

Московский городской суд
107996, г. Москва, Богородский вал, д. 8

Административный Истец: ИП Креков Сергей Сергеевич

Административный Ответчик: Правительство города Москвы
125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13

Третье лицо: Федеральная антимонопольная служба
125993, ГСП-3, Д-242, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 11

Госпошлина: 4 000 руб.

**Административное исковое заявление
о признании недействующим нормативного правового акта
органа государственной власти субъекта РФ**

26 ноября 2025 года Правительством Москвы принято постановление № 2902-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 6 декабря 2024 г. № 2797-ПП» (далее по тексту – Постановление № 2909-ПП), которым утверждены цены за содержание жилых помещений для граждан – собственников жилых помещений.

Административный истец считает Постановление № 2902-ПП не действующим, поскольку оно полностью противоречит законодательству Российской Федерации, а также нарушает права, свободы и законные интересы Административного истца по следующим основаниям.

Административный истец считает, что данное **Постановление** Правительства Москвы, **устанавливающее цены за содержание жилых помещений**, нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности тем, что установленные в нем цены не позволяют ему оказывать услуги по управлению многоквартирными домами в городе Москве по экономически обоснованным ценам.

ИП Креков Сергей Сергеевич имеет лицензию № 077002756 от 17.06.2024 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в городе Москве и делал коммерческие предложения по оказанию услуг управления, содержания и ремонта мест общего пользования в жилых многоквартирных домах, расположенных в городе Москва. Однако в ответ получил отказы от председателей советов домов вынести свое коммерческое предложение на рассмотрение и утверждение общим собранием собственников, т.к. цена, указанная в нём выше утверждённой **Постановлением № 2902-ПП**.

Правительство Москвы, являясь органом государственной власти, устанавливает своим постановлением государственные цены на услугу по содержанию жилого помещения. Нарушение порядка ценообразования, а именно – завышение регулируемых государством цен запрещено и в соответствии со ст. 14.6 Кодекса РФ об Административных правонарушениях влечет за собой наказание. Соответственно **административный истец не имеет права оказывать услуги по ценам, отличающимся от указанных в Постановлении № 2902-ПП**.

Административный истец полагает, что **Постановление № 2902-ПП**, должно быть признано **недействующим** в части установления цен за содержание мест общего пользования **по следующим причинам:**

- I. **Отсутствие у Правительства Москвы правовых оснований** для установления цен за содержание мест общего пользования в многоквартирном доме.

II. **Отсутствие экономического обоснования цен** за содержание жилых помещений в многоквартирном доме, установленных Постановлением № 2902-ПП.

I. **Доказательства отсутствия у Правительства Москвы правовых оснований для установления цен за содержание жилых помещений в многоквартирном доме:**

1. Ст. 424 Гражданского кодекса РФ определяет такое понятие как **цена**, при этом п. 2 ст. 424 ГК РФ устанавливает, что в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Вместе с тем, **жилищное законодательство не содержит понятия «цена»**. Ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ использует понятие «плата за содержание жилого помещения», а также указывает на то, что такая плата устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Как следует из Постановления Правительства РФ от 07.03.1995 № 239 «О мерах по упорядочению **государственного регулирования цен (тарифов)**» (в ред. от 16.04.2025 г.), в настоящее время Правительство РФ, Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ осуществляют государственное регулирование цен (тарифов) на внутреннем рынке РФ на продукцию и услуги, в перечне которых **нет услуги по содержанию жилого помещения**.

В преамбуле Постановления № 2902-ПП указано, что оно принято в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (далее – ЖК РФ). Однако ни в одной из статей ЖК РФ нет указания на то, что Правительство Москвы имеет право **устанавливать цены за содержание жилых помещений**.

2. Правительство Москвы действует на основании закона города Москвы от 20 декабря 2006 года № 65 «О Правительстве Москвы». В п. 1 ст. 14 указаны полномочия Правительства Москвы, среди которых отсутствует право устанавливать цены за содержание жилых помещений.
3. Правительство Москвы своим Постановлением № 2902-ПП **устанавливает государственные регулируемые цены за содержание жилых помещений**. Однако, как следует из Постановления Правительства РФ от 07.03.1995 № 239 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)» (в ред. от 16.04.2025 г.), в настоящее время Правительство РФ, Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов РФ осуществляют государственное регулирование цен (тарифов) на внутреннем рынке РФ на продукцию и услуги, **в перечне которых нет услуги по содержанию жилого помещения**.

Соответственно **Правительство Москвы не имеет права устанавливать государственные цены на услугу по содержанию жилого помещения**.

4. В соответствии со ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации конкуренция является основой конституционного строя, гарантируется поддержка конкуренции. **Установление цен на конкурентном рынке управления многоквартирными домами противоречит принципам конкуренции**.
5. В соответствии с пп. з) п. 3 Указа Президента РФ от 21.12.2017 № 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции» **недопустимо государственное регулирование цен, осуществляемое посредством установления цен на конкурентных рынках**.

