суд так же не указал на это в решении и посчитал безосновательно, что оплаты фактически не было.

Оплачивая коммунальные расходы и расходы на техническое содержание дома, **ответчик действовал правомерно** руководствуясь ст. ст. 153, 154, п. 5 ст. 155, 156, 157, 158 ЖК РФ (*Члены товарищества собственников жилья... вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья*).

В связи с тем, что истец не является товариществом собственников жилья, а является иной организацией, как член ТСЖ «Новая-10» Евтушенко правомерно выполнял решение, принятое органами управления ТСЖ, об оплате коммунальных расходов и расходов на техническое содержание дома на счет ТСЖ «Новая-10» начиная с 01.11.2005 г.

То есть ответчик действовал правомерно. Свою обязанность, предусмотренную ст. 153 ЖК РФ Евтушенко выполнил в полном объеме.

**Суд данное обстоятельство не учел, и безосновательно возложил на ответчика обязанности повторно оплатить соответствующие расходы.**

Таким образом, при вынесении решения суд исходил из обстоятельств, ошибочно полагая, что истцом ООО «СК-Центрстрой» оказывались коммунальные услуги и услуги по техническому содержанию дома ответчику – Евтушенко А.Н., что ответчик не оплачивал коммунальные расходы и расходы на техническое содержание дома, что ответчик несет бремя содержания собственности с 01.02.2004 г.

**Выводы, указанные в решении, суд не подтвердил ни доказательствами, имеющимися в материалах дела, ни нормами закона.**

**2. При вынесении решения суд нарушил нормы процессуального права и неправильно применил нормы материального права.**

## **2.1. Процессуальные нарушения**

### **2.1.1. Отсутствие правовых оснований для принятия иска к производству в полном объеме**

Предмет иска: взыскание с Евтушенко А.Н. сумм неуплаченных коммунальных и

эксплуатационных платежей.

При подготовке дела к судебному разбирательству:

1) Ответчиком представлены суду доказательства:

- факта уплаты с ноября 2005 г. спорных сумм платежей на расчетный счет ТСЖ «Новая-10» - организации, управляющей домом (квитанции об оплате с отметками банка);
- факта государственной регистрации ТСЖ «Новая-10» (свидетельство о государственной регистрации и постановке на налоговый учет);

2) уполномоченный представитель ТСЖ «Новая-10» подтвердил факт получения от Ответчика сумм, взыскиваемых Истцом за период с ноября 2005 г.

Ответчик действовал правомерно, руководствуясь ст. ст. 153, 154, п. 5 ст. 155, 156, 157, 158 ЖК РФ. Какие либо договорные отношения у ответчика с истцом касательно обязанности ответчика оплатить коммунальные услуги и услуги по техническому содержанию дома отсутствуют.

Закон на ответчика обязанность оплачивать данные расходы третьим лицам не возлагает, так как в соответствии с п. 5 ст. 155 ЖК РФ члены товарищества собственников жилья... вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья...

В соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, надлежащим Ответчиком по иску в указанной части является юридическое лицо -ТСЖ «Новая-10», а спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде Московской области.

Установив факт неподведомственности дела суду общей юрисдикции, мировой судья Миргородская Е.А. на основании п. 1 ч. 1 ст. 134, п. 1 ч. 1 ст. 22 ГПК РФ и ст. 27 АПК РФ была обязана отказать Истцу в принятии искового заявления в указанной части и рекомендовать обратиться в Арбитражный суд Московской области.

В нарушение указанных положений закона мировым судьей Миргородской Е.А. иск принят к производству в полном объеме, дело рассмотрено по существу и вынесено решение.

### **2.1.2. Лишение Ответчика и Третьего лица права на исследование доказательств**

В процессе слушания дела по существу Ответчиком (Евтушенко А.Н) и представителями Третьего лица (ТСЖ «Новая-10») Вартересяном А.А. и Герцевой Н.В. заявлено устное ходатайство о представлении возможности ознакомиться с документами, представленными представителем Истца (ООО «СК Центрстрой») Нефедовым О.Ю. непосредственно в последнее судебное заседание, состоявшееся 4 сентября 2006 г.

