



Шестой арбитражный апелляционный суд

улица Пушкина, дом 45, город Хабаровск, 680000,

официальный сайт: <http://6aas.arbitr.ru>

e-mail: info@6aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-7241/2015

16 мая 2016 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 26 апреля 2016 года.

Полный текст постановления изготовлен 16 мая 2016 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Волковой М.О.,
судей Дроздовой В.Г., Тихоненко А.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Воробьевой А.А.,
при участии в заседании:
от ООО «УК «Стандарт ДВ»: Мачнев А.А., представитель по доверенности от
25.07.2015 №1;
от Администрации г. Хабаровска: Денисюк А.А., представитель по
доверенности от 25.11.2015 №1.1.27-797;
от ООО «УК «Восход»: Коваленко М.С., представитель по доверенности от
12.01.2016 №1, Самсонов В.Ю., представитель по доверенности от 12.01.2016
№11;
от Ким И.Т.: Мачнев А.А., представитель по доверенности от 04.03.2016,
рассмотрев в судебном заседании по правилам арбитражного суда первой
инстанции дело № А73-10737/2015
Арбитражного суда Хабаровского края
по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Стандарт ДВ»

к Администрация города Хабаровска, обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Восход»
о признании недействительными результатов открытого конкурса
третье лицо: Ким Ирина Тонсиевна,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стандарт ДВ» (ОГРН 1142724004367, г. Хабаровск) (далее – ООО «УК «Стандарт ДВ») обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к Администрации города Хабаровска (ОГРН 1032700305978, г. Хабаровск) (далее – Администрация) о признании недействительными результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д.53, корп.1, ул. Ленинградская, д.53, корп.2.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «УК «Восход» (ОГРН 1142721004645) (далее – ООО «УК «Восход»).

Решением от 16.11.2015 в удовлетворении исковых требований отказано.

В апелляционной жалобе ООО «УК «Стандарт ДВ» считает судебный акт подлежащим отмене, а требования – удовлетворению, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование указано на не выяснение всех обстоятельств дела, не истребование доказательств, подтверждающих выполнение порядка по проведению конкурса, а именно - пунктов 39, 40, 84, 89 Правил проведения конкурса; судом неверно изложены выводы относительно прав участников долевого строительства, влекущих последствия по наделению собственников соответствующими правами и обязанностями.

Кроме того, в порядке статьи 42 АПК РФ с апелляционной жалобой обратилась Ким Ирина Тонсиевна (далее – Ким И.Т.), указав на нарушение ее прав и обязанностей как собственника жилого помещения, считая ООО «УК «Восход», ставшее победителем конкурса, проведенного Администрацией, навязанной управляющей организацией.

В судебном заседании представитель ООО «УК «Стандарт ДВ» поддержал доводы апелляционной жалобы, указав на управление спорными домами с даты выбора собственниками управляющей организации.

Представитель Администрации выразил несогласие с доводами апелляционной жалобы, сославшись на отсутствие нарушений требований законодательства при проведении торгов.

Представители ООО «УК «Восход» поддержали позицию Администрации.

Представитель Ким И.Т. поддержал позицию истца.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в апелляционных жалобах, заслушав представителей сторон, изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции установил следующее.

Предметом настоящего спора является признание недействительными результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Хабаровске по ул. Ленинградской, д.53, корп.1, ул. Ленинградской, д.53, корп.2.

Согласно материалам дела победителем аукциона признано ООО «УК «Восход», привлеченное к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В соответствии с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, сформулированной в Определении от 28.01.2016 №301-ЭС15-12618 по делу №А29-506/2014, спор о признании торгов недействительными не может рассматриваться без участия победителя торгов в качестве соответчика. При этом рассмотрение требования о признании недействительным договора, заключенного с лицом, выигравшим торги (в случае, если истец требование не заявлял), привлечение победителя торгов в качестве ответчика в силу части 6 статьи 46 АПК РФ осуществляется по инициативе суда, поскольку иное толкование приведет к невозможности восстановления нарушенных прав истца.

