



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,  
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761  
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Иркутск

Дело № А19-13680/2015

10.11.2016 г.

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 02.11.2016 года.

Решение в полном объеме изготовлено 10.11.2016 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Г.Н. Грибещенко, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Пахалуевой Л.Л., рассмотрев в судебном заседании дело по первоначальному исковому заявлению

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДОМ-СЕРВИС»  
(ОГРН 1123850013132, адрес: 664074, Иркутская область, г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 100/2)

к УПРАВЛЕНИЮ ЖКХ ОКТЯБРЬСКОГО ОКРУГА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА (ОГРН 1113850039533, адрес: 664007, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 27)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ»

о признании недействительными результатов открытого конкурса по отбору управляющей компании  
по встречному исковому заявлению

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ»

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДОМ-СЕРВИС»

о признании решений общих собраний собственников недействительными  
при участии в заседании:

от ООО «ДОМ-СЕРВИС»: представитель Хмелев А.Г. (доверенность от 15.05.2015);  
представитель Нагибина А.М., (доверенность от 12.09.2016);

от ООО УК «ИРКУТ»: (до перерыва) представитель Ларионов А.О. (доверенность от 13.01.2016); (после перерыва) представитель Желан Д.Я. (доверенность от 19.08.2016); от УЖКХ: не явились, извещены надлежаще;

В судебном заседании 26.10.2016 г. судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 02.11.2016г., о чем было сделано публичное извещение, размещенное на официальном сайте Арбитражного суда Иркутской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**установил:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДОМ-СЕРВИС» обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к КОМИТЕТУ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА о признании недействительными результатов открытого конкурса по отбору управляющей компании в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская 236Б, б.с.1, б/с.2, б/с.3; приостановить действие протокола от 25.08.2015 №б/н конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а именно, запретить ООО «УК ИРКУТ» осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 13.10.2015 к участию в деле в качестве соответчика привлечено ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ».

Определением суда от 23.05.2016 наименование ответчика КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА изменено на Управление ЖКХ Октябрьского округа Администрации города Иркутска.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ» в порядке статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявило встречный иск о признании недействительными протоколов общих собраний собственников жилых и нежилых помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1,165/2,165/3 с момента их подписания; о признании недействительными решений, принятых на данных собраниях с момента их принятия.

Определением суда от 23.05.2016 встречный иск принят к производству для совместного рассмотрения с первоначальным иском.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ» в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации требования по встречному иску уточнил, просит признать недействительными решения общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/2, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/3, оформленных протоколами общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3 от 14.08.2015 года с момента их подписания.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ» исковые требования не признает, встречные исковые требования поддерживает. В обоснование заявленных встречных требований, пояснил, что протокол о проведении общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя набережная, 165/3 не подписан секретарем собрания – Золотухиным А.А., в связи с чем данный протокол, так же как и все принятые на нем решения является недействительными. Так же во всех представленных истцом протоколах отсутствуют сведения в голосовании; отсутствуют сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; отсутствуют сведения о лицах, подписавших протокол. Что является нарушением проведения порядка общих собраний.

Из обоснования требования ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДОМ-СЕРВИС» следует: Комитетом были проведены торги (конкурс) на право заключения договора управления многоквартирным домом (отбора управляющей компании), расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская 236Б, б.с.1, б/с.2, б/с.3 (впоследствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/2, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/3). Извещение о проведении торгов № 160715/3575457/01 размещено на официальном сайте РФ: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в рубрике «отбор управляющей организации» 16.07.2015г., победителем торгов признано ООО УК «ИРКУТ». На момент проведения торгов собственниками помещений домов 165/1, 165/2, 165/3 по ул. Байкальская была выбрана управляющая компания – ООО «ДОМ-СЕРВИС», решения собственников оформлены протоколами общих собраний от 14.08.2015 г., заключены договоры управления многоквартирным домом с истцом. Собрания проходили в форме заочного голосования после введения дома в эксплуатацию - в период с 01.07.2015 по 12.08.2015 г. Истцу от застройщика передано общее имущество дома, узлы, агрегаты, помещения, необходимые для осуществления функций управляющей компании. По мнению истца,

Комитет согласно п. 39 Правил не вправе был проводить конкурс, поскольку на момент проведения конкурса собственники помещений МКД приняли решение о выборе способа управления домом, управляющая организация заключила договоры с ресурсоснабжающими организациями для предоставления услуг собственникам помещений. Комитетом был нарушен порядок проведения торгов – не были уведомлены собственники помещений МКД, в нарушение требований п. 40 Правил проведения конкурса.

