

Федеральный судья
Шевченко И.Э.

Дело № 33-4496

Определение

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего федерального судьи Масловой Л.И.,
федеральных судей Брыкова И.И., Козлова А.А.,
при секретаре Пикулевой Т.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 11 марта 2010 года кассационную жалобу Аракеяна Валерия Николаевича, Щербины Татьяны Николаевны на решение Лыткаринского городского суда Московской области от 15 декабря 2009 года по гражданскому делу по иску Аракеяна Валерия Николаевича, Щербины Татьяны Николаевны к Администрации г. Лыткарино об обязанности провести открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению домом,

заслушав доклад судьи Масловой Л.И.,
объяснения представителя Аракеяна В.Н. – Смагиной О.В., представителя Щербины Т.Н. – Воронцовой Е.Б., представителя ООО «Гарантстрой-Сервис+М» – Воронцовой Е.Б., Смагиной О.В., представителя ТСЖ «Святогор» в лице председателя правления Болговой Ю.Н.,

Установила:

Аракеян В.Н., Щербина Т.Н. обратились в суд с иском к Администрации г. Лыткарино об обязанности провести открытый конкурс по отбору управляющей организации по управлению домом. В обоснование требований указали, что в 2005 году в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д. 4, было создано товарищество собственников жилья «Святогор», однако указанное решение о выборе способа управления домом не было реализовано, поскольку за период с 2005 года по настоящее время ТСЖ «Святогор» не заключило договора с какой-либо управляющей организацией на управление многоквартирным домом, не заключило отдельных договоров с соответствующими организациями на оказание коммунальных услуг, либо иных договоров в интересах собственников жилых помещений. 24 июня 2009 года собственники кв. № 242 и № 87 обратились в Администрацию г. Лыткарино с просьбой провести конкурс по отбору управляющей организации по управлению домом, однако 26 июня 2009 года им было отказано в проведении конкурса. Не согласны с решением Администрации г. Лыткарино, считают, что решение о выборе способа управления домом до настоящего времени не реализовано, поскольку ТСЖ фактически не управляет домом и не предоставляет гражданам коммунальные услуги.

В судебное заседание истцы Аракеян В.Н. и Щербина Т.Н. не явились, их представители заявленные требования поддержали, пояснили, что с момента

создания ТСЖ управление многоквартирным домом осуществляется ООО «Гарантстрой-Сервис+М».

Ответчик – Администрация г. Лыткарино в судебное заседание не явилась ранее в судебном заседании представитель Администрации иск не признал пояснил, что в соответствии с п. 3 ст. 161 ЖК РФ решение о выборе способ управления многоквартирным домом принимается на общем собрании собственников помещений в доме. Орган местного самоуправления вправе провести открытый конкурс по выбору управляющей организации только в случае, если собственники помещений в доме не выбрали способ управления домом, либо решение о выборе способа не было реализовано. Собственники помещений жилого дома № 4 своевременно выбрали один из способов управления домом – ТСЖ, которое было зарегистрировано в установленном законом порядке в качестве юридического лица и осуществляет свою деятельность по настоящее время.

Третье лицо – ТСЖ «Святогор» в лице представителей заявленные требования не поддержали, пояснили, что ООО «Гарантстрой-Сервис+М» по собственной инициативе незаконно предоставляет коммунальные услуги жильцам дома. ТСЖ обращалось в ресурсоснабжающие организации для заключения соответствующих договоров, однако получило отказ, поскольку до настоящего времени у ТСЖ отсутствует техническая документация на дом. Решением Лыткаринского городского суда от 22.05.2007 года суд обязал ООО «Славянское подворье-Л» передать ТСЖ указанную документацию, однако до настоящего времени решение суда не исполнено.

Третье лицо – ООО «Гарантстрой-Сервис+М» в лице представителей заявленные требования поддержали, просили удовлетворить.

Решением Лыткаринского городского суда Московской области от 15 декабря 2009 года в удовлетворении исковых требований Аракеляна В.Н., Щербины Т.Н. отказано.

Не согласившись с постановленным решением суда, Аракелян В.Н., Щербина Т.Н. обжалуют его в кассационном порядке, просят отменить, ссылаясь на незаконность.

Выслушав явившихся лиц, проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит оснований, предусмотренных ст. 362 ГПК РФ, к отмене решения суда.

