

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«26» июля 2016 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе
председательствующего судьи
при секретаре

Захаровой Л.Н.
Братчиковой Ю.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело 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,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчикам 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 № 118 в корп. 1 д.3 по ул. Маршала Толубко г.Одинцово, до мая 2015 года управление указанным 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.

13.06.2015-27.07.2015г. 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.

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.

17

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.

Суд, с учетом мнения явившихся лиц, положений ст. 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав явившихся лиц, показания свидетелей Савюк Г.Б., Ментей А.И., Савюк О.В., изучив письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с положениями ст.161 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Часть 3 данной статьи устанавливает, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, 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.

В соответствии с п.3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв.Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее Правила), 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 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 общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

17

180

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 статьей 164 ЖК РФ;

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

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 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 РФ о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с п.5 Правил нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

Пункт 39 Правил предусматривает, что 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, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

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

До мая 2015 года управление указанным домом осуществляло ООО «Экомир».

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 13.06.2015-27.07.2015г. 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 квартирами домами (Протокол от 29.07.2015г.).

18/

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.

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015 года. После 01.05.2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается. До 01.05.2015 года юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии должны соответствовать также лицензионному требованию, предусмотренному п.6 ч.1 ст.193 ЖК РФ (в редакции настоящего Федерального закона).

Часть 4 ст.7 названного закона устанавливает, что в случае, если в срок до 01.04.2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 ЖК РФ (в редакции настоящего Федерального закона), обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо.

В течение 15 дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а 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 этот 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.

При этом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые указаны в настоящей части и осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий региональный государственный жилищный

18

надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо получили отказ в ее выдаче, надлежащим образом обязаны исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ до наступления событий, указанных в ч.3 ст.200 ЖК РФ.

182

Из представленных материалов дела 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.

Между тем в судебное заседание не было 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.

Доводы ответчика о том, что объявление о проведение общего собрания было вывешено на информационных стендах подъезда жилого дома суд полагает необоснованными, поскольку в материалы дела представлен акт о размещении объявления и текст объявления только о проведении открытого конкурса. При этом само объявление не содержит даты его составления, соответственно не представляется возможным определить дату его размещения.

Кроме того в силу вышеуказанных положений закона обязанность по созыву собрания возложена на орган местного самоуправления, соответственно Администрация г/п Одинцово была обязана назначить дату и время проведения собрания с указанием вопроса повестки и уведомить собственников помещений о дате, времени и месте проведения собрания, чего не было сделано.

Указанные обстоятельства подтверждаются также показаниями свидетелей Савюк Г.Б., Ментей А.И., Савюк О.В., проживающих в указанном доме и не получавшими уведомлений.

Таким образом судом установлено, что собственниками помещений многоквартирного дома в установленном порядке был избран и реализован способ управления домом, Администрацией г/п Одинцово допущено нарушение процедуры организации конкурса, а именно не было назначено в установленном порядке общее собрание, собственники помещений не были уведомлены о проведении данного собрания, что лишило собственников помещений, в том числе истицу, участвовать в выборе управляющей компании, без назначения и проведения общего собрания невозможно проведение открытого конкурса.

При установленных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что организация и проведение открытого конкурса по отбору управляющей компании

83

в отношении многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул. Маршала Толубко, д. 3, корп.1, а соответственно и его результаты являются недействительными.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 194-198 ГПК РФ, суд
Р Е Ш И Л :

Исковые требования – удовлетворить.

Признать недействительными торги, проведенные 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.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Федеральный судья

Л.Н. Захарова

Мотивированное решение изготовлено 03 августа 2016 года

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь

Решение не вступило в законную силу,
так как подана апелляционная жалоба
дата выдачи: « 28 июля » 2016 г.
судья:
секретарь:

Одинцовский городской суд
Московской области
проверено и приложено
печатью _____
подпись _____

_____ листов