Ответчики исковое требование полагают неправомерным в связи со следующим:

- все решения дольщиков по выбору способа управления на дома являются незаконными, поскольку сведения о помещениях, принадлежащих кому – либо на праве собственности по вышеуказанным домам в уведомлениях единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствуют; все лица которые присутствовали на общих собраниях являются дольщиками, а не собственниками. Право собственности на здание, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента регистрации. В случае, если решения собрания принято в отсутствие необходимого кворума оно считается недействительным.

- дольщики изначально выбрав истца в качестве управляющей компании жилого дома, признали законным проведение конкурса по выбору управляющей компании, ООО УК «Иркут» начали заключать договоры управления с выбранной по конкурсу управляющей организацией.

- по смыслу п. 87 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.06.2006 № 75, истец не является заинтересованным лицом, которое может обратиться с требованием о признании торгов недействительными.

Исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска 26.06.2015 г. застройщику – ООО «ЛисихаЦентр» было выдано разрешение № RU38303000-50/13 на ввод объекта в эксплуатацию – построенного объекта капитального строительства, многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями, подземными автостоянками, административным балконом, детским садом. 1 очередь строительства, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская 236 б, б.с.1, б/с.2, б/с.3, общей площадью здания: б.с.1 – 18 545 кв.м.

б/с.2 – 27510 кв.м.; б/с.3 – 20736 кв.м., общей площадью жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас): б.с.1 – 4910 кв.м. б/с.2 – 7439 кв.м.; б/с.3 – 4053,2 кв.м. в составе квартир: б.с.1 – 65кв.; б/с.2 – 75 кв.; б/с.3 – 60 кв.

Распоряжениями заместителя мэра – председателя комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска от 27.07.2015 № 944-02-000360/15, № 944-02-000375/15, от 30.07.2015 № 944-02-000381/15 многоквартирным домам, расположенным по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская 236 б, б.с.1, б/с.2, б/с.3 были присвоены адреса: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/2, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/3.

Из представленных протоколов общих собраний собственников помещений от 14.08.2015 в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/2, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/3 усматривается - общим собранием приняты решения, в том числе: о выборе способа управления многоквартирным домом через управляющую компанию, в качестве управляющей компании избрана ООО «ДОМ-СЕРВИС»; об определении порядка уведомления об итогах голосования на внеочередном общем собрании в форме размещения на информационных стендах, расположенных на первых этажах многоквартирных домов; об утверждении тарифа на содержание многоквартирных домов: б.с.1 – 19,48 руб. кв.м.; б/с.2 – 16,73 руб. кв.м.; б/с.3 – 18,15 руб. кв.м.; об определении порядка хранения протоколов внеочередного общего собрания, листов заочного голосования - офис ООО «Дом-Сервис», расположенный по адресу: г. Иркутск, ул. 4-ая Железнодорожная, 100/2.

На основании протоколов общего собрания от 14.08.2015 г. и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU38303000-50/13 от 26.06.2015 г., застройщик – ООО «ЛисихаЦентр» передал ООО «ДОМ-СЕРВИС» для дальнейшей эксплуатации и сохранности объекты: жилые дома, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, д. 165/2, д. 165/3. и всю техническую документацию на указанные многоквартирные дома, что подтверждается реестрами на документацию представленными в материалы дела (т.2, л.д. 85-90).

ООО «ДОМ-СЕРВИС» заключило договоры управления многоквартирным домом с собственниками жилых и не жилых помещений в указанных выше многоквартирных домах, что подтверждается представленными в материалы дела реестрами заключенных договоров (т.2 л.д. 129-135).

