



14020016493364

130_40267251



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва
23 июля 2024 г.

Дело № А40-59503/24-130-314

Резолютивная часть решения объявлена 10 июля 2024 года
Полный текст решения изготовлен 23 июля 2024 года

Арбитражный суд в составе судьи Кукиной С.М.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Калачевой Ю.С.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению (заявлению) Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЖИЛСЕРВИС-РОДНИКИ" (108823, город Москва, Рязановское поселение, Знамя Октября поселок, Родники микрорайон, дом 4, помещение 145, ОГРН: 1115074011854, Дата присвоения ОГРН: 22.07.2011, ИНН: 5074045439) к Администрации поселения Рязановское (108824, город Москва, Рязановское поселение, Фабрики Имени 1-го Мая поселок, дом 10, ОГРН: 1055014776134, Дата присвоения ОГРН: 15.12.2005, ИНН: 5074031980) о признании незаконным и отмене Постановления Администрации поселения Рязановское г. Москвы от 26.01.2024 г., № 7 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственникам помещений не выбран способ управления таким домом, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», об обязанности устранить допущенные нарушения,

третьи лица: 1) Префектура Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы, 2) Государственная жилищная инспекция города Москвы, 3) Общество с ограниченной ответственностью "ПРОМЖИЛСЕРВИС"

и объединенное дело №А40-59494/24-92-443

по заявлению ООО «Управляющая организация микрорайона «Родники» к Администрации поселения Рязанское об оспаривании ненормативного правового акта третьи лица: Префектура Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы; Государственная жилищная инспекция города Москвы; ООО «Промжилсервис»; Прокуратура Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы при участии представителей:

от заявителей: Куликова Ж. В. (паспорт, доверенность от 21.03.2024 года), Тимохин Е.К., паспорт, житель, представитель присутствующих жителей,
от ответчика: Никитин М. А. (паспорт, доверенность от 15.01.2024 года)
от третьего лица 1: не явился, извещен
от третьего лица 2: не явился, извещен
от третьего лица 3: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЖИЛСЕРВИС-РОДНИКИ" и ООО «Управляющая организация микрорайона «Родники» обратились в Арбитражный суд г. Москвы к Администрации поселения Рязановское о признании незаконным и отмене Постановления Администрации поселения Рязановское г. Москвы от 26.01.2024 г., № 7 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственникам помещений не выбран способ управления таким домом, в порядке, установленном Жилищным кодекс РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», об обязанности устранить допущенные нарушения.

Представитель заявителей поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных требований.

Третьи лица в судебное заседание не явились, в материалах дела имеются доказательства надлежащего извещения о дате, времени и месте проведения судебного заседания по правилам ст.123 АПК РФ.

В соответствии со ст. 198 АПК РФ, граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов и действий государственных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта, оспариваемых действий и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт и действия права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Срок на обращение в суд, предусмотренный ст. 198 АПК РФ, заявителем не пропущен.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы лиц участвующих в деле, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд установил, что требования заявителя подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Из заявления следует, что 26.01.2024 г. Администрация поселения Рязановское в городе Москве в лице Главы администрации Бобылева Н.Б. (далее - Административный

ответчик) вынесла ненормативный правовой акт в форме Постановления №7 от 26.01.2024 г. (копия прилагается в материалах судебного дела) «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация» которым:

Определила с 01.02.2024 г. новую управляющую компанию ООО «Промжилсервис» (ИНН 7726352781) по управлению многоквартирными домами по следующим адресам: г. Москва, п. Рязановское, пос. Знамя Октября, мкр. Родники, д. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 и 10.

Установила срок управления такими домами до 01.09.2024 г. или до выбора собственниками помещений указанных домов способа управления.

Установила перечень работ и (или) услуг, оказываемых назначенной управляющей компанией в соответствии с перечнем, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации нем услуг.

Определила предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г.

Определила размер платы за содержанием жилых помещений в том числе для нанимателей по договорам социального найма в соответствии с решением Совета депутатов №2/62 от 11.09.2014 г.

