

30.09.2019 | Можно ли привлечь ГЖИ к ответственности?

Ранее на сайте АКАТО публиковались статьи, посвященные вопросу несовершенства законодательства, дающего возможность органам госжилнадзора фактически «назначать» организации, управляющие тем или иным многоквартирным домом (далее – МКД) на территории соответствующего субъекта РФ, и конкретному случаю обжалования управляющей организацией ООО «ДЭЗ» действий органа госжилнадзора Московской области. В настоящей статье речь пойдет о том, как управляющая организация не только доказала неправомочность действий органа госжилнадзора, но и смогла добиться привлечения этого органа к ответственности.

Было ли собрание?

1 июля 2007 года ООО «Дирекция Эксплуатации Зданий» (далее – ДЭЗ, ООО «ДЭЗ»), входящее в группу компаний «УК СВА», приступило к управлению многоквартирным домом № 3 по ул. Речная г. Красногорска Московской области.

За 10 лет управления домом менялись тарифы и состав услуг, было введено лицензирование деятельности по управлению МКД, которое ДЭЗ успешно прошла, получила лицензию, а в реестр лицензий была внесена запись о том, что именно ООО «ДЭЗ» управляет МКД по адресу: г. Красногорск, ул. Речная, д. 3.

В конце 2017 года была предпринята попытка «забрать» часть домов из управления ДЭЗ. Например, в отношении дома №30 по ул. Кирова вдруг появилась информация о выборе собственниками помещений этого дома новой управляющей организации – ООО «Квартал-М» (ранее эта история освещалась на сайте АКАТО). А собственники помещений дома 3 по ул. Речная вдруг решили выбрать в качестве новой УО некое МУП «РСП».

Именно такое решение было принято 4 декабря 2017 года на общем собрании собственников помещений МКД по адресу: г. Красногорск, ул. Речная, д. 3. Протокол общего собрания № 1 от 04.12.2017, содержащий соответствующие сведения, был направлен в Главное управление Московской области «Государственная жилищная

инспекция Московской области» (далее – ГЖИ).

Как и в случае с протоколом общего собрания собственников помещений дома 30 по ул. Кирова, протокол собрания собственников помещений дома 3 по ул. Речная вызвал ряд неустраняемых сомнений как в действительности самого протокола, так и в факте проведения собрания в принципе. Впоследствии Красногорский городской суд подтвердил ряд нарушений.

Так, собственники помещений не были надлежащим образом уведомлены о проведении общего собрания, в связи с чем были лишены возможности принять участие в голосовании. В нарушение статьи 47 ЖК РФ инициатор провел собрание сразу в заочной форме, минуя очную. В управляющую организацию ООО «ДЭЗ» не был представлен полный пакет документов, в том числе не было письменных решений (бюллетеней) участников собрания. Итоги общего собрания не были доведены до сведения собственников помещений дома.

Впрочем, все приведенные нарушения остались незамеченными для ГЖИ, которая приняла протокол общего собрания № 1 от 04.12.2017 без замечаний и на его основании внесла изменения в реестр лицензий Московской области, указав, что домом 3 по ул. Речная управляет теперь не ДЭЗ, а МУП «РСП».

ДЭЗ тем временем обжаловала протокол общего собрания в суд

ГЖИ против

Решением Красногорского городского суда Московской области от **26.02.2018 по делу № 2-1423/2018** решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Речная, д.3, оформленное протоколом № 1 от 04.12.2017, признано недействительным. Решение суда вступило в силу 22 августа 2018 года.

А поскольку именно обжалованное решение общего собрания было основанием для внесения изменений в реестр лицензий в части замены организации, управляющей домом 3 по ул. Речная, с ООО «ДЭЗ» на МУП «РСП», признание его недействительным означает, что для изменений реестра лицензий оснований не было.

24 апреля 2019 года ДЭЗ обратилась в ГЖИ с заявлением о восстановлении в реестре лицензий записи о том, что ООО «ДЭЗ», а не МУП «РСТ» управляет многоквартирным домом.

Однако, ГЖИ абсолютно нелогично отреагировала на такое заявление.

Как впоследствии установил Арбитражный суд Московской области, «По результатам рассмотрения данного заявления Инспекцией в адрес заявителя направлен ответ об исключении спорного МКД из реестра лицензии Московской области в отношении МУП «РСП», в соответствии с ч.3.1 ст. 198 ЖК РФ. При этом сведения об управлении спорным МКД в реестре лицензии Московской области в отношении ООО «ДЭЗ» не восстановлены».