Так же, ООО «ДОМ-СЕРВИС» заключило с соответствующими организациями договоры: договор теплоснабжения и горячего водоснабжения между исполнителем коммунальных услуг № 9381 от 01.04.2014 г. и ООО Иркутская Энергосбытовая компания», по дополнительному соглашению от 09.09.2015 к договору №9381 включены тепловые нагрузки по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, д. 165/2, д. 165/3; договор холодного водоснабжения и водоотведения с исполнителем коммунальных услуг № 10020 от 05.04.2013 с МУП «Водоканал», по дополнительному соглашению №2 от 14.09.2015 к договору № 10020 включены объекты по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, д. 165/2, д. 165/3. По указанным договорам ООО «ДОМ-СЕРВИС» были оказаны услуги. В подтверждение оказанных услуг истцом представлены: товарные накладные, счета-фактуры и платежные поручения (т. 4, л.д. 9-69).

Как усматривается из материалов дела, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <http://torgi.dov.ru> Комитетом 16.07.2015 г. было размещено извещение о проведении торгов № 160715/3575457/01 в форме открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская 236 б, (б.с.1, б/с.2, б/с.3).

Согласно конкурсной документации к открытому конкурсу по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом Октябрьского округа г. Иркутска, по адресу Лот № 1: ул. Байкальская 236 б, (б.с.1, б/с.2, б/с.3)., информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о размещении информации о проведении торгов по адресу: [www.torgi.dov.ru](http://www.torgi.dov.ru) (официальный сайт). Прием заявок определен с 17.07.2015 по 18.08.2015 года; вскрытие конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе назначено на 10.00 часов 18.08.2015 года; датой рассмотрения заявок указано 21.08.2015; дата и место проведения конкурса: г. Иркутск ул. Декабрьских Событий, д. 27, каб. 9 в 10.00 25.08.2015 года, срок отказа от проведения торгов – 06.08.2015 года.

Истец в порядке, предусмотренном Постановлении Правительства РФ № 75 от 06.02.2006г. представил в орган местного самоуправления заявку на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей компании в многоквартирных домах, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская 236 б, б.с.1,

б/с.2, б/с.3 (последующее присвоение адреса: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, д. 165/2, д. 165/3).

Поскольку собственники помещений указанных многоквартирных домов провели в установленном законном порядке общие собрания, по итогам которых приняли решение об избрании управляющей компанией ООО «ДОМ-СЕРВИС», истец 17.08.2015 в Комитет по управлению Октябрьским округом администрации г. Иркутска направил копии протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, д. 165/2, д. 165/3 (ул. Байкальская 236 б, (б.с.1, б/с.2, б/с.3) для уведомления о состоявшемся выборе собственниками управляющей компании ООО «ДОМ-СЕРВИС» и отмены конкурса по отбору управляющей компании.

Между тем, из протокола б/н от 25.08.2015г. проведенного конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами следует - победителем конкурса признано ООО УК «ИРКУТ».

Истцом заявлено о признании недействительными торгов (открытого конкурса), проведенного КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ ОКУРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3), результаты которого оформлены протоколом б/н от 25.08.2015, поскольку на момент проведения конкурса собственники помещений МКД приняли решение о выборе способа управления домом, управляющая организация ООО «ДОМ-СЕРВИС» заключила договоры с ресурсоснабжающими организациями для предоставления услуг собственникам помещений. Комитетом был нарушен порядок проведения торгов – не были уведомлены собственники помещений МКД в нарушение требований п. 40 Правил о проведении конкурса.

Оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Недействительность торгов рассматривается по правилам недействительности сделок.

В силу требований статьи 166 ГК РФ «1. Сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли».

С учетом требования истца о признании торгов по выбору управляющей компании недействительными усматривается - выбор способа управления многоквартирным домом регламентируется статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно части 3 названной нормы способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 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.

Из приведенной нормы права следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится и в том случае, если в течение года до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали, но не реализовали способ управления этим домом. Конкурс не должен проводиться только при условии, что в течение года до дня его проведения собственники помещений в



многokвартирном доме не только приняли, но и реализовали свое решение о выборе способа управления этим домом.

Порядок проведения открытого конкурса определен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее – Правила № 75).

В соответствии с п. 3 Правил проведения конкурса, 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;

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](#) Жилищного кодекса Российской Федерации; 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](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

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.

При этом, конкурс проводится на основе следующих принципов: создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей; добросовестная конкуренция; эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме; доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения (п. 4 Правил проведения конкурса).

Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (пункт 32 Порядка проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации).

В соответствии с п. 39 Правил проведения конкурса, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений 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.