Рассмотрение дела с участием названных лиц в качестве третьих лиц с меньшим объемом прав и обязанностей, которыми наделена сторона по делу, применительно к положению подпункта 4 пункта 4 статьи 270 и подпункта 4 части 4 части 4 статьи 288 АПК РФ должно признаваться безусловным основанием к отмене судебного акта, независимо от результатов рассмотрения дела.

В этой связи, исходя из предмета спора и фактических обстоятельств дела, апелляционный суд счел необходимым в порядке части 6 статьи 46 АПК РФ привлечь к участию в деле в качестве второго ответчика ООО «УК «Восход».

С учетом установленного, апелляционный суд определением от 16.03.2016 перешел к рассмотрению дела по правилам первой инстанции на основании пункта 4 части 4 статьи 270 АПК РФ, пункта 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 №36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции».

Определением от 05.04.2016 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Ким И.Т.

При рассмотрении дела по правилам первой инстанции представитель истца в порядке статьи 49 АПК РФ уточнил иски требования: просил признать недействительными:

- открытый конкурс в части Лота №2 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №53 корпус 1, корпус 2 по ул. Ленинградской г. Хабаровска, оформленного протоколом №3 от 15.07.2015 по извещению 180515/3834650/01;

- договор управления №58 от 26.07.2015, заключенный по итогам открытого конкурса с обществом с ограниченной ответственностью «УК «Восход» (ИНН 2721210209), в отношении объекта конкурса – многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д.53 корпус 1;

- договор управления №59 от 26.07.2015, заключенный по итогам открытого конкурса с обществом с ограниченной ответственностью «УК «Восход» (ОГРН 1142721004645), в отношении объекта конкурса – многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д.53 корпус 2.

В обоснование требований указал на нарушение при проведении аукциона положений пунктов 39, 40, 89 Правил проведения конкурса, поскольку собственники помещений не были уведомлены за 25 дней до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе о его дате; не размещены утвержденный протокол конкурсной комиссии, результаты открытого конкурса, проект договора управления; выбор собственниками спорных многоквартирных домов способа управления до дня проведения конкурса, в связи с чем Администрация обязана была не проводить конкурс; факт заключения истцом 25.06.2015 договоров управления; исполнение обязанностей с 01.07.2015 управляющей организации.

В подтверждение своей позиции в материалы дела представлены: договоры управления спорными многоквартирными домами, акты выполненных работ, договоры с ресурсоснабжающими организациями, договоры с подрядчиками, договоры с МУП «РКЦ», акты приема-передачи объектов недвижимости, описи письменных решений собственников, принимавших участие на общем собрании, проводимом в период с 20.04.2015 по 20.06.2015, оформленного протоколом от 22.06.2015, письма МУП «Водоканал», ПАО «ДЭК», ООО «Руссистема», ИП Щербатюк, выписки из ЕГРП.

Указанные документы приобщены к материалам дела в порядке части 2 статьи 268 АПК РФ.

Представитель Ким И.Т. поддержал позицию истца, указав на нарушение ее прав и обязанностей как собственника жилого помещения спорного многоквартирного дома, считая ООО «УК «Восход», ставшее победителем конкурса, проведенного Администрацией, навязанной управляющей организацией.

Возражая против доводов истца, Администрация сослалась на отсутствие нарушений требований законодательства при проведении аукциона, указав на не представление истцом необходимого пакета документов в конкурсную комиссию (документы, подтверждающие право собственности на помещения в спорных многоквартирных домах), в связи с чем решение об исключение домов по ул. Ленинградской, 53 корпус 1, корпус 2 не принималось.

ООО «УК «Восход» также выразило несогласие с доводами истца, указав на отсутствие у ООО «УК «Стандарт ДВ» лицензии на право управления спорными многоквартирными домами; не реализацию собственниками многоквартирных домов до дня проведения конкурса право на выбор управляющей компании, ввиду отсутствия регистрации права собственности на помещения в спорных домах.

В обоснование своей позиции представлены акты о раскладке информационных писем и договоров управления в почтовые ящики; лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, которые на основании части 2 статьи 268 АПК РФ приобщены к материалам дела.