То есть, ГЖИ согласилась, что у МУП «РСТ» права управлять домом нет, но и ООО «ДЭЗ» в таком праве ГЖИ решила отказать. А разрешение вопроса, кто же должен управлять многоквартирным домом, предписанием ГЖИ было передано администрации Красногорского городского округа, которая Постановлением от 15.07.2019 № 1586/7 объявила открытый конкурс по отбору организации, управляющей домом № 3 по ул. Речная.

Разумеется, управляющую организацию, много лет управляющую домом, отстраненную от управления на основании признанного судом недействительным протокола, не могли не возмутить такие действия надзорного органа.

23 мая 2019 года ДЭЗ обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании действий ГЖИ незаконными и обязанности ГЖИ включить (возвратить) ООО «ДЭЗ» в реестр лицензий субъекта РФ в отношении многоквартирного дома по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Речная, д. 3.

Преступление и наказание

02 июля 2019 года Арбитражный суд Московской области **решением по делу №А41-45253/19** признал требования ДЭЗ подлежащими удовлетворению, признал бездействие ГЖИ, «выразившееся в непринятии решения о внесении изменений в реестр лицензий Московской области в части сведений об управлении многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул.Речная, д.3 - ООО "ДЭЗ"», незаконным и обязал ГЖИ в течение 10 рабочих дней с момента принятия решения восстановить права ДЭЗ путем внесения соответствующей записи в реестр лицензий.

18 июля 2019 года определенный судом 10-дневный срок истек, но орган государственного жилищного надзора так и не посчитал нужным исполнить решение суда.

22 июля 2019 года ДЭЗ в рамках рассмотрения дела №А41-45253/19 обратилась в Арбитражный суд с ходатайством о наложении на ГЖИ судебного штрафа за неисполнение решения суда.

Тем временем ГЖИ 5 августа 2019 года подала апелляционную жалобу на решение АС Московской области от 02.07.2019 по делу №А41-45253/19.

14 августа 2019 года Арбитражный суд Московской области рассмотрел ходатайство о наложении судебного штрафа. В своем определении суд указал, что решением от 02.07.2019 суд обязал ГЖИ «внести сведения об управлении ООО "ДЭЗ" многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул.Речная, д.3 – в течение 10 рабочих дней с момента принятия настоящего решения», при этом суд напомнил, что «Решения арбитражного суда по делам об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц подлежат немедленному исполнению, если иные сроки не установлены в решении суда (ч. 7 ст. 201 АПК РФ). На немедленный характер исполнения решения суда в данной части было указано в самом решении от 02.07.2019 года», а также определил, что доводы ГЖИ о подаче апелляционной жалобы «судом отклоняются, как противоречащие обязательной силе судебного решения».

Определением от 14 августа 2019 года по делу №А41-45253/19 Арбитражный суд Московской области наложил на ГЖИ судебный штраф в размере 100 000 рублей.

ГЖИ обжаловала указанное определение, но жалоба на данный момент еще не рассмотрена.

Администрация Красногорска, наблюдая за развитием событий, вероятно, решила исключить свое участие в этих самых событиях (тут на гос.органы штрафы накладывают, а что могут сделать со скромным органом местного самоуправления!) и **Постановлением от 23.08.2019 года № 2018/8** отменила свое ранее принятое Постановление от 15.07.2019 № 1586/7 о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации.

26 сентября 2019 года состоялось рассмотрение апелляционной жалобы ГЖИ на решение Арбитражного суда Московской области от 02.07.2019 по делу №А41-45253/19, коллегия апелляционной инстанции постановила отказать ГЖИ в удовлетворении жалобы, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Заключение

Как видно из рассказанной **в настоящей статье** истории, отстаивать свои права и защищать свои интересы можно и нужно, в том числе, и в спорах с надзорными органами. Да, это бывает сложно, да, эти процессы могут потребовать значительных затрат ресурсов и времени, но сложно не согласиться с тем, как прекрасно наблюдать за торжеством справедливости.

Кроме того, оказывается, не только ГЖИ имеет право штрафовать своих поднадзорных лиц, но и сам орган госжилнадзора может быть оштрафован за незаконные действия или бездействие. То есть, ответ на вопрос, поставленный в заголовке статьи, безусловно, положительный.

Автор:Нифонтов Д.Ю.