Пунктом 40 Правил проведения конкурса установлено, что не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса:

а) всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте;

б) всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие помещения), в случае, указанном в части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, путем размещения сообщения в местах,

удобных для ознакомления лицами, принявшими помещения, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Пунктом 5 Правил проведения конкурса установлено, что 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.

Поскольку истцом, как управляющей домами компанией, заявлено о том, что Комитетом при проведении открытого конкурса был нарушен порядок проведения конкурса, предусмотренный п.40 Правил 75 – обязанность организатора торгов уведомить о дате проведения конкурса собственников и всех лиц, принявших от застройщика помещения по передаточному акту в общедоступных местах жилого дома, ответчиком не представлены суду доказательства исполнения требований п.40 Правил, руководствуясь положениями части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, пунктов 5, 40 Правил №75, статьи 449 ГК РФ, суд полагает требование истца о признании недействительными торгов в форме открытого конкурса, результаты которого оформлены протоколом б/н от 25.08.2015 по извещению № 160715/3575457/01 правомерным.

Довод ответчиков о том, что по смыслу п. 87 Правил № 75, истец не является заинтересованным лицом, которое может обратиться с требованием о признании торгов недействительными, суд находит несостоятельным.

В соответствии со ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо в праве обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Заинтересованное лицо свободно в выборе способа защиты нарушенных прав, который определяется спецификой охраняемого права и характером нарушения. При этом надлежащим способом считается такой способ защиты прав и законных интересов, который сам по себе способен привести к восстановлению нарушенных прав.

В силу [статьи 449](#) Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. В силу [статьи 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, требование о признании сделки недействительной является способом защиты нарушенного права. При этом, согласно статьи 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным законом. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Из материалов дела усматривается, что истец – ООО «ДОМ-СЕРВИС» является заинтересованным лицом по иску о признании недействительными торгов, проведенных КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ РАЙОНОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации, поскольку истец допущенный владельцами помещений, собственниками МКД 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3 (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3) ул. Байкальская, г. Иркутск, в качестве управляющей компании, во исполнение обязанностей по управлению МКД принял техническую документацию и оборудование общего имущества до проведения торгов; оказывал услуги по обслуживанию жилого дома по договорам с ресурсоснабжающими организациями, в том числе, имеет обязательства перед упомянутыми организациями; истцом заключены договоры управления с дольщиками, собственниками помещений, которые порождают обязательства для истца;

Данные обстоятельства ответчиками не оспариваются. Соответственно, проведение оспариваемых торгов непосредственно нарушает права и интересы истца, поскольку порождают в последующем наличие споров с участием истца как неблагоприятные для него последствия. Следовательно, избранный истцом способ защиты прав является надлежащим, поскольку способен восстановить его нарушенное право.

При таких обстоятельствах, суд полагает требование ООО «ДОМ-СЕРВИС» о признании недействительными торгов, проведенных КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ РАЙОНОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя

Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3) обоснованным и подлежащим удовлетворению.

На доводы ответчиков о незаконности протоколов общего собрания собственников от 14.08.2015 по выбору управляющей компании истца ввиду отсутствия регистрации права собственности на помещения и кворума собственников, суд отмечает следующее.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Из материалов дела, доводов истца, отзыва Комитета от 10.11.2015. усматривается, что до даты проведения открытого конкурса по выбору управляющей компании – 25.08.2015г., 19.08.2015г.( получено Комитетом сообщение истца) истец, уведомил Комитет о проведенных собраниях и принятии решений о выборе управляющей компанией ООО «ДОМ-СЕРВИС» с представлением протоколов собрания собственников от 14.08.2015 и последующего представления договоров управления многоквартирными домами – 26.08.2015. Данное обстоятельство не было принято во внимание, поскольку, проведя анализ протоколов, ответчик пришел к выводу, что на момент проведения собраний отсутствовал кворум собственников помещений – отсутствие государственной регистрации права собственности на помещения.

Между тем, согласно положениям статьи 18 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 8, части 1, 2 статьи 16, части 1 статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", части 3 статьи 13 и части 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права; необходимость проведения конкурса определяется наличием решения правообладателей помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом и реализации этого решения; волеизъявление правообладателей помещений в спорном многоквартирном доме является преимущественным правом на определение судьбы своего имущества; обязанность органов местного самоуправления по отбору управляющей организации играет компенсаторную роль в случае, когда правообладатели не имеют намерений самостоятельно определять порядок управления.