В соответствии с Уставом города Москвы, Правительство города Москвы является органом государственной и соответственно публичной власти, который действует в соответствии с аксиомой права – «можно только то, что разрешено». **Ни в одном из нормативно-правовых актов не указано, что Правительство города Москвы может устанавливать цены за содержание жилых помещений.**

Соответственно у **Правительства города Москвы отсутствуют правовые основания устанавливать цены за содержание жилых помещений.**

II. Доказательства отсутствия экономического обоснования цен за содержание жилых помещений, установленных Постановлением № 2902-ПП.

Плата за содержание жилого помещения устанавливается **в размере, обеспечивающем надлежащее содержание** общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ).

В пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» разъяснено, что под содержанием общего имущества в многоквартирном доме следует понимать комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг.

Таким образом, исходя из вышесказанного, следует, что **установленная плата за содержание жилого помещения должна быть экономически обоснованной** и не нарушать интересы других участников рынка.

Административный истец утверждает, что цены за содержание жилых помещений, установленные Постановлением № 2902-ПП не имеют **экономического обоснования**. При этом, размер платы за содержание жилого помещения не может устанавливаться произвольно, должен быть экономически обоснованным и обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, отвечать требованиям разумности (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ, п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22).

Вместе с тем постановлением Правительства Москвы № 299-ПП от 24.04.2007 утвержден Порядок предоставления субсидий из бюджета города Москвы юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, в целях возмещения недополученных доходов в связи с применением государственных регулируемых цен при оказании услуг и (или) выполнении работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Факт того, что юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами и применяющим цены, установленные на основании Постановления Правительства Москвы, предполагается выдача субсидий, свидетельствует о том, что установленные Постановлением № 2902-ПП цены не предполагают экономическую обоснованность и требуют субсидирования.

Таким образом, устанавливая цены за содержание жилого помещения, Административный ответчик нарушил действующее законодательство, установив экономически необоснованные цены за содержание жилых помещений.

По вопросу **необходимости экономического обоснования** платы за содержание жилого помещения **имеется судебная практика**, а именно, - решение Арбитражного суда Тамбовской области от 01.04.2025, подтвержденное вышестоящей инстанцией – постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда – по делу № А64-10937/2024, в соответствии с которым суд указал, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть экономически обоснованным. Решением Ленинского районного суда г. Тамбова от 24.07.2024 № 2а-777/2024, оставленным без изменения определением Тамбовского областного суда от 20.11.2024 №33а-3882/2024 постановление администрации г. Тамбова Тамбовской области от 23.10.2023 № 8698 «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» в части Приложения – «Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» признано недействующим со дня принятия по причине отсутствия экономического обоснования.

Административный истец просит суд обязать Административного ответчика предоставить в судебное заседание экономическое обоснование платы за содержание жилого помещения, установленной в Постановлении № 2902-ПП.

Подводя итог вышесказанному, позиция Административного истца:

устанавливая своим **Постановлением № 2902-ПП** цены за содержание жилых помещений, Административный ответчик нарушил целый ряд нормативно-правовых актов Российской Федерации:

- Конституцию Российской Федерации в части п. 1 ст. 8 и п. 2 ст. 34;
- принципы, заложенные в Указе Президента РФ от 21.12.2017 № 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства РФ от 07.03.1995 № 239 «О мерах по упорядочению государственного регулирования цен (тарифов)» (в ред. от 16.04.2025 г.)
- Закон города Москвы от 20 декабря 2006 года № 65 «О Правительстве Москвы»

Административный истец считает, что оспариваемое **Постановление № 2902-ПП** нарушает его права, свободы и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности тем, что установленные в нем цены не позволяют ему на конкурентной основе осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами в городе Москве.

В соответствии со ст. 13 Гражданского кодекса РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

Согласно ч. 1 ст. 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений,

регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ч. 1 ст. 45, ст. ст. 46, 208, 209 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

ПРОШУ:

Признать недействующим Постановление Правительства Москвы от 26.11.2025 № 2902-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 6 декабря 2024 г. № 2797-ПП» в части Приложения № 4 и Приложения № 5.

Приложение:

1. Копия постановления Правительства Москвы от 26.11.2025 № 2902-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 6 декабря 2024 г. № 2797-ПП»
2. Копия лицензии № 077002756 от 17.06.2024 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в городе Москве
3. Копия выписки из ЕГРИП ИП Креков С.С.
4. Исследование Ассоциации АКОН
5. Копии квитанций об отправке административного искового заявления Административному ответчику и третьему лицу
6. Копия квитанции об уплате государственной пошлины

ИП Креков Сергей Сергеевич

13 февраля 2026 года