

# Решение № 2-480/2015 2-480/2015~М-38/2015 М-38/2015

от 16 февраля 2015 г.

Усть-Илимский городской суд (Иркутская область) - Гражданское

Суть спора: Другие жилищные споры

---

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 февраля 2015 года г. Усть-Илимск Иркутской области

Усть-Илимский городской суд Иркутской области в составе

председательствующего судьи Балаганской И.В.,

при секретаре судебного заседания Кучерук Е.С.,

в присутствии:

представителя истца Ярошевич М.П., действующей на основании доверенности от  
\*\*.\*\*.\*\*\*\* года, с полным объемом процессуальных прав, сроком действия \*\*.\*\*.\*\*\*\*,

в отсутствие:

истца Матвеевой В.Д.,

представителя ответчика Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-480/2015 по иску Матвеевой В.Д. к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области о признании договора незаключенным, взыскании судебных расходов,

## УСТАНОВИЛ:

В обоснование иска истец указала, что она не согласна с заключенным договором с \*\*.\*\*.\*\*\*\* года, так как никакого договора она не заключала и ничего не подписывала. Договор заключен без ее согласия. За ремонт домов она платит в ООО «\*\*\*», два раза платить не может. Не согласна с заключением договора, так как ее право на свободный рынок заключения договора на кап.ремонт нарушено. Просила признать договор с фондом капитального ремонта многоквартирных домов незаключенным, взыскать с ответчика в ее пользу судебные расходы в размере \*\* рублей.

Согласно письменным возражениям, ответчик исковые требования не признал, указав, что в срок до \*\*.\*\*.\*\*\*\* в адрес ответчика должна была поступить реакция от собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории \*\*\*, в соответствии с ч. 1 [ст. 445](#) ГК РФ, а именно: либо взнос фонд капитального ремонта должен быть

оплачен, что является акцептом оферты фонда, либо в адрес фонда должен поступить протокол разногласий к проекту договора. Кроме того, договор заключается в отношении одного дома, а стороной по договору является большинство собственников помещений в этом доме, а не отдельные собственники, в связи с чем истец не является стороной по договору. Просили в иске отказать.

В судебном заседании представитель истца заявленные исковые требования поддержала в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Истец в судебное заседание не явилась, согласно заявлению просила дело рассмотреть в ее отсутствие.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, своевременно.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав материалы гражданского дела, суд находит исковые требования не подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 [ст. 181](#) ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно ч. 7 [ст. 170](#) ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 5 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 5 настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Как установлено в судебном заседании согласно распоряжению Правительства Иркутской области от 29.11.2013г. № 528-рп создан Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области (далее- Фонд).

Согласно п.1.1 Устава Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, утвержденного приказом Министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области от 25.12.2013 года № 61-мпр, Фонд создан в целях осуществления деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области и является региональным оператором системы капитального ремонта многоквартирных домов на

территории Иркутской области.

Согласно постановлению Администрации города Усть-Илимска от 04.07.2014г. № 543 «О формировании фондакапитального ремонта в отношении многоквартирных домов муниципального образования город Усть-Илимск, на счете регионального оператора - специализированной некоммерческой организации «Фондкапитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области», утвержден реестр многоквартирных домов муниципального образования город Усть-Илимск, формирующих фондкапитального ремонта на счете Регионального оператора согласно приложению.

Как видно из приложения к указанному постановлению \*\*\* в реестре многоквартирных домов, формирующих фондкапитального ремонта, числится под номером \*\*

Таким образом, учитывая, что собственники \*\*\* не выбрали в установленный срок способ формирования фондакапитального ремонта, органом местного самоуправления города \*\*\* принято решение о формировании фондакапитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора, в связи с чем у собственников помещений в этом доме возникла обязанность по заключению с региональным оператором договора в порядке, установленном [ст. 445](#) ГК РФ. При этом, стороной договора, в силу [ст. 181](#) ЖК РФ, является большинство собственников помещений в доме, поскольку договор заключается в отношении не конкретного лица, а в отношении собственников помещений одного дома.

В соответствии с ч. 3 [ст. 169](#) ЖК РФ, ч. 4 ст. 2 Закона Иркутской области от 27.12.2013г. № 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении пяти календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Постановление Правительства Иркутской области от 20.03.2014 года № 138-пп «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014-2043 годы» опубликовано в общественно-политической газете «Областная» от 31.03.2014г. № 23 (1202).

Таким образом, обязанность по оплате взносов возникает у собственников помещений с \*\*. \*\*. \*\*\*\* года.

В соответствии с ч. 1 [ст. 445](#) ГК РФ в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

В соответствии со [ст. 435](#) ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора.