При этом нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом и для отказа от проведения конкурса достаточно любого из предусмотренных проявлений инициативы со стороны правообладателей.

Из материалов дела не усматривается, что при организации проведения конкурса комитет как уполномоченный орган принял во внимание представленные протоколы общих собраний МДК, организовал проверки для установления того, приняты и реализованы ли решения о выборе способа управления этими многоквартирными домами с целью соблюдения установленной публичной процедуры по отбору управляющей компании, а также прав и законных интересов правообладателей помещений и управляющей организации, выбранной ими для управления многоквартирным домом.

Проведение спорного конкурса и определение иной управляющей организации, влечет фактическую отмену решения правообладателей помещений, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами жилищного законодательства. В связи с чем, своими действиями по проведению открытого конкурса комитет создал реальную угрозу ущемления прав и законных интересов правообладателей помещений многоквартирных домов и выбранной ими управляющей организации - истца.

Между тем, в силу требований статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений не относится оценка сведений о правомочности решений собственников помещений в жилом доме и, с учетом требований главы 9.1 Гражданского кодекса РФ - Решения собраний, суду не представлено доказательств недействительности либо оспаривания собственниками решений общих собраний от 14.08.2015, принятых с участием владельцев помещений на основании договоров долевого участия, в том числе, не представлено доказательств нарушения каких-либо прав собственников многоквартирного дома по адресу: : г. Иркутск, ул. Байкальская, 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3).

С учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации и Правил № 75 основной целью проведения конкурса по выбору управляющей организации является соблюдение прав собственников жилых помещений на благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

Как судом вышеизложено, доказательств нарушения прав собственников принятыми решениями общих собраний по управлению жилым домом, на дату проведения торгов, в процессе рассмотрения дела ответчиками в материалы дела не представлено.

С учетом установленных обстоятельств, суд считает правомерным требование истца о признании недействительными торгов, проведенных КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3), результаты которого оформлены протоколом б/н от 25.08.2015.

ООО УК «ИРКУТ» заявляя встречный иск о признании недействительными решений общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/2, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/3, оформленных протоколами общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3, от 14.08.2015 года с момента их подписания, в обоснование иска пояснил что протокол о проведении общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя набережная, 165/3 не подписан секретарем собрания – Золотухиным А.А., в связи с чем данный протокол, так же как и все принятые на нем решения является недействительными. Так же во всех представленных истцом протоколах отсутствуют сведения в голосовании; отсутствуют сведения о лицах, проводивших подсчет голосов; отсутствуют сведения о лицах, подписавших протокол. Что является нарушением проведения порядка общих собраний. Поскольку в протоколах отсутствует информация о лицах подписавших протоколы, то не возможно установить ответчиков по данному делу. Считает что ООО «ДОМ-СЕРВИС» является надлежащим ответчиком по встречному спору, поскольку является заинтересованной организацией в принятии решения собственниками помещений по вопросу выбора его в качестве управляющей организации.

Рассмотрев встречный иск, суд приходит к следующему.

Как усматривается из содержания встречного искового заявления, иск предъявлен о признании недействительными решения общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/1, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/2, г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная д. 165/3, оформленных протоколами общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3, от 14.08.2015 года с момента их подписания.

Настоящий спор не относится к делам специальной подведомственности арбитражных судов (статья 33 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), подлежащим рассмотрению арбитражным судом независимо от того, являются ли участниками правоотношений, из которых возникли спор или требование, юридические лица, индивидуальные предприниматели или иные организации и граждане. Следовательно, вопрос о подведомственности спора арбитражному суду подлежит разрешению на основании общих правил подведомственности, установленных статей 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку сторонами – истцом и ответчиком по настоящему спору являются юридические лица, ходатайств о привлечении к участию в деле в качестве сторон собственников помещений - физических лиц стороны не заявили, ООО УК «ИРКУТ» настаивает на ответчике ООО «ДОМ-СЕРВИС», суд полагает что дело подлежит рассмотрению арбитражным судом по существу.

Вместе с тем, суд не находит оснований для удовлетворения встречных исковых требований ввиду следующего.

В силу положений части 6 статьи 20 Жилищного кодекса органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.



В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Положениями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Из содержания вышеуказанных норм права следует, что поскольку протоколы общих собраний собственников являются актами собственников, оспаривание их действительности без привлечения собственников помещений в многоквартирном доме в качестве стороны по делу не представляется возможным.