Ответчик указывает, что способ управления домами №№ 1, 2, 4, 7 и 10 в микрорайоне Родники собственники не выбрали, поэтому Администрация своим постановлением №7 от 26.01.2024 назначила временную управляющую компанию ООО «Промжилсервис» до сентября 2024 г., пока собственники помещений не выберут форму управления МКД в микрорайоне, а также постоянную управляющую организацию; способ управления домами в микрорайоне Родники собственники не выбрали, поэтому Администрация своим постановлением №7 от 26.01.2024 назначила временную управляющую компанию ООО «Промжилсервис» до сентября 2024 г., пока собственники помещений не выберут форму управления МКД в микрорайоне, а также постоянную управляющую организацию.

Оценка доказательств показала следующее.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определены в части 2 названной статьи.

Решение и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, как документы удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 2 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. N 1616 утверждены Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее - Правила N 1616).

Согласно пункту 2 Правил N 1616 определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления, органа государственной власти субъектов Российской Федерации - г. Москвы, Санкт-Петербурга и

Севастополя, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное (далее соответственно - уполномоченный орган, решение об определении управляющей организации).

Из пункта 5 Правил № 1616 следует, что в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее - перечень организаций).

Согласно части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом (часть 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Частями 5 и 6 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса (часть 5).

В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса (часть 6).

Как следует из содержания данных норм, право выбора способа управления многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, которые могут изменить выбранный способ в любое время.

Изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией.

При этом закон не связывает право собственников помещений на изменение способа управления многоквартирным домом со сроками действия ранее заключенного договора управления многоквартирным домом управляющей организацией или обстоятельствами ненадлежащего исполнения условий такого договора управляющей организацией, и не препятствует собственникам помещений в многоквартирном доме после выбора такого способа управления, как непосредственное управление, заключать с иными организациями договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 2.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Приведенное толкование положений части 2 и 3 статьи 161 Гражданского кодекса Российской Федерации не противоречит общим правилам расторжения договора, предусмотренным пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающим, что в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Иное означало бы одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным домом, что противоречило бы положениям статьи 161 (часть 2) Жилищного кодекса Российской Федерации.

ООО «Управляющая организация микрорайона «Родники» является управляющей организацией и обслуживает многоквартирные дома по адресу: г. Москва, п. Рязановское, пос. Знамя Октября, мкр. Родники, дома 1, 2, 4, 7 и 10, не отказывалось от обслуживании, полномочии не складывало и не могла это сделать в одностороннем порядке в силу закона, а именно ч. 9 статьи 161 ЖК РФ.

ООО «Управляющая компания «Жилсервис - Родники», ОГРН 1115074011854, ИНН 5074045439 (далее - Общество) является управляющей организацией и обслуживает многоквартирные дома по адресу: г. Москва, п. Рязановское, пос. Знамя Октября, мкр. Родники, дома 3, 5, 6, 8, 9 от выполнения услуг по управлению МКД не отказывалось, полномочии не складывало и не могла это сделать в одностороннем порядке в силу закона, а именно ч. 9 статьи 161 ЖК РФ.

В Жилищную инспекцию или Администрацию не были направлены документы, подтверждающие такой отказ Общества от исполнения должностных обязанностей по управлению многоквартирным домом.

Судом установлено, что общество на основании действующих протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома было выбрано в качестве управляющей организации многоквартирным домом и по настоящее время фактически оказывает соответствующие услуги его жителям.

Таким образом, действия (бездействие) Администрации, выразившиеся в издании Постановления и уклонении от обязанности проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, привели к нарушению прав и законных интересов действующей компании по

управлению жилым фондом и жителей домов, путем предоставления ООО «ПРОМЖИЛСЕРВИС».

В соответствии со ст. 165 ЖК РФ п 1.1. Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, указанных в части 8 статьи 20 настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Ни один собственник не обратился за расторжением договора, так как управляющая компания исполняла свои обязанности по содержанию многоквартирного дома надлежащим образом и в полном объеме.

Органом местного самоуправления не было представлено ни одной жалобы на ООО «УО микрорайона «РОДНИКИ», Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЖИЛСЕРВИС-РОДНИКИ", на основании которой бы могла быть произведена проверка. Таким образом. Администрацией был нарушен порядок назначения новой управляющей компании для управления многоквартирными домами.