Мировым судьей Миргородской Е.А. ходатайство было проигнорировано, а в вынесенном решении сделана ссылка на все документы, об ознакомлении с которыми ходатайствовали Ответчик и Третье лицо.

Таким образом, было нарушено предусмотренное ст. 35 ГПК РФ право Ответчика и Третьего лица участвовать в исследовании доказательств и заявлять связанные с результатом исследования возражения, и, как следствие, нарушен закрепленный ст. 12 ГПК РФ принцип состязательности и равноправия сторон.

В связи с этим ТСЖ «Новая-10» не могло высказать в судебном заседании отраженную в настоящем



отзыве позицию касательно договоров, указанных судом в качестве обоснования судебного решения.

Следует отметить, что копии данных документов ни третьему лицу, ни ответчику истцом не предоставлялись в нарушении п. 3 ст. 71 ГПК РФ.

### **2.1.3. Нарушено право на апелляционное обжалование Решения от 04.09.2006 г.**

Рассмотрение дела в соответствии со ст. ст. 154 -193 ГПК РФ проходило 04 сентября 2004 г. что подтверждается судебной повесткой, выданной сторонам 31.08.2006 г.

**31.08.2006 г. судебного заседания не было**, так как судом было получено ходатайство от стороны по делу – ООО «СК Центрстрой» об отложении дела в связи с участием представителя истца – Нефедова С.Ю. в судебном заседании в Щелковском суде. Данная информация была передана сторонам – ответчику и 3-у лицу, секретарем судьи Миргородской Е.А. Рассмотрения в судебном заседании ходатайства истца об отложении дела и выяснения причин его неявки судьей Миргородской произведено не было.

Ответчик указал в апелляционной жалобе, что представитель третьего лица – Герцева Н.В. находилась в день судебного заседания в Твери. Данная информация соответствует действительности, так как, узнав от секретаря судьи Миргородской, что дело рассматриваться не будет, она в 9.30 утра передала требуемые судом документы другому представителю ТСЖ «Новая-10» - Вартересяну А.А. в здании суда и уехала в Тверь. В указанное в протоколе время судебного разбирательства она находилась в автобусе, следующему по маршруту Москва-Тверь.

Представитель ТСЖ «Новая-10» Вартересян А.А. так же участия в судебном процессе 31.08.2006 г. не принимал.

**Таким образом, в протоколе судебного заседания от 31.08.2006 г. указаны лица, которые на самом деле в заседании не участвовали и свое мнение по вопросам, указанным в протоколе не высказывали.**

**04 сентября 2006 г. состоялось судебное заседание, в котором приняли участие стороны:**

со стороны истца - представитель Нефедов С.Ю.

со стороны ответчика – Евтушенко А.Н.

со стороны ТСЖ «Новая-10» - представители Вартересян А.А. и Герцева Н.В.

В заседании сторонам была оглашена только резолютивная часть судебного решения, мотивировочная часть решения со слов судьи в соответствии со ст. 199 ГПК РФ, должна была быть изготовлена 07 сентября 2006 г.

В соответствии со ст. 321 апелляционная жалоба, представление могут быть поданы в течение десяти дней со дня принятия мировым судьей решения **в окончательной форме.**

**Однако решение от 04.09.2006 г. сторонам не выдано до настоящего времени. Вместо него выдано некое решение от 31.08.2006 г., то есть решение, вынесенное до окончания судебного разбирательства и выяснения всех обстоятельств дела в нарушении правил, предусмотренных главой 16 ГПК РФ.**

**В связи с тем, что, не смотря на все обращения на момент подачи настоящей апелляционной жалобы к мировому судье Миргородской Е.А., так и не выдано судебное решение от 04 сентября 2006 г., изготовленное в окончательной форме, у ответчика и третьего лица отсутствует возможность обжаловать решение в установленном законом порядке.**

В качестве единственного решения у сторон имеется решение от 31 августа 2006 г., **вынесенного до окончания судебного разбирательства с нарушением норм материального и процессуального права.** Исходя из имеющегося документа, срок обжалования решения мирового судьи истекает 11 сентября 2006 г.

