

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

КОПИЯ
ПРЕС

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе: председательствующего судьи Лихачевой И.А. судей Кучинского Е.Н., Гусевой Е.В.

при секретаре Шабалине А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 05 октября 2016 года апелляционные жалобы Администрации г.п.Одинцово, и АО «УЖХ» на решение Одинцовского городского суда Московской области от 16 июня 2016 года по гражданскому делу по иску Зяблицева В.А. к Администрации г.п. Одинцово МО, АО «УЖХ» о признании торгов, в части отбора управляющей компании, недействительными, заслушав доклад судьи Кучинского Е.Н., объяснения представителя АО «УЖХ» Алексаняна Н.А., представителя ООО «ЭлитСтрой» Даниловой А.С., представителя Зяблицева В.А. Астафурова А.Ю., представителя Администрации г.п.Одинцово Алешиной В.Г.,

УСТАНОВИЛА:

Зяблицев В.А, являясь собственником жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Одинцово, ул.М.Толубко д.3 кор.4 обратился в суд с иском Администрации городского поселения Одинцово Московской области, АО «УЖХ» о признании недействительными торгов, в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом 3 кор.4 ул.М.Толубко г.Одинцово Московской области, оформленный протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 28.07.2015 года по отбору управляющей компании.

Считая, что организатором конкурса были допущены нарушения Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а также положений ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Представитель ответчика Администрации г.п Одинцово по доверенности Старкина Д.В. в судебное заседание явилась, с иском не согласилась, по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Представитель ответчика АО «УЖХ» по доверенности Гайда В.В. в судебное заседание явилась, с иском не согласилась, пояснив, что они также приступили к управлению многоквартирным домом.

Третье лицо представитель ООО «ЭлитСтрой» по доверенности Данилов А.С. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, пояснив, что они заключили с большей частью собственников жилого дома договор управления многоквартирным домом и приступили к его управлению.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от июня 2016 года признаны недействительными торги, в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом 3 кор. ул.М.Толубко г.Одинцово Московской области, оформленный протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 28.07.2015 года по отбору управляющей компании.

С решением Одинцовского городского суда Московской области от 10 июня 2016 года не согласились Администрация г.п.Одинцово Московской области и АО «УЖХ» и обжалуют его в апелляционном порядке.

Выслушав объяснения явившихся лиц, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законности обоснованность оспариваемого решения в соответствии с ч.1 ст.327.1 ГПК РФ, исходя из доводов жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены обжалуемого решения суда.

Из материалов дела следует что, управление многоквартирным домом Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4 до мая 2015 года осуществляла ООО «Экомир», но не получив лицензию, прекратил управление.

Решением Совета депутатов городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 30.04.2015 №2/16 была предоставлена муниципальная преференция МУП «Управление жилищного хозяйства» в виде права без проведения конкурса осуществлять до 31.12.2015 г. управление указанным многоквартирным домом.

21.05.2015 года ответчик Администрация г.п. Одинцово разместил в единой информационной системе torgi.gov.ru информацию о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.1, 3, 4.

По итогам проведения конкурса управляющей организацией по многоквартирному дому по ул.М.Толубко 3 кор.4 стало МУП «УЖХ».

Согласно п. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Как установлено судом первой инстанции, до даты проведения оспариваемого конкурса 27.07.2015 года в многоквартирном доме расположенном по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4, состоялось общее собрания собственников. Решением общего собрания собственников был определен способ управления многоквартирными домами - управление управляющей организацией, для управления домами избрана управляющая организация ООО «ЭлитСтрой».

Указанное решение оспорено не было.

В соответствии с п. п. 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, до момента обжалования указанных решений в судебном порядке.

соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ, в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Часть 4 статьи 161 ЖК РФ предусматривает, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Таким образом, выбор способ управления спорным многоквартирным домом и факт реализации этого способа подтверждается материалами дела.

Администрация г.п.Одинцово, не дождавшись результатов проведения общего собрания собственников помещений в доме, провела спорные торги.

При указанных обстоятельствах суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации на управление многоквартирным домом был проведен ответчиком в нарушение положений Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", п. 4 ст. 161 ЖК РФ, поскольку, до проведения конкурса (28.07.2015) собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4 избрали способ управления (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 27.07.2015) и реализовали свое решение, заключив соответствующие договоры управления с ООО «ЭлитСтрой»

Между тем, несмотря на выбор собственниками помещений жилого дома способа управления и реализацию данного права, Администрацией был проведен конкурс по отбору управляющей компании в отношении данного дома.

Из представленных документов следует, что ответчику Администрации г.п. Одинцово заведомо было известно о предстоящем проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления домом и выборе управляющей организации. Действия ответчика по организации и проведению оспариваемого открытого конкурса являются неправомерными, противоречащими ч.4 ст.161 ЖК РФ, устанавливающей обязанность органа местного самоуправления проводить конкурс по отбору управляющей организации только в определенных законом случаях.

На основании изложенного, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об удовлетворении требований истца.

По мнению судебной коллегии, при разрешении данного спора суд первой инстанции правильно установил фактические обстоятельства дела, с

Истцы известили 22.07.2015 года Администрацию г.п. Одинцово проведении общего собрания по выбору управляющей организации, 02.08.2015 года уведомили о принятом решении на общем собрании.

Судом установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этими домами.

Между ООО «ЭлитСтрой» и собственниками многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4 01.08.2011 года был заключен договор на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. (28-52)

ООО «ЭлитСтрой» приступило к управлению многоквартирным домом.

По мнению подателей апелляционной жалобы, управлять должна первая управляющая организация. Однако доводы апеллянтов в данной части основаны на неверном толковании ч.4 ст.7 Федеральным законом от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». В истолковании вышеприведенной нормы Администрацией городского поселения Одинцово отказ в выдаче лицензии автоматически и сразу влечет назначение открытого конкурса. Иные действия, будь то уведомление собственников или созыв общего собрания, низведены до факультативных действий, которыми можно пренебречь.

В действительности отказ в выдаче лицензии автоматически не влечет назначение открытого конкурса, данный факт влечет за собой обязанность органа местного самоуправления обеспечить условия для волеизъявления самих собственников помещений в многоквартирном доме и лишь потом, если они не реализовали свое право по выбору способа управления многоквартирным домом, дает право органу местного самоуправления провести открытый конкурс на право управления многоквартирным домом.

Согласно ч.4 ст.7 ФЗ №255, в случае, если орган местного самоуправления инициирует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в связи с отсутствием у прежней управляющей организации лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, то орган местного самоуправления обязан совершить следующие действия:

в порядке, установленном статьей 197 ЖК РФ, обязан уведомить об отсутствии лицензии собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению, которым осуществляет такое лицо.

в течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления;

в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести конкурс в порядке, установленном Правительством РФ в

Одинцовский городской суд
Московской области
проинформировано и скреплено _____ листов
печатью _____
подпись _____