

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-3105/23

Екатеринбург

06 июня 2023 г.

Дело № А47-11668/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 01 июня 2023 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 06 июня 2023 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:
председательствующего Черкезова Е. О.,
судей Ивановой С.О., Ященок Т.П.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» (далее – общество) на решение Арбитражного суда Оренбургской области от 17.11.2023 по делу № А47-11668/2022 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2023 по тому же делу.

Представители лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Уральского округа, в судебное заседание не явились.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к Администрации муниципального образования «город Бугуруслан» (далее - Администрация) о признании недействительным и отмене постановления от 15.07.202 № 684-п «Об определении временных управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ не реализован, не определена управляющая организация», а также о взыскании с Администрации 3000 руб. судебных расходов по оплате государственной пошлины.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 17.11.2022 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2023 решение суда первой инстанции оставлено без изменений.

В кассационной жалобе общество просит названные судебные акты отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

Заявитель кассационной жалобы указывает на то, что Администрацией не использовались все возможности по привлечению управляющих организаций для участия в открытых конкурсах по выбору управляющей организации, в частности Администрация имела возможность создать благоприятные условия для деятельности управляющих организаций, повышением экономических стимулов для их включения в список организаций.

Кроме того, общество со ссылкой на 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 (далее – Правила № 1616), Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75) отмечает, что не подавало заявление о включении в специальный перечень организаций, из которых орган местного самоуправления вправе выбирать временную управляющую организацию, так же как и не давало согласия на включение в перечень организаций для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации.

В связи с этим общество полагает, что постановлением Администрации от 15.07.202 № 684-п нарушены права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности, так как оно незаконно возлагает определенные обязанности.

Проверив законность и обоснованность принятых по делу судебных актов, суд кассационной инстанции пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, на территории муниципального образования «город Бугуруслан» расположено 37 многоквартирных домов (далее – МКД), в которых собственники не выбрали способ управления этими домами, в том числе по МКД, расположенным по адресам: Оренбургская область, г. Бугуруслан, 2 микрорайон, д. 23; Оренбургская область, г. Бугуруслан, Механизаторов д. 8; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Коммунистическая д. 55; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Калинина д. 99.

Администрацией в лице МКУ муниципального образования «город Бугуруслан» «Управление городского хозяйства» неоднократно, на протяжении длительного времени проводятся открытые конкурсы по выбору управляющей компании, которые признаются несостоявшимися, в связи с отсутствием заявок на участие.

Бугурусланский межрайонный прокурор, полагая, что в нарушение требований частей 1, 4.1, 5, 8, 17 статьи 161, части 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правил № 1616 Администрацией не исполнена обязанность по определению управляющей организации в отношении вышеуказанных МКД, обратился в Бугурусланский

районный суд с заявлением об обязанности Администрацию принять решение об определении управляющей организации, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, расположенных в том числе по адресам: Оренбургская область, г. Бугуруслан, 2 микрорайон, д. 23; Оренбургская область, г. Бугуруслан, Механизаторов д. 8; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Коммунистическая д. 55; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Калинина д. 99, с момента вступления решения суда в законную силу и до заключения собственниками помещений в указанных МКД договора управления МКД с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в МКД или по результатам открытого конкурса, или до выбора собственниками помещений МКД иного способа управления, если в Администрации открыт перечень управляющих организаций и в этот перечень включены управляющие организации, подавшие заявления о таком включении.

Решением Бугурусланского районного суда Оренбургской области от 12.05.2022 по делу № 2(1)а-738/2022 по заявлению Бугурусланской межрайонной прокуратуры Администрацию обязали принять решение об определении управляющей организации, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, для управления МКД, расположенными в том числе по адресам: Оренбургская область, г. Бугуруслан, 2 микрорайон, д. 23; Оренбургская область, г. Бугуруслан, Механизаторов д. 8; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Коммунистическая д. 55; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Калинина д. 99, с момента вступления решения суда в законную силу и до заключения собственниками помещений в указанном МКД договора управления МКД с управляющей организацией, определенной собственниками помещений или по результатам открытого конкурса, или до выбора собственниками помещений в МКД иного способа управления.

Во исполнение решения Бугурусланского районного суда от 12.05.2022 по делу № 2(1)а-738/2022 Администрацией издано постановление от 15.07.202 № 684-п «Об определении временных управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ не реализован, не определена управляющая организация», в соответствии с которым общество определено в качестве временной управляющей организацией в отношении МКД, расположенных по адресам: Оренбургская область, г. Бугуруслан, 2 микрорайон, д. 23; Оренбургская область, г. Бугуруслан, Механизаторов д. 8; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Коммунистическая д. 55; Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Калинина д. 99.

Полагая, что названное постановление Администрации недействительно, общество обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с соответствующим заявлением.

Суды, сделав вывод об отсутствии совокупности оснований для признания оспариваемого ненормативного акта недействительным, отказали в

удовлетворении заявленных требований. При этом судами указано, что отсутствие утвержденного перечня управляющих организаций для управления указанными МКД на территории муниципального образования «город Бугуруслан» не является основанием невозможности определения управляющей компании органом местного самоуправления в силу требований пункта 17 статьи 161 ЖК РФ и пункта 2 Правил № 1616, поскольку в противном случае содержание многоквартирных домов не будет обеспечено, что может повлиять на право граждан на комфортное и благоприятное проживание.