Так как, неизвестно содержание решения от 04 сентября 2006 г., апелляционная жалоба ответчика и настоящий отзыв основываются на имеющемся решении от 31.08.2006 г. – По-сути, втором судебном решении по одному и тому же судебному делу и вынесенному до окончания судебного разбирательства и изучения всех обстоятельств дела. А так как рассмотрение дела 04.09.2006 г. в соответствии со ст. 169 ГПК РФ начиналось с начала, то **решение от 31.08.2006 г. было вынесено без судебного разбирательства, что противоречит действующему законодательству Российской Федерации и международным принципам правосудия.**

**2.1.4. Кроме того, решение суда не соответствует требованиям, предъявляемым ст. 198 ГПК РФ к содержанию решения суда.**

Решение суда состоит из вводной, описательной, мотивировочной и резолютивной частей. В вводной части решения суда должны быть указаны дата и **место принятия решения суда**, наименование суда, принявшего решение, состав суда, секретарь судебного заседания, **стороны, другие лица, участвующие в деле, их представители**, предмет спора или заявленное требование.

Во вводной части решения суда отсутствует указание на место принятия решения суда, дата принятия решения суда не соответствует дате судебного заседания, на котором было вынесено решение суда по рассматриваемому делу, не указаны стороны, участвующие в деле. Не указаны представители сторон – юридических лиц, участвующих в деле, а так же документы, подтверждающие их полномочия на участие в судебном заседании.

**В мотивировочной части решения суда отсутствуют обоснования со ссылкой на нормы закона, по каким причинам суд принял доводы истца ООО «СК-Центрстрой» и не принял доводы ответчика и третьего лица, изложенные в отзывах, представленных указанными сторонами в дело – нарушен п. 4 ст. 67 ГПК РФ.**

Таким образом, мировой судьей Миргородской Е.А. стороны намеренно введены в заблуждение относительно срока обжалования (ст. 321 ГПК РФ) и сделано все, чтобы они не смогли в полном объеме реализовать свое право на апелляционное обжалование – получить вынесенное в установленном законом порядке решения суда от 04.09.2006 г., ознакомится с материалами дела до вынесения судом решения в результате не удовлетворения судом устного ходатайства третьих лиц и ответчика об ознакомлении с документами, представленными истцом в день судебного разбирательства 04.09.2006 г.

**2.1.5. Выводы суда, указанные в решении от 31.08.2006 г., не соответствуют обстоятельствам дела. Услуги по техническому содержанию дома оказывались ответчику третьим лицом, что подтверждено документами, представленными представителем ТСЖ «Новая-10» в судебном заседании от 25 августа 2006 г. – договорами с техническими работниками – дворником, консьержами, сантехником, слесарем и т.д., сметой расходов на содержание дома, документами, подтверждающими затраты ТСЖ «Новая-10» на техническое обслуживание дома, а так же подтверждено членство ответчика в ТСЖ «Новая-10» и в представленном отзыве нормативно обоснована обязанность ответчика оплачивать подобные платежи в ТСЖ «Новая-10».**

В нарушении п. 4 ст. 67 ГПК РФ суд не исполнил обязанность и не отразил в своем решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства представленные истцом ООО «СК-Центрстрой» приняты в качестве средств обоснования выводов суда, а доказательства представленные ответчиком Евтушенко А.Н. и третьим лицом – ТСЖ «Новая-