Из материалов дела следует, что решением общего собрания собственников – соинвесторов дома № 4 по ул. Степана Степанова в г. Лыткарино от 26 марта 2005 года, выбран способ управления многоквартирным домом и организовано ТСЖ, утвержден Устав ТСЖ, выбрано правление. Государственная регистрация ТСЖ «Святогор» произведена в установленном законом порядке 16.05.2005 года, о чем выдано свидетельство.

Решением Лыткаринского городского суда Московской области от 09 марта 2007 года Инспекции ФНС России по г. Лыткарино отказано в удовлетворении исковых требований к ТСЖ «Святогор» г. Лыткарино о признании вышеуказанного решения Общего собрания собственников-соинвесторов недействительным и о ликвидации.

Решением Лыткаринского городского суда Московской области от 11 ноября 2008 года Беляковой Е.Ю., Прядко С.А., Комарову В.П., Поповой Е.П. отказано в удовлетворении исковых требований к ТСЖ «Святогор» о ликвидации.

Указанными решениями суда было установлено, что ТСЖ создано на основании воли и желания собственников жилых помещений, в соответствии с законом, оснований для ликвидации ТСЖ не имеется.

Согласно справке из КУИ г. Лыткарино и выписке из ЕГРП жилой дом по адресу: г. Лыткарино, ул. Степана Степанова, д. 4 не имеет в своем составе имущества, являющегося муниципальной собственностью.

Таким образом, судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что собственники помещений (граждане) в многоквартирном доме, в установленный законом срок, приняли решение об избрании способа управления домом. Данное решение было реализовано путем регистрации в установленном законом порядке ТСЖ «Святогор».

Усматривается, что 01.04.2008 года между ТСЖ и ООО «Байт Сити» был заключен договор на размещение оборудования, 01.01.2006 года с ГУП МО «Мособлгаз» договор на техническое обслуживание вводных и внутренних газопроводов, 01.03.2007 года договор на техническое обслуживание домофона с ПБОЮЛ Еремин А.А.

Решением Лыткаринского городского суда Московской области от 22.05.2007 года удовлетворены исковые требования ТСЖ «Святогор» об обязанности ООО «Славянское подворье-Л» г. Москва передать по акту в пользу ТСЖ техническую документацию на вышеуказанный многоквартирный дом.

Судом установлено, что указанное решение суда на момент рассмотрения настоящего спора не исполнено, документация ТСЖ не передана, в связи с чем у ТСЖ «Святогор» отсутствует реальная возможность заключения необходимых договоров с «МП Лыткаринская электросеть», МП «Лыткаринская теплосеть», МП «Водоканал».

В силу положений ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления домом: непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией. 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 РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

На основании вышеизложенного, с учетом установленных судом обстоятельств и представленных сторонами доказательств, а также приведенной нормы материального права, судебная коллегия соглашается с выводом суда о несостоятельности довода истцов о том, что поскольку фактическое управление домом производится ООО «Гарантстрой-Сервис+М», то решение о выборе способа управления домом до настоящего времени не реализовано. При этом, судом правомерно отмечено, что по смыслу ст. 161 ЖК РФ, реализацией выбранного собственниками помещений способа управления домом в данном случае является создание ТСЖ «Святогор» и регистрация его в установленном законом порядке.

Таким образом, правомерен вывод суда об отсутствии у Администрации г. Лыткарино оснований для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, и соответственно, об отказе в иске Аракелян В.Н. и Щербине Т.Н., основанный на правильном определении обстоятельств, имеющих значение для дела, представленных доказательствах, которым дана надлежащая оценка в соответствии с положениями ст. 67 ГПК РФ, а также правильном применении норм материального права, подлежащих применению.

Доводы кассационной жалобы Аракеяна В.Н. и Щербины Т.Н. являлись предметом рассмотрения в суде первой инстанции, они не опровергают выводов суда первой инстанции и направлены на переоценку установленных судом обстоятельств и представленных сторонами доказательств.

При таких обстоятельствах, решение суда первой инстанции является законным и обоснованным.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия,

Определила:

Решение Лыткаринского городского суда Московской области от 15 декабря 2009 года – оставить без изменения, кассационную жалобу Аракеяна В.Н., Щербины Т.Н. – без удовлетворения.

Председательствующий судья: *[Подпись]*

Судьи: *[Подписи]*



Секретарь: *[Подпись]*
 Судья: *[Подпись]*
 Всего прошито и пронумеровано *[Подпись]* листов