Исследовав материалы дела, апелляционный суд установил следующее.

Согласно материалам дела Администрацией г. Хабаровска 31.12.2014 выдано разрешение № RU 27301000-111/14 на ввод в эксплуатацию жилых домов, расположенных по адресу: г. Хабаровск ул. Ленинградская, д.53, корпус

1 и ул. Ленинградская, д.53, корпус 2.

18.05.2015 на сайте torgi.gov.ru опубликовано извещение №180515/3834650/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления несколькими многоквартирными домами, по лоту №2 объектами являлись многоквартирные дома, расположенные в г. Хабаровске, ул. Ленинградская, д.53, корпус 1 и ул. Ленинградская, д.53, корпус 2.

Срок подачи заявок на участие конкурса установлен с 18.05.2015 по 23.06.2015.

Датой вскрытия заявок определено 23.06.2015, датой подведения итогов - 10.07.2015.

В период с 20 по 22.06.2015 собственниками многоквартирных домов по ул. Ленинградская, д.53, корпус 1 и ул. Ленинградская, д.53, корпус 2 г. Хабаровска проведены общие собрания в форме заочного голосования, которыми выбран способ управления МКД – управляющей организацией ООО «УК «Стандарт ДВ».

24.06.2015 в адрес Управления ЖКХ и эксплуатации жилищного фонда Администрации г. Хабаровска направлены протоколы от 22.06.2015 общих собраний собственников помещений многоквартирных домов по ул. Ленинградская, д.53, корпус 1 и ул. Ленинградская, д.53, корпус 2 г. Хабаровска о выборе способа управления и реализации его путем заочного голосования.

25.06.2015 собственниками спорных домов с ООО «УК «Стандарт ДВ» заключены договоры управления МКД.

29.06.2015 в дополнение к представленным документам в адрес Управления представлены разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, договоры управления МКД, заключенные между собственниками и ООО «УК «Стандарт ДВ», акты приема-передачи помещений собственникам от застройщика.

Администрацией указанные документы отклонены со ссылкой на не представление полного пакета документов (договоров участия в долевом строительстве).

10.07.2015 победителем конкурса по лоту №2 признано ООО «УК «Восход».

По результатам конкурса ООО «УК «Восход» заключены односторонние договоры управления №№ 58, 59 от 26.07.2015.

Ссылаясь на нарушение при проведении конкурса положений Жилищного законодательства и Постановления Правительства РФ от

06.02.2006 №75, ООО «УК Стандарт ДВ» обратилось с настоящим иском в суд, с учетом его уточнения в порядке статьи 49 АПК РФ.

На основании части 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом (пункт 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

В силу части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно части 3 указанной статьи 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 частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Участие органов местного самоуправления в выборе собственниками квартир многоквартирного дома способа управления им предусмотрено частью 13 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика

(лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Порядок организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом устанавливаются Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 (далее – Правила №75).

В соответствии с пунктом 5 Правил №75 нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной названными Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

На основании пункта 40 Правил №75 организатор конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе 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.

Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном пунктом 40 настоящих Правил (пункт 89 Правил №75).

В силу пункта 39 Правил №75 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.

Согласно пункту 1 статьи 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

Торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом (пункт 4 статьи 447 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 449 и статьи 168 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.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги (пункт 2 статьи 449 ГК РФ).

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из того обстоятельства, что на момент проведения и подведения итогов оспариваемого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами сам способ определения управления спорными многоквартирными жилыми домами в установленном законом порядке не состоялся, поскольку принявшие участие в проведении общих собраний лица не обладали зарегистрированным правом собственности на помещения, расположенные в спорных многоквартирных домах, в то время как правом на принятие решения по выбору способа управления многоквартирным домом и его реализацию наделены только собственники помещений в многоквартирном

доме.

Указанный вывод суда является неверным, исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ) право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ).

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (часть 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ).