10» отвергнуты судом, а также суд не указал основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. **Нарушение судом п. 4 ст. 67 ГПК РФ повлекло нарушение судом ст. 195 ГПК РФ - Законность и обоснованность решения суда. То есть вынесенное решение по иску ООО «СК-Центрстрой» к Евтушенко А.Н. не основано на законе и необоснованно.**

**2.1.6. Утверждение суда (абз. 2 стр. 2 Решения от 31.08.2006 г) о том, что Ответчик, являясь инвестором по договору инвестирования с ООО СК «Центрстрой» должен оплачивать услуги ООО «СК «Центрстрой» по факту их предоставления не основано на законе.**

Не согласие с данной позицией суда обосновано в п. 1.11. настоящего отзыва. Суд не сослался ни на одну норму закона, из которой следует данный вывод.

**2.1.7. В нарушение ч. ч. 3-4 ст. 198 ГПК РФ в Решении от 31.08.2006 г. суд не указал доводы, по которым он отвергает представленные Ответчиком и Третьим лицом доказательства нижеследующих фактов.**

**Факты, доказанные Ответчиком и Третьим лицом:**

- 1) факт оплаты Ответчиком жилищно-коммунальных услуг с ноября 2005 г. по июнь 2006 г. (в материалы дела представлены квитанции с отметкой банка);
- 2) факт оказания третьим лицом (ТСЖ «Новая-10») услуг по техническому обслуживанию дома (в материалы дела представлены: сметы расходов на содержание дома на 2005 г. и 2006 г., договоры с персоналом, обслуживающим Дом и ведомости на выплату им заработной платы);
- 3) факт отсутствия отношения к рассматриваемому делу всех представленных Истцом договоров с коммунальными службами и иными организациями - обоснование указано в п.п. 1.1. – 1.13. настоящего отзыва и в отзывах на исковое заявление, приложенных третьим лицом и ответчиком в материалах судебного дела.

Законом не предусмотрена обязанность Ответчика компенсировать Истцу расходы, понесенные им при отсутствии законных оснований.

Кроме того, судом не определено какие суммы Истец реально израсходовал на оплату коммунальных и эксплуатационных услуг, и какая доля этих расходов приходится на Ответчика. Выписки с лицевого счета не является доказательством понесенных расходов, тем более при отсутствии у МУП «СЦГХ» правовых оснований для ведения лицевого счета;

- 4) факт незаконного уклонения коммунальных и эксплуатационных организаций от заключения договоров с ТСЖ «Новая-10» (в материалы дела представлены: 1) письма ТСЖ «Новая-10», адресованные этим организациям; 2) документы, подтверждающие факт судебного разбирательства между ТСЖ «Новая-10» и указанными организациями по вопросу надлежащего оформления договоров на коммунальное и эксплуатационное обслуживание);
- 5) факт отсутствия у Истца правовых оснований для управления домом и взимания платежей (подтверждается представленным в материалы дела свидетельством о государственной регистрации ТСЖ «Новая-10» и ст. 161 ЖК РФ). Доказательств, подтверждающих обратное. Истцом не представлено.

**2.1.8. В соответствии с п. 6 ст. 131 ГПК РФ к исковому заявлению истец обязан был быть приложить расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм.** Такой расчет отсутствует в материалах дела, имеются только итоговые суммы. Представитель третьего лица просил подготовить истца подобный расчет, для того чтобы определить как сложилась сумма задолженности. Устно судья в судебном заседании от 25 августа 2006 г. запросил у истца указанный расчет, однако в судебном заседании 04.08.2006 г. расчет представлен не был, были представлены третьим лицом доказательства, что услуги по техническому содержанию дома оказывались ответчику с 01.01.2006 г. в полном объеме ТСЖ «Новая-10».