Выводы судов являются ошибочными, основаны на неправильном применении норм материального права.

Из системного толкования части 1 статьи 198, части 4 статьи 200, части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует, что для признания недействительными ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органа, осуществляющего публичные полномочия, необходимо одновременное наличие двух условий: их несоответствие закону или иному правовому акту, и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ 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.

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).

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом (часть 7 статьи 162 ЖК РФ).

На основании части 2 статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (часть 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При выполнении требований о размещении указанных сведений в системе и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 7 настоящей статьи (часть 4 статьи 198 ЖК РФ).

Частью 4 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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.

В силу части 4 статьи 200 ЖК РФ 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.

Согласно части 5 статьи 200 ЖК РФ 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.

В соответствии с пунктом 3 Правил № 75 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 2 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 ЖК РФ; 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 ЖК РФ; 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.

Судами установлено и материалами дела подтверждено, что по спорным МКД не выбран способ управления домами. Следовательно, в силу приведенных положений части 4 статьи 161, части 5 статьи 200 ЖК РФ, Порядка № 75 у Администрации, как уполномоченного органа местного самоуправления возникла обязанность по отбору управляющей организации указанных МКД. Администрацией объявлялись конкурсы по отбору юридического лица для осуществления деятельности по управлению МКД, однако конкурсы признавались не состоявшимися, поскольку заявки на конкурс не подавались.

С 12.01.2019 вступила в силу часть 17 статьи 161 ЖК РФ, в соответствии с которой 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.

В соответствии с указанной нормой постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 утверждены Правила № 1616.

На основании пункта 2 Правил № 1616 определение управляющей организации осуществляется решением, в том числе органа местного самоуправления, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное.

В силу пункта 5 Правил № 1616 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).

Перечень организаций формируется уполномоченным органом и размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

В перечень организаций включаются управляющие организации, представившие в уполномоченный орган заявление о включении в перечень организаций, и (или) управляющие организации, признанные участниками открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, предусмотренным Правилами № 75, одним из условий участия в котором является согласие управляющей организации на включение в перечень организаций, представляемое в порядке, предусмотренном указанными Правилами проведения органом местного

самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Согласно пунктам 6 и 7 Правил № 1616 управляющие организации включаются в перечень организаций в соответствии с датой подачи управляющими организациями заявлений о включении их в перечень организаций или датой составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе (в хронологическом порядке). Перечень организаций подлежит актуализации уполномоченным органом не реже, чем один раз в пять лет.

В соответствии с пунктом 8 Правил № 1616 при определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций. Если две и более управляющие организации управляют на основании решения об определении управляющей организации равным количеством многоквартирных домов, уполномоченный орган определяет для управления многоквартирным домом управляющую организацию в соответствии с очередностью расположения в перечне организаций. Управляющая организация, определенная решением об определении управляющей организации для управления хотя бы одним многоквартирным домом, вправе подать заявление об исключении из перечня организаций, на основании которого она подлежит исключению из перечня организаций.

Из приведенных норм законодательства следует, что управляющая компания назначается из числа управляющих компаний, добровольно изъявивших желание управлять таким МКД. Принудительное назначение управляющей компании законодательством не допускается.

Аналогичный подход нашел свое отражение в судебной практике.

Доказательства формирования Администрацией перечня управляющих организаций для управления МКД не представлены.

Принятие оспариваемого постановления на основании решения Бугурусланского районного суда Оренбургской области 12.05.2022 по делу № 2(1)а-738/2022 истолковано Администрацией произвольно, без учета применения иных административных процедур, которые входят в полномочия органа местного самоуправления.

С учетом изложенного постановление Администрации от 15.07.202 № 684-п «Об определении временных управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ не реализован, не определена управляющая организация», не соответствует действующему законодательству и нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности, в связи с этим подлежит признанию недействительным.

Поскольку судами первой и апелляционной инстанций установлены все фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, но неправильно

применены нормы материального права, суд округа на основании пункта 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) полагает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных обществом требований.

Согласно статье 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Таким образом, судебные расходы в виде государственной пошлины, уплаченной обществом при подаче заявления в суд первой инстанции, апелляционной и кассационной жалоб в общей сумме 6 000 руб., подлежат возмещению за счет Администрации.

Руководствуясь статьями 286 – 289 АПК РФ, суд

П О С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Оренбургской области от 17.11.2023 по делу № А47-11668/2022 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2023 по тому же делу отменить.

Требования общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» удовлетворить.

Признать недействительным постановление Администрации муниципального образования «город Бугуруслан» от 15.07.202 № 684-п «Об определении временных управляющих организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран способ управления такими домами или выбранный способ не реализован, не определена управляющая организация» в части, касающейся общества с ограниченной ответственностью «Перспектива».

Обязать Администрацию муниципального образования «город Бугуруслан» устранить нарушение прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью «Перспектива».

Взыскать с Администрации муниципального образования «город Бугуруслан» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» судебные расходы в виде государственной пошлины в сумме 6000 руб., уплаченной в первой, апелляционной и кассационной инстанциях.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Е.О. Черкезов

Судьи

С.О. Иванова

Т.П. Яценюк