Судом не может быть признан обоснованным довод истца о том, что всю ответственность за проведение собраний проведенных с нарушением требований жилищного законодательства несет ООО «ДОМ-СЕРВИС».

Неуказание в оспариваемом протоколе сведений лиц, принимавших участие в голосовании, проводивших подсчёт голосов, лиц, подписавших протокол, а так же отсутствия подписи секретаря собрания – Золотухина А.А. помещения в МКД № 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3) по ул. Байкальская г. Иркутска как инициаторов проведения данного общего собрания собственников не свидетельствует об обоснованности предъявления требований о признании данного протокола недействительным к ответчику ООО «ДОМ-СЕРВИС», представители которого присутствовали на собрании в качестве приглашенных лиц, поскольку протоколы оформлены собственниками по результатам проведения общего собрания собственников. В случае, если собственники действительно не принимали участия в собрании, оформленном оспариваемым протоколом, указанное обстоятельство также может быть установлено только в случае участия их в процессе в качестве сторон по делу.

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение,

принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

По смыслу указанных норм права, при предъявлении иска о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, надлежащими истцами и ответчиками по такого рода искам являются собственники помещений в многоквартирном доме, а не управляющая компания. Доказательств того, что ООО УК «ИРКУТ» или ООО «ДОМ-СЕРВИС» является собственниками какого-либо помещения в МКД № 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3) по ул. Байкальская г. Иркутска, в материалах дела не имеется.

При таких обстоятельствах арбитражный суд приходит к выводу о том, что ООО УК «ИРКУТ» является ненадлежащим истцом, а ООО «ДОМ-СЕРВИС» является ненадлежащим ответчиком по настоящему делу, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявленных исковых требований. С учетом того, что выбор способа защиты и соответствующего правового основания иска, а также ответчика по иску принадлежит истцу, суд обязан рассмотреть иск в пределах заявленных истцом, к ответчику избранному истцом (статья 47 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) и не вправе выйти за пределы заявленных истцом требований. Процессуальный закон не предоставляет суду право изменять заявленные требования с целью более эффективной защиты права, поскольку такие действия суда являлись бы нарушением требований статей 47, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. В ходе рассмотрения дела истец настаивал на удовлетворении заявленных требований к ООО «ДОМ-СЕРВИС», которое считает надлежащим ответчиком по данному иску.

Иные доводы сторон и представленные в их подтверждение доказательства, судом рассмотрены и оценены, признаны несостоятельными и не влияющими на выводы суда.

На основании изложенного, оценив представленные в дело доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (пункт 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), суд приходит к выводу, что требование ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДОМ-СЕРВИС» о признании недействительными торгов, проведенных КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3), результаты которого оформлены протоколом б/н от 25.08.2015 является обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Требования ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ» по встречному исковому заявлению о признании решений общих собраний собственников, оформленных протоколами общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3 от 14.08.2015 г. удовлетворению не подлежат.

Расходы истца по первоначальному иску по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб. относятся на ответчика, как организатора торгов, согласно положениям статьи 110 АПК РФ.

Расходы по встречному иску с учетом требований о признании недействительными решений собственников по трем многоквартирным жилым домам с уплаченной госпошлиной 6000 руб. относятся на ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ» в сумме 12 000 руб и взыскиваются в доход федерального бюджета Российской Федерации, согласно положениям статьи 110 АПК РФ.

руководствуясь статьями 65, 71, 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Признать недействительными торги, проведенные КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОКТЯБРЬСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления

многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Иркутск, ул. Байкальская, 236-б б/с №1, б/с №2, б/с №3, (в последствии присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3), результаты которого оформлены протоколом б/н от 25.08.2015.

Взыскать с УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ ОКТЯБРЬСКОГО ОКРУГА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДОМ-СЕРВИС» расходы по оплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб.

Требования ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ» по встречному исковому заявлению о признании решений общих собраний собственников, оформленных протоколами общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений, многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Иркутск, ул. Верхняя Набережная 165/1, ул. Верхняя Набережная 165/2, ул. Верхняя Набережная 165/3 от 14.08.2015 г. оставить без удовлетворения.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ИРКУТ» в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в сумме 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Г.Н Грибещенко