

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

5 октября 2012 года г.Раменское

Раменский городской суд, Московской области в составе:

Председательствующего судьи Щербакова Л.В.

при секретаре Приговоровой Е.С.

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело №2-4339/12 по заявлению Тимербулатова Р.М. об оспаривании бездействия Администрации городского поселения <...>,

у с т а н о в и л:

Тимербулатов Р.М. обратился в суд с заявлением в котором указал, что является собственником квартир <адрес>. На основании открытого конкурса, проведенного <дата>, управление указанным домом осуществляется ООО «<...>». Договор на управление указанным домом был заключен между ним и управляющей компанией на срок с <дата> по <дата>. <дата> срок управления многоквартирным домом по адресу: <адрес>, ООО «<...>» закончился. За этот период новый способ управления домом не был избран. Считает, что Администрация городского поселения <...> обязана была провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, что сделано не было. Просит суд в связи с этим признать её бездействие незаконным и обязать провести открытый конкурс по отбору управляющей компании.

В судебном заседании представитель заявителя, действующая на основании доверенности, Захарова О.А. заявленные требования поддержала и просила их удовлетворить.

Представитель органа чьи действия(бездействия) оспариваются – Администрации г/п <...> - Баженов И.И. представил письменное мнение из которого следует, что договор на управление многоквартирным домом действует на настоящее время на основании ст.ч.6 ст.162 ЖК РФ, в связи с чем нет оснований для проведения открытого конкурса.

Представитель заинтересованного лица ООО «<...>» Черешнева Е.Ю. поддержала требования заявителя.

Выслушав участников процесса, проверив и изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Как усматривается из свидетельств о государственной регистрации права от <дата> Тимербулатов Р.М. является собственником квартир, расположенной по адресу: <адрес>./л.д.6,7/ <дата> между Тимербулатовым Р.М. и ООО «<...>» был заключен договор управления многоквартирным домом. Договор заключен сроком на 1 год. Договор заключен на основании Протокола <номер> от <дата>/л.д.8-16/

Из Протокола <номер> от <дата> усматривается, что г/п <...> был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: <адрес>. По итогам конкурса победило ООО «<...>».

Согласно ст.161 ч.2,3 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.

В случае же если способ управления многоквартирным домом не выбран, орган местного самоуправления в силу ч.4 ст.161 ЖК РФ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. 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.

Суду не было представлено данных о том, что собственниками помещений в жилом доме <адрес> был выбран способ управления многоквартирным домом. Из решения Жуковского городского суда от <дата> и Апелляционного определения Московского областного суда по проверке указанного решения усматривается, что имело место быть решение общего собрания собственников помещений жилого дома от <дата> о создании ТСЖ «<...>». Однако данное решение было признано недействительным./л.д.26-38/

Представитель Администрации г/п <...> основывает свои возражения на ст.162 ч.6 ЖК РФ, согласно которой, при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Однако, как считает суд, данная позиция неверна и основана на неправильном толковании закона, т.к. ч.4 ст.161 ЖК РФ является специальной нормой по отношению к ч.2 ст.162 ЖК РФ и при разрешении такого рода споров необходимо руководствоваться именно ею.

Такое же толкование содержится и в п.12 Письма Минрегиона РФ от 26.03.2007 N 5280-СК/07 "Об изменении жилищного законодательства Российской Федерации".

В соответствии со ст.161 ч.7 ЖК РФ любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10.02.2009 года N 2 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих", исходя из положений статьи 258 ГПК РФ суд удовлетворяет заявление об оспаривании решения, действия (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, должностного лица, государственного или муниципального служащего, если установит, что оспариваемое решение, действие (бездействие) нарушает права и свободы заявителя, а также не соответствует закону или иному нормативному правовому акту.

Таким образом, заявленные требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст.161 ЖК РФ, ст.ст.194-198, 258 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Признать незаконным бездействие Администрации городского поселения <...> по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу <адрес>.

Обязать Администрацию городского поселения <...> провести открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по адресу: <адрес>

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Раменский городской суд в течении месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Председательствующий судья: