

**Решение  
Именем Российской Федерации**

16 июня 2016 года.

**Г.Одинцово**

**Одинцовский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи  
при секретаре**

**Лосевой Н.В.  
Цой В.А.**

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зяблицева Василия Анатольевича к Администрации городского поселения Одинцово Московской области, АО «УЖХ» о признании торгов, в части отбора управляющей компании, недействительными,

**Установил:**

Зяблицев В.А, являясь собственником жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Одинцово, ул.М.Толубко д.3 кор.4 обратился в суд с иском Администрации городского поселения Одинцово Московской области, АО «УЖХ» о признании недействительными торгов, в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом 3 кор.4 ул.М.Толубко г.Одинцово Московской области, оформленный протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 28.07.2015 года по отбору управляющей компании.

Считая, что организатором конкурса были допущены нарушения Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а также положений ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Истец в судебное заседание не явился, его представитель по доверенности Разгоняева И.А. и Нетреба Ю.В. в судебном заседании исковые требования поддержали.

Представитель ответчика Администрации г.п Одинцово по доверенности Старкина Д.В. в судебное заседание явилась, с иском не согласилась, по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Представитель ответчика АО «УЖХ» по доверенности Гайда В.В. в судебное заседание явилась, с иском не согласилась, пояснив, что они также приступили к управлению многоквартирным домом.

Третье лицо представитель ООО «Элитстрой» по доверенности Данилов А.С. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, пояснив, что они заключили с большей частью собственников жилого дома договор управления многоквартирным домом и приступили к его управлению.

Выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:  
кто-либо был необоснованно отстранен от участия в торгах;  
на торгах неосновательно была принята высшая предложенная цена;  
продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;  
были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;  
были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

По смыслу указанной нормы ГК РФ основанием для признания в судебном порядке недействительными результатов торгов могут выступать нарушения процедуры (правил проведения торгов, установленных законом, а также нарушение императивных требований действующего законодательства.

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в числе которых - управление жилищным кооперативом (пункт 2). Пунктом 4 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, 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 был 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.

Исходя из содержания вышеуказанной нормы, открытый конкурс по отбору управляющей организации не проводится в случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом

Согласно п. 3 "Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 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 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 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 ст. 164 ЖК РФ;

собственники помещений не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 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

Согласно п. 39 упомянутых Правил, в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, то конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Согласно решению Верховного суда Российской Федерации от 10.08.2009 N ГКПИ09-830 признан недействующим абзац первый пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75 (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 18 июля 2007 г. N 453), в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, истец обязан доказать, что собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления и факт реализации этого способа.

Как установлено из объяснений сторон, управление многоквартирным домом Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4 до мая 2015



года осуществляла ООО «Экомир», но не получив лицензию, прекратило управление.

Решением Совета депутатов городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 30.04.2015 г. № 2/16 была предоставлена муниципальная преференция МУП «Управление жилищного хозяйства» в виде права без проведения конкурса осуществлять до 31.12.2015 г. управление указанным многоквартирным домом.

21.05.2015 года ответчик Администрация г.п. Одинцово разместил в единой информационной системе [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) информацию о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.1.3,4

По итогам проведения конкурса управляющей организацией по многоквартирному дому по ул.М.Толубко 3 кор.4 стало МУП «УЖХ». (л.д.15)

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

Как установлено судом, до даты проведения оспариваемого конкурса 27.07.2015 года в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4 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.

Истцы известили 22.07.2015 года Администрацию г.п. Одинцово о проведении общего собрания по выбору управляющей организации, а 02.08.2015 года уведомили о принятом решении на общем собрании.

Установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этими домами.

Между ООО "Элитстрой" и собственниками многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4 01.08.2015 года был заключен договор на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. (28-52)

ООО «Элитстрой» приступило к управлению многоквартирным домом.

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

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что открытый конкурс по отбору управляющей организации на управление многоквартирным домом был объявлен 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 конкурса (28.07.2015) собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Одинцово, М.Толубко д.3 кор.4 избрали способ управления (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 27.07.2015) 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающей обязанность органа местного самоуправления проводить конкурс по отбору управляющей организации только в определенных законом случаях.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

### **Р Е Ш И Л:**

Признать недействительными торги, в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом 3 кор.4 ул.М.Толубко г.Одинцово Московской области, оформленный протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе от 28.07.2015 года по отбору управляющей компании.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в апелляционном порядке в течение одного месяца через Одинцовский городской суд.

**Федеральный судья:**



**Н.В.Лосева**