Учитывая, что собственники помещений, принявшие решение о выборе способа управления, не изменяли способ управления на дату принятия Администрацией поселения Рязановское оспариваемого постановления от 26.01.2024, действия Администрации по его изданию являются неправомерными, нарушающими положения части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и права заявителя на управление многоквартирным домом.

Кроме того, оспариваемое Постановление привело к нарушению прав собственников и лиц, проживающих в жилых помещениях на качественное и своевременное предоставление им жилищно-коммунальных услуг, а также к возможному росту социального недовольства населения и нарушениям в работе жилищно-коммунальной инфраструктуры в зимний период 2023-2024 г.

Таким образом, Постановление Администрации пос. Рязановское в г. Москве от 26.01.2024 №7 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещения не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном. Жилищным кодексом Российской Федерации или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация» является незаконным и не соответствует нормам действующего законодательства, нарушает права собственников и лиц проживающих в жилых помещениях многоквартирных домов по выше указанному адресу.

Основания смены Управляющей компании, которое влечет за собой прекращение его деятельности оспариваемое Постановление не содержит.

Таким образом, как установлено судом и следует из пояснений представителей заявителей, жители домов № 1, 2, 4, 7 и 10 и № 3,5,6,8, и 9 в микрорайоне Родники не меняли способ управления МКД, управляющими организациями гражданами выбраны

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЖИЛСЕРВИС-РОДНИКИ" и ООО «Управляющая организация микрорайона «Родники».

Доказательств изменения собственниками способа управления МКД ответчиками в материалы дела не представлено.

В соответствии с ч. 2 ст. 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

В силу п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ арбитражный суд указывает на обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц совершить определенные действия, направленные на устранения допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок.

Учитывая изложенное, требования заявителя являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 201 АПК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано на обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные заявителем взыскиваются с ответчика.

Руководствуясь ст. ст. 29, 67, 68, 71, 110, 123, 156, 167- 170, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Проверив на соответствие действующему законодательству, признать незаконным и отменить постановление Администрации поселения Рязановское города Москвы (108824, город Москва, Рязановское поселение, Фабрики Имени 1-го Мая поселок, дом 10, ОГРН: 1055014776134, Дата присвоения ОГРН: 15.12.2005, ИНН: 5074031980) от 26.01.2024 г. № 7 «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственникам помещений не выбран способ управления таким домом, в порядке, установленном Жилищным кодекс Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация».

Обязать Администрацию поселения Рязановское города Москвы (108824, город Москва, Рязановское поселение, Фабрики Имени 1-го Мая поселок, дом 10, ОГРН: 1055014776134, Дата присвоения ОГРН: 15.12.2005, ИНН: 5074031980) в десятидневный срок с даты вступления решения в законную силу устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителей в установленном законом порядке.

Взыскать с Администрации поселения Рязановское города Москвы (108824, город Москва, Рязановское поселение, Фабрики Имени 1-го Мая поселок, дом 10, ОГРН: 1055014776134, Дата присвоения ОГРН: 15.12.2005, ИНН: 5074031980) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЖИЛСЕРВИС-РОДНИКИ" (108823, город Москва, Рязановское поселение, Знамя Октября поселок, Родники микрорайон, дом 4, помещение 145, ОГРН: 1115074011854, Дата присвоения ОГРН: 22.07.2011, ИНН: 5074045439) расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 000 (три тысячи) руб.

Взыскать с Администрации поселения Рязановское города Москвы (108824, город Москва, Рязановское поселение, Фабрики Имени 1-го Мая поселок, дом 10,

ОГРН: 1055014776134, Дата присвоения ОГРН: 15.12.2005, ИНН: 5074031980) в пользу ООО «Управляющая организация микрорайона «Родники» расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 000 (три тысячи) руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия (изготовления в полном объеме) в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

С.М. Кукина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 25.06.2024 5:26:47

Кому выдана Кукина Светлана Михайловна