В силу части 1 статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно части 3 статьи 13 и части 1 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ государственная регистрация права носит заявительный характер и производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи правообладателем необходимых документов, исходя из чего момент возникновения права собственности зависит непосредственно от участника долевого строительства.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В силу пункта 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Таким образом, с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет и пользуется построенным объектом недвижимости, фактически осуществляя права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

В этой связи, учитывая факт подписания передаточных актов с застройщиком многоквартирного дома, и наличие обязанности, предусмотренной пунктом 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, само по себе отсутствие государственной регистрации права собственности на жилые и нежилые помещения, полученные по передаточному акту от застройщика, не может препятствовать участнику долевого строительства в реализации права на выбор способа управления многоквартирным домом. Иной подход противоречил бы нормам действующего жилищного законодательства, закрепляющего приоритет волеизъявления обладателей прав на помещения в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом (Определение Верховного Суда РФ от 16.11.2015 №304-ЭС15-14035).

По указанным основаниям выводы суда первой инстанции, а также доводы Администрации и ООО «УК «Восход» о том, что на момент проведения и подведения итогов конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами сам способ определения управления спорными многоквартирными жилыми домами в установленном законом порядке не состоялся, ввиду отсутствия у зарегистрированного права собственности, являются неверными.

Как следует из материалов дела, 22.06.2015 собственниками многоквартирных домов по ул. Ленинградская, д.53, корпус 1 и ул.

Ленинградская, д.53, корпус 2 г. Хабаровска проведены общие собрания в форме заочного голосования (протоколы от 22.06.2015), на которых: выбран способ управления МКД – управляющей организацией; выбрана управляющая организация – ООО «УК «Стандарт ДВ»; утверждены условия договора управления и заключение его с ООО «УК «Стандарт ДВ» с 01 числа месяца, следующего за месяцем, в котором принято настоящее решение, сроком на 5 лет; утвержден перечень видов работ по содержанию и текущему ремонту, состав общего имущества многоквартирного дома, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и офисной части (нежилых помещений) в размере 31,50 рублей с квадратного метра общей площади в месяц; выбран совет МКД; ООО «УК «Стандарт ДВ» назначено лицом, которое от имени собственников вправе заключать договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на общем имуществе МКД, представлять интересы собственников помещений в МКД и пользователей в рамках исполнения своих обязательств по договору управления, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора управления, во всех организациях, предприятиях, учреждениях и судах, совершать действия (операции) с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

Указанные решения собственников на момент проведения конкурса в установленном порядке не оспорены.

При этом, учитывая общую площадь многоквартирного дома №53 корпус 1 по ул. Ленинградской со встроенно-пристроенной офисной частью (16 594,69 кв.м), количество собственников, принявших участие в голосовании (98), обладающих площадью 11 633 кв.м (6 605,4 кв.м – квартиры; 5 027,6 кв.м – нежилые помещения), что соответствует 70,1% голосов, кворум для проведения собрания имелся.

По дому №53 корпус 2 по ул. Ленинградской, при общей площади помещений (12 486,7 кв.м), количества собственников, принявших участие в голосовании (81), обладающих площадью 7 295,7 кв.м, что соответствует 58,43% голосов, кворум для проведения собрания также имелся.

В материалы дела представлены бланки решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, на общем собрании собственников помещений в домах по ул. Ленинградской, 53 корпус 1 и 2,

проводимом в форме заочного голосования; договоры долевого участия в строительстве; акты приема-передачи объектов недвижимости; выписки из ЕГРП.

25.06.2015 собственниками спорных домов с ООО «УК «Стандарт ДВ» заключены договоры управления МКД, приложения №2 к которым подписаны собственниками помещений.

Аналогичные договоры представлены в Администрацию 29.06.2015.

