



## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

**Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:**

председательствующего Зубовой Л.М.  
судей Аверченко Д. Г., Ситниковой М.И.  
при секретаре Максимовой С.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании от 24 октября 2016 года апелляционные жалобы Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области и АО «Управление жилищного хозяйства» на решение Одинцовского городского суда Московской области от 26 июля 2016 года по гражданскому делу по иску Головня Валерия Леонидовича к Администрации городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области, АО «Управление жилищного хозяйства» о признании недействительными торгов, проведенных в форме открытого конкурса, в части отбора управляющей организации,  
заслушав доклад судьи Аверченко Д.Г., объяснения явившихся лиц,

### УСТАНОВИЛА:

Истец обратился в суд с иском о признании недействительными торгов, проведенных в форме открытого конкурса, в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Толубко, д. 3, корп. 1 оформленные протоколом № 82/2/2015 от 28 июля 2015 года рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом ЛОТ 2.

В обоснование требований указал, что он является собственником квартиры в указанном доме, до мая 2015 года управление многоквартирным домом осуществляло ООО «Экомир», однако в июле 2015 г. истцу стало известно, что Администрацией г/п Одинцово был проведен открытый конкурс по отбору управляющей компании, основанием к проведению конкурса явилось отсутствие у ООО «Экомир» лицензии. В нарушение действующего порядка проведения открытого конкурса Администрация г/п Одинцово не сообщило о проведении конкурса, не предоставила собственникам возможности провести общее собрание для выбора управляющей компании.

13.06.2015-27.07.2015 собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г.Одинцово, ул. Маршала Толубко, д.3, корп.1 проведено собрание в форме заочного голосования и выбран способ управления домом: управление управляющей организацией и управляющей организацией выбрана организация ООО «ЭЛИТСТРОЙ», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными квартирными домами (Протокол от 29.07.2015).

Администрация городского поселения Одинцово уведомлена о результатах проведенного общего собрания 13.08.2015.

Во исполнение решения собрания собственников заключен договор управления многоквартирным домом № 01/09/15-ТОЛ 3-1 от 01.08.2015г. сроком на 1 год с возможностью последующей его пролонгации. ООО «ЭЛИТСТРОЙ» осуществляет управление многоквартирным домом. Таким образом, способ управления многоквартирным домом выбран на внеочередном общем собрании собственников помещения 29.07.2015г. и реализован.

В судебное заседание представитель истца явился, исковые требования поддержал.

Представители ответчиков судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Представитель третьего лица ООО «ЭЛИТСТРОЙ» в судебное заседание явился, исковые требования поддержал.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 26 июля 2016 года признаны недействительными торги, в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Маршала Толубко, д. 3, корп. 1, оформленные протоколом № 82/2/2015 от 28 июля 2015 года рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом ЛОТ 2.

С решением Одинцовского городского суда Московской области от 26 июля 2016 года не согласились Администрация г.п.Одинцово Московской области и АО «УЖХ» и обжалуют его в апелляционном порядке.

Выслушав объяснения явившихся лиц, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив законности и обоснованность оспариваемого решения в соответствии с ч.1 ст.327.1 ГПК РФ, исходя из доводов жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены обжалуемого решения суда.

Из материалов дела следует что, истец является собственником квартиры № 118 в корп. 1 д.3 по ул. Маршала Толубко г.Одинцово.

Управление указанным многоквартирным домом осуществляла ООО «Экомир», но не получив лицензию, прекратило управление в мае 2015года.

28 июля 2015 года ответчиком Администрацией г.п. Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области проведен конкурс по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами по адресам: М.О., г. Одинцово, ул. Вокзальная 37 (ЛОТ1) и М.О., г. Одинцово, ул. Маршала Толубко, д. 3, к. 1, 3, 4 (ЛОТ 2).

На основании решения конкурсной комиссии признано участником конкурса МУП «УЖХ», к участию в конкурсе не допущено ООО «ЭЛИТСТРОЙ».

С 13.06.2015-27.07.2015 собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г.Одинцово, ул. ул. Маршала Толубко, д. 3, корп. 1, проведено собрание в форме заочного голосования и выбран способ управления домом: управление управляющей организацией и управляющей

организацией выбрана организация ООО «ЭЛИТСТРОЙ», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными квартирными домами (Протокол от 29.07.2015г.).

Администрация городского поселения Одинцово уведомлена о результатах проведенного общего собрания 13.08.2015.

Договор управления многоквартирным домом № 01/09/15-ТОЛ 3-1 от 01.08.2015г. заключен сроком на 1 год с возможностью последующей его пролонгации. ООО «ЭЛИТСТРОЙ» осуществляет управление многоквартирным домом. Таким образом, способ управления многоквартирным домом выбран на внеочередном общем собрании собственников помещения 29.07.2015г. и реализован.

Согласно п. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Как установлено судом первой инстанции, до даты проведения оспариваемого конкурса состоялось общее собрание собственников. Решением общего собрания собственников был определен способ управления многоквартирными домами - управление управляющей организацией, для управления домами избрана управляющая организация ООО «ЭлитСтрой».

Указанное решение оспорено не было.

В соответствии с п. п. 5, 6 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, до момента обжалования указанных решений в судебном порядке.

Судом установлено, что ООО «Экомир», в связи с изменением законодательства, обязывающего получить лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, обратилось в Лицензионную комиссию с заявлением о выдаче соответствующей лицензии.

Решением Лицензионной комиссии №21 от 15.05.2015 г. ООО «Экомир» отказано в выдаче лицензии.

При таких обстоятельствах Администрация г/п Одинцово в установленном порядке должна была уведомить собственников помещений об отказе в лицензировании ООО «Экомир» и в течение 15 дней была обязана созвать собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления.

В обоснование принятого решения судом правильно указано, что не представлено достоверных и допустимых доказательств созыва общего собрания, уведомления собственников помещений о проведении общего собрания с указанием повестки дня, времени и месте проведения собрания, также не представлено протокола общего собрания, подтверждающего его проведение либо невозможности проведения.

По мнению подателей апелляционной жалобы, управлять должна первая управляющая организация. Однако доводы апеллянтов в данной части

2009  
основаны на неверном толковании ч.4 ст.7 Федеральным законом от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». В истолковании вышеприведенной нормы Администрацией городского поселения Одинцово отказ в выдаче лицензии автоматически и сразу влечет назначение открытого конкурса. Иные действия, будь то уведомление собственников или созыв общего собрания, низведены до факультативных действий, которыми можно пренебречь.

В действительности отказ в выдаче лицензии автоматически не влечет назначение открытого конкурса, данный факт влечет за собой обязанность органа местного самоуправления обеспечить условия для волеизъявления самих собственников помещений в многоквартирном доме и лишь потом, если они не реализовали свое право по выбору способа управления многоквартирным домом, дает право органу местного самоуправления провести открытый конкурс на право управления многоквартирным домом.

Согласно ч.4 ст.7 ФЗ №255, в случае, если орган местного самоуправления инициирует проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в связи с отсутствием у прежней управляющей организации лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, то орган местного самоуправления обязан совершить следующие действия:

в порядке, установленном статьей 197 ЖК РФ, обязан уведомить об отсутствии лицензии собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению, которым осуществляет такое лицо.

в течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления;

в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести конкурс в порядке, установленном Правительством РФ в соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ, в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Часть 4 статьи 161 ЖК РФ предусматривает, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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. 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.

Таким образом, выбор способ управления спорным многоквартирным домом и факт реализации этого способа подтверждается материалами дела.

Администрация г.п.Одинцово, не дождавшись результатов проведения общего собрания собственников помещений в доме, провела спорные торги.

При указанных обстоятельствах суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации на управление многоквартирным домом был проведен ответчиком в нарушение положений Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", п. 4 ст. 161 ЖК РФ, поскольку, до проведения оспариваемого конкурса собственники помещений многоквартирного жилого дома избрали способ управления и реализовали свое решение, заключив соответствующие договоры управления с ООО «ЭлитСтрой»

Между тем, несмотря на выбор собственниками помещений жилого дома способа управления и реализацию данного права, Администрацией был проведен конкурс по отбору управляющей компании в отношении данного дома.

Из представленных документов следует, что ответчику Администрации г.п. Одинцово заведомо было известно о предстоящем проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления домом и выборе управляющей организации. Действия ответчика по организации и проведению оспариваемого открытого конкурса являются неправомерными, противоречащими ч.4 ст.161 ЖК РФ, устанавливающей обязанность органа местного самоуправления проводить конкурс по отбору управляющей организации только в определенных законом случаях.

На основании изложенного, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об удовлетворении требований истца.

По мнению судебной коллегии, при разрешении данного спора суд первой инстанции правильно установил фактические обстоятельства дела, с достаточной полнотой проверил доводы истца, приведенные в исковом заявлении в обоснование заявленных требований, дал надлежащую оценку представленным в материалы дела доказательствам, по правилам ст. 67 ГПК РФ, и исходя из установленных по делу обстоятельств, руководствуясь требованиями закона, регулирующего данные правоотношения, правильно разрешил возникший спор.

С учетом изложенного, состоявшееся решение суда судебная коллегия находит законным и обоснованным, а приведенные в апелляционной жалобе истца доводы - направленными на несогласие с произведенной судом первой инстанции оценкой представленных доказательств, с которой судебная коллегия соглашается и оснований к иной оценке не имеет, данные доводы не содержат предусмотренных ст. 330 ГПК РФ оснований к отмене по

существо правильного судебного решения, при этом, нарушений или  
неправильного применения норм материального и процессуального права  
судом первой инстанции не допущено.

Руководствуясь ст. ст. 193, 328 ГПК РФ судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Одинцовского городского суда Московской области от 26  
июля 2016 года оставить без изменения, апелляционные жалобы без  
удовлетворения.

Председательствующий: 

Судьи: 