Согласно ч. 2 [ст. 437](#) ГК РФ содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).

Как установлено в судебном заседании в общественно-политической газете «\*\*\*» от \*\*. \*\*. \*\*\*\* года № \*\* (\*\*) опубликован проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, в силу ч. 2 [ст. 437](#) ГК РФ, публикация данного проекта является публичной офертой. Подписание и направление в адрес Фонда проекта договора не требуется.

Довод представителя истца о том, что истец не имела возможности прочитать указанный договор в газете «\*\*\*», суд находит не заслуживающим внимания, поскольку аналогичная информация имеется на сайте Фонда капитального ремонта. Кроме того, Фонд дополнительно разослал проекты договоров собственникам помещений посредством почтовой связи. Факт получения проекта данного договора по почте, стороной истца не оспаривается в судебном заседании.

Таким образом, в срок до \*\*. \*\*. \*\*\*\* года в адрес Фонда должна была поступить реакция от собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, в соответствии с ч.1 [ст. 445](#) ГК РФ: либо взнос фонда должен быть оплачен, что является акцептом оферты фонда, либо в адрес фонда должен поступить протокол разногласий к опубликованному проекту договора.

Довод представителя истца о том, что истицей был направлен протокол разногласий к договору в адрес ответчика, а потому договор считается незаключенным суд находит необоснованным, поскольку как видно из претензии Матвеевой В.Д. от \*\*. \*\*. \*\*\*\* последняя просит о досрочном расторжении договора, заключенного \*\*. \*\*. \*\*\*\*, так как он заключен без ее согласия, без ее подписи, за капитальный ремонт она платит в \*\*\*. Вместе с тем, данная претензия не содержит иные существенные условия для заключения договора с фондом (протокол разногласий), не указаны основания, по которым истец не согласна с предлагаемым проектом договора, в связи с чем данную претензию нельзя рассматривать как протокол разногласий к проекту договора.

В соответствии со [ст. 432](#) ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с ч. 2 [ст. 181](#) ЖК РФ по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

Представленная Фондом публичная оферта содержит все вышеуказанные существенные условия договора.

Истцом, в свою очередь, не представлено протокола разногласий по условиям, относящимся к существенным условиям договора.

Доводы представителя истца о том, что в договоре, направленном истице посредством почтовой связи, не содержится ее имени и отчества, нет сведений о государственной регистрации ее права собственности на жилое помещение, нет печати фонда, не указан срок ремонта, суд находит необоснованными в связи с тем, что данный договор является публичным и не требует его подписания каждым собственником помещения, размер ежемесячного взноса рассчитывается каждым собственником самостоятельно посредством умножения минимального размера взноса, установленного Правительством Иркутской области на общую площадь помещения, принадлежащего собственнику. Сроки проведения капитального ремонта определены региональной программой.

Довод истца о несогласии с установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт в размере \*\* рублей, суд находит несостоятельным, поскольку данный размер установлен на \*\*.\*\*.\*\*\*\* год постановлением Правительства Иркутской области от \*\*.\*\*.\*\*\*\* года N \*\*.

Ссылку истицы на то, что она платит за капитальный ремонт в \*\*\* и не согласна платить второй раз, суд отклоняет, поскольку в силу ч. 2 [ст. 154](#) ЖК плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги, в связи с чем у истицы возникает обязанность оплачивать два разных вида ремонта: текущий (оплата за оказываемые услуги потребителем) и капитальный (взнос на капитальный ремонт).

Учитывая, что данный договор не требует его подписания собственниками помещений, поскольку является публичным, что право на предъявление протокола разногласий возникает у собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего количества голосов собственников в этом многоквартирном доме, в связи с чем стороной договора является большинство собственников помещений одного дома, а также то, что в установленный срок в адрес ответчика не поступил от большинства собственников протокол разногласий, суд приходит к выводу, что между сторонами оспариваемого договора достигнуто соглашение по всем существенным условиям

договора, следовательно, оснований для признания договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме незаключенным, у суда не имеется, в связи с чем в удовлетворении иска следует отказать.

Довод ответчика о неподсудности данного дела \*\*\* городскому суду, суд отклоняет, поскольку в силу [ст. 29](#) ГПК РФ иски могут быть предъявлены по месту исполнения договора, в рассматриваемом случае местом проведения капитального ремонта многоквартирных домов является г. \*\*\*.

Руководствуясь [ст. 194-199](#) ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

Решение суда может быть обжаловано в Иркутский областной суд через Усть-Илимский городской суд в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Председательствующий судья: И.В. Балаганская