Согласно материалам дела избранная собственниками спорных домов управляющая организация – ООО «УК «Стандарт» с 01.07.2015 приступила к управлению многоквартирными домами, о чем свидетельствуют представленные в материалы дела договоры: на оказание услуг по вывозу размещению и утилизации твердых бытовых отходов; на техническое обслуживание средств пожарной сигнализации, системы оповещения и управление эвакуацией людей, противодымной вентиляции, порошкового пожаротушения, приточно-вытяжной вентиляции домофонов, видеонаблюдения автоматических шлагбаумов; на предоставление услуг по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания; на абонентское обслуживание индивидуального теплового пункта; холодного водоснабжения и водоотведения; энергоснабжения; на техническое обслуживание лифтового оборудования и ЛДСС; на диспетчерское и аварийное обслуживание; на проведение дератизационных работ; акты сверки взаимных расчетов с ресурсоснабжающими организациями; письмо ПАО «ДЭК» от 03.02.2016 №32/683 об отсутствии договорных отношений с ООО «УК «Восход» на 01.02.2016 по энергоснабжению объектов, расположенных по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д.53 корпус 1, 2; письмо МУП г. Хабаровска «Водоканал» от 03.02.2016 №211/37-1 об отсутствии договорных отношений с ООО «УК «Восход» и наличии единого типового договора №1145 холодного водоснабжения и водоотведения между МУП г. Хабаровска «Водоканал» и ООО «УК «Стандарт ДВ» в отношении жилых домов по ул. Ленинградской, 53 корпус 1, 2; акты о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период с июля 2015 года по январь 2016 года; платежные поручения об оплате выполненных по договорам работ и оказанных услуг.

Техническая документация на спорные многоквартирные дома находится в распоряжении ООО «УК «Стандарт ДВ», что подтверждается фактом подачи ООО «УК «Восход» иска в Арбитражный суд Хабаровского края об

истребованиях у ООО «УК «Стандарт ДВ» технической документации.

Указанное свидетельствует о том, что на момент проведения конкурса собственниками спорных многоквартирных жилых домов выбран способ управления МКД, который реализован путем заключения договоров управления многоквартирными домами, в связи с чем действия Администрации по продолжению проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по ул. Ленинградской, дом №53 корпус 1, 2 не соответствуют требованиям действующего законодательства. Данное обстоятельство является нарушением процедуры проведения конкурса.

При этом, факт представления Администрации протоколов общих собраний собственников от 22.06.2015 (24.06.2015) после вскрытия заявок (23.06.2015) не препятствовал организатору конкурса прекратить его проведение до даты подведения итогов (10.07.2015).

В силу пункта 39 Правил №75 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.

Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

Кроме того, в силу пункта 40 Правил №75 организатор конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе 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 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.

Между тем, в материалах дела отсутствуют доказательства соблюдения Администрацией требований вышеуказанного пункта Правил №75.

Таким образом, поскольку конкурс по отбору управляющей организации проведен Администрацией без учета наличия решений собственников помещений спорных многоквартирных домов, реализовавших свое право на определение способа управления, предоставленного им нормами жилищного законодательства, проведение спорного конкурса и определение иной управляющей организации ущемляет права и нарушает законные интересы правообладателей многоквартирных домов и выбранной ими управляющей организации – ООО «УК «Стандарт ДВ».

Указанное подтверждается также фактом подачи в порядке статьи 42 АПК РФ апелляционной жалобы собственником жилого помещения в спорном многоквартирном доме Ким И.Т., привлеченной впоследствии апелляционным судом к участию в качестве третьего лица.

Кроме того, протоколами №2 от 26.02.2016 общего собрания собственников многоквартирного дома №53 корпус 1 и корпус 2 по ул. Ленинградской г. Хабаровска, проведенного в форме очно-заочного голосования, большинством голосов подтвержден факт выбора в качестве управляющей организации ООО «УК «Стандарт» и заключенного с ней 25.06.2015 договора управления.

Данное обстоятельство также свидетельствует о нарушении проведением

оспариваемого конкурса прав собственников многоквартирных домов.

В силу пункта 5 Правил №75 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.

Аналогичное правило закреплено пунктами 1, 2 статьи 449 ГК РФ.

Оценив в совокупности имеющиеся и дополнительно представленные в материалы дела доказательства, приобщенные в порядке части 2 статьи 268 АПК РФ, апелляционный суд приходит к выводу об обоснованности заявленных требований.

Довод ООО «УК «Восход» об отсутствии включения в лицензию ООО «УК «Стандарт ДВ» спорных многоквартирных домов не может быть принят во внимание, исходя из следующего.

Распоряжением Главного контрольного управления Правительства Хабаровского края от 03.04.2015 №1356-р ООО УК «Стандарт ДВ» предоставлена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности про управления многоквартирными домами» №027-000018.

Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предусмотрено пунктом 4 части 4 статьи 1 Федерального закона от 04.05.2011 №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Федеральный закон от 04.05.2011 №99-ФЗ), статьей 192 ЖК РФ,

Согласно статье 3 Федерального закона от 04.05.2011 №99-ФЗ лицензия - это специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности), которое подтверждается документом, выданным лицензирующим органом. В приказ (распоряжение) лицензирующего органа о предоставлении лицензии или об отказе в предоставлении лицензии и в лицензию включаются сведения о лицензируемом виде деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности (статья 15).

Статьей 198 ЖК РФ предусмотрен порядок размещения лицензиатом сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации,

исключения сведений о многоквартирном доме из указанного реестра.

Как следует из содержания части 4 статьи 198 ЖК РФ, лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

Согласно части 2 статьи 195 ЖК РФ реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Из системного толкования указанных выше норм Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» и Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что отсутствие в реестре лицензий сведений о многоквартирном доме, фактическую деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, само по себе не означает недействительность ранее выданной лицензии или осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем такой деятельности без лицензии.

В этой связи осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на основании соответствующей лицензии предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в случае, когда в реестре лицензий отсутствуют сведения об адресе многоквартирного дома, управление которым осуществляет лицензиат, не образует объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.1.3 КоАП РФ (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3(2015), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015).

Учитывая факт правомерного избрания собственниками многоквартирных домов по ул. Ленинградской, 53 корпус 1 и 2 управляющей организации – ООО «УК «Стандарт ДВ» и факт осуществления последней деятельности по управлению спорными домами по настоящее время, представленные ООО «УК «Восход» акты о раскладке информационных писем и договоров управления в почтовые ящики от 31.007.2015 не принимаются во внимание.

С учетом установленного, решение суда, принятое с нарушением пункта

4 части 4 статьи 270 АПК РФ, при неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, подлежит отмене с вынесением нового судебного акта об удовлетворении исковых требований, уточненных при рассмотрении спора по правилам первой инстанции в порядке статьи 49 АПК РФ.

На основании положений статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные истцом в ходе рассмотрения дела, в сумме 12 000 рублей (6 000 рублей – государственная пошлина по иску, 3 000 рублей – государственная пошлина по апелляционной жалобе, 3 000 рублей - государственная пошлина по обеспечительным мерам) возлагаются поровну на ответчиков.

Кроме того, с ответчиков в пользу Ким И.Т. подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в сумме 3 000 рублей.

Обеспечительные меры, принятые определением Шестого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2016, в силу части 4 статьи 96 АПК РФ сохраняют свое действие до фактического исполнения судебного акта, которым закончено рассмотрение дела по существу.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 16.11.2015 по делу № А73-10737/2015 отменить.

Признать недействительным открытый конкурс в части Лота №2 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами №53 корпус 1, корпус 2 по ул. Ленинградской г. Хабаровска, оформленного протоколом №3 от 15.07.2015 по извещению 180515/3834650/01.

Признать недействительным договор управления №58 от 26.07.2015, заключенный по итогам открытого конкурса с обществом с ограниченной ответственностью «УК «Восход» (ИНН 2721210209), в отношении объекта конкурса – многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д.53 корпус 1.

Признать недействительным договор управления №59 от 26.07.2015, заключенный по итогам открытого конкурса с обществом с ограниченной ответственностью «УК «Восход» (ОГРН 1142721004645), в отношении объекта конкурса – многоквартирного дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д.53 корпус 2.

Взыскать с Администрации г. Хабаровска (ОГРН 1032700305978) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стандарт-ДВ» (ОГРН 1142724004367) судебные расходы в сумме 6 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «УК «Восход» (ОГРН 1142721004645) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стандарт-ДВ» (ОГРН 1142724004367) судебные расходы в сумме 6 000 рублей.

Взыскать с Администрации г. Хабаровска (ОГРН 