Информация

по правоприменительной практике по результатам вступивших в законную силу во

 3 квартале 2020 года решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов местного самоуправления других муниципальных образований

 Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-59565/2019, оставленным без изменения кассационным определением Верховного суда Российской Федерации от 12.08.2020, решение администрации городского округа Клин Московской области о признании незаконными действий по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом признано недействительным.

 В судебном заседании установлено, что ООО «Управляющая компания «Олимп» (далее – заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Администрации городского округа Клин Московской области (далее – заинтересованное лицо) с требованиями о признании незаконными действий по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Московская область, г. Клин, мкр. Майданово д.2, корп.3, и признании недействительными результаты конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Московская область, г.Клин, микрорайон Майданово, д.2 корп. 3.

22.02.2019 многоквартирный дом по адресу: Московская обл., г. Клин, мкр. Майданово, д. 2, корп. 3 введен в эксплуатацию Министерством жилищной политики Московской области согласно разрешению на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства №RU50-3-l3048-2019.

25.02.2019 между застройщиком ООО «Компания ТехноСтройОлимп» и ООО «УК Олимп» заключен договор управления № 29-19 многоквартирным домом № 2 корп. 3, расположенном по адресу: Московская обл., г. Клин, мкр. Майданово.

Договор управления направлен в адрес Главного управления Московской области, дом включен в реестр Московской области об управлении данным домом ООО «УК Олимп», Лицензия №173 от 23.04.2015.

В соответствии с п. 1.4. указанного договора срок его действия составляет три месяца с даты подписания. В случае, если до момента окончания срока действия настоящего Договора в отношении многоквартирного дома не будет заключен договор управления с управляющей компанией, признанной победителем открытого конкурса (п. 13 ст. 161 ЖК РФ) и/или не будет заключен договор управления с управляющей компанией, выбранной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, и/или собственниками многоквартирного дома не будет выбран иной способ управления многоквартирным домом - в таком случае срок действия настоящего договора пролонгируется до наступления одного из вышеперечисленных событий.

 Во исполнение Договора управления ООО «УК Олимп» заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками дополнительных услуг.

 В период с 21 марта по 15 апреля 2019 года общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, д. 2, корп. 3, принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, оформленное протоколом общего собрания собственником помещений от 15.04.2019 №1, управляющей компанией выбрана - ООО «УК Олимп».

С целью управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, д. 2, корп. 3 заключены договоры управления между ООО «УК Олимп» и собственниками.

Уведомление о проведении общего собрания направлено заявителем в адрес Администрации городского округа Клин исх.№ 194/19-04 от 19.04.2019.

Уведомление о проведении собрания, оригиналы решений и протокол общего собрания собственников помещений спорного МКД направлен в адрес Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» исх.№ 195/19-04 от 19.04.2019.

Несмотря на изложенное, 19 апреля 2019 года Администрацией городского округа Клин Московской области на основании Постановления №724 объявлен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, д. 2, корп. 3.

Информация о данных торгах размещена 29.04.2019 на сайте torgi.gov.ru в сети Интернет извещение № 290419/0060779/01.

 Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении вышеуказанного дома запланировано на 11.07.2019.

 Дополнительно 18.06.2019 в адрес Администрации городского округа Клин заявителем направлено письмо №297/18-06 с документами, свидетельствующими о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации решения о выборе способа управления спорным домом.

 Между тем, 24 июля 2019 года на сайте torgi.gov.ru в сети Интернет опубликованы итоги открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с Протоколом о рассмотрении заявок на участие в конкурсе №2 от 18 июля 2019 года конкурс признан несостоявшимся, а победителем торгов признан единственный участник – ООО «УК «ИндивиДом».

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

 Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Из содержания Постановления от 19.04.2019 №724 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа Клин» следует, что основанием для проведения торгов послужил подпункт 3 пункта 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила проведения открытого конкурса).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (редакция от 04.03.2015) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Правила).

В соответствии с пунктом 3 Правил конкурс проводится, если: 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях: собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято; по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято; 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях: большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации; собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации; 3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано; 4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 39 Правил следует, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Согласно пункту 5 Правил нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, 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.

Между тем, в рассматриваемом случае собственниками помещений выбор способа управления в установленном порядке и до истечения срока действия ранее заключенных договоров управления (до 25.05.2019) осуществлен и реализован, о чем свидетельствуют Протокол общего собрания собственников помещений от 15.04.2019 №1.

 Документы о выборе способа управления, либо изменении способа управления, заключении договора, доверенности на передачу полномочий на заключение договоров, определенные законодательством, в соответствии Приказом №938/пр, были направлены Обществом в установленном порядке в Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (Уведомление исх.№ 195/19-04 от 19.04.2019).

В период с 16.04.2019 по 30.05.2019 заявителем с собственниками помещений спорного многоквартирного дома заключены договоры управления.

 Кроме того, ответчик до проведения конкурса был уведомлен о принятых собственниками помещений решениях о выборе способа управления спорными домами Уведомлением исх.№ 194/19-04 от 19.04.2019.

Ответчик также был уведомлен о том, что с управляющей компанией (истцом) заключены договоры управления сообщение от 18.06.2019 №297/18-06.

Выбор собственниками способа управления многоквартирными домами и его реализация путем заключения договоров управления с истцом исключает возможность проведения конкурса по выбору управляющей организации.

 В данном случае проведение конкурса ведет к ущемлению законных прав собственников.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела обществом представлены договора с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками дополнительных услуг, свидетельствующие об осуществлении заявителем управления многоквартирными домами на протяжении всего периода времени с даты его выбора в качестве управляющей компании до момента объявления о проведении открытого конкурса.

Протоколы общих собраний собственников помещений многоквартирных домов и Договоры управления многоквартирными домами, в целях общего доступа, размещены в соответствие со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами опубликованы на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (https://dom.gosuslugi.ru), согласно Приказа Минстроя России от 30.12.2014 № 934/пр.

Таким образом, на момент проведения открытого конкурса и подведения его итогов основания для проведения конкурса по спорным домам у органа местного самоуправления отсутствовали, а его проведение осуществлено с превышением предоставленных Администрации полномочий и идет в разрез с принятыми собственниками помещений в МКД решениями.

При таких обстоятельствах суд признал незаконными действия администрации городского округа Клин Московской области по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД по адресу: Московская область, г. Клин, мкр. Майданово д.2, корп.3, а так же недействительными результаты конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресам: Московская область, г.Клин, микрорайон Майданово, д.2 корп. 3. Взыскал с Администрации городского округа Клин Московской области в пользу ООО «Управляющая компания «Олимп» судебные расходы по оплате государственной пошлины.

Рассмотренный в настоящем докладе судебный акт подтверждает необходимость принятия муниципальными органами решений в соответствии с нормами закона, а также в рамках предоставленных полномочий.