Таким образом, истец не обосновал расчетом требуемую с ответчика сумму, суд в

соответствии со ст. 67 ГПК РФ оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на **всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств**. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. **Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом**, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В соответствии со ст. 60 ГПК РФ обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами. **Закон в данном случае требует (п. 6 ст. 131 ГПК РФ), что бы к исковому заявлению был приложен расчет взыскиваемой суммы**. Отсутствие данного расчета не может достоверно подтвердить сумму задолженности, а так же обосновать порядок ее возникновения.

Кроме того, в соответствии со **ст. 154 ЖК РФ** плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в **соответствии с договорами**, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (тепоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Следовательно, в расчете должна быть указана каждая услуга отдельно, подтверждено истцом то обстоятельство, что услуга оказана надлежащим образом, соответствующего качества и в предусмотренный договором срок, а так же указано правовое основание, на основании которого взыскивается данная услуга.

Как указано в пунктах 1.1. – 1.13. настоящего отзыва часть услуг, указанных истцом, ответчику либо не предоставлялась вообще, либо предоставлялась иной организацией (например, ТСЖ «Новая-10»).

**Таким образом, суд принял как установленные обстоятельства (сумму задолженности ответчика), имеющие значения для рассмотрения дела, которые не подтверждены соответствующими доказательствами** (расчетом суммы долга по месяцам и по категориям оплаты – отдельно за воду, свет, тепло, техническое обслуживание дома с подтверждением обоснованности суммы, подлежащей взысканию и права истца на подобное взыскание).

### **2.1.9. Суд не выяснил вопрос, что это за долг Ответчика указан в платежных извещениях**

**МУП «СЦГХ» и почему при полной оплате счетов Ответчиком в период с июля 2004 г. по октябрь 2005 г. этот долг ежемесячно увеличивался, а в сентябре и октябре 2005 г. вдруг стал уменьшаться.**

## **2.2. Нарушение норм материального права**

При рассмотрении судебного дела и вынесении решения суд не применил закон, подлежащий применению - **п. 5 ст. 155 ЖК РФ**.

В соответствии с п. 5 ст. 155 ЖК РФ члены товарищества собственников жилья, одним из

которых является ответчик, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья.

Так же суд не применил ст. ст. 153, 154, п. 5 ст. 155, 156, 157, 158 ЖК РФ, подтверждающие то, что ответчик действовал правомерно.

Кроме того, **суд применил закон, не подлежащий применению.**

В своем решении суд сослался на ст.55 Градостроительного кодекса РФ. Данный документ принят 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ. Кодекс вводится в действие со дня его официального опубликования. Текст Кодекса опубликован в "Российской газете" от 30 декабря 2004 г. N 290.

Данный документ был применен к событиям, произошедшим до введения в действия этого кодекса – договорные обязательства между истцом и ответчиком были прекращены подписанием актов от 07.07.2004 г. (л.д. 205) и от 27.05.2004 г. (л.д. 208). Данный нормативный акт обратной силы не имеет. Поэтому он не может регламентировать отношения истца и ответчика по договору, заключенному и исполненному в полном объеме сторонами до введения Градостроительного кодекса РФ.

Соответственно выводы суда, сделанные руководствуясь ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, не верны.

В соответствии со ст. 330 ГПК РФ Решение мирового судьи может быть отменено или изменено в апелляционном порядке по основаниям, предусмотренным статьями 362 - 364 ГПК РФ.

В соответствии со ст. 362 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения решения суда в кассационном порядке являются:

- 1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;
- 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;
- 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела;
- 4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

**Считаем что вынесенное судом решение от 31.08.2006 г. по делу, рассмотрение которого состоялось 04 сентября 2006 г. под председательством Мирового судьи судебного участка № 220 Реутовского судебного района Московской области Миргородской Е.А. подлежит отмене в соответствии со ст. ст. 330, 362 ГПК РФ по основаниям, изложенным в апелляционной жалобе ответчика и в настоящем отзыве на апелляционную жалобу.**

Представитель ТСЖ «Новая-10»

Герцева Н.В.

20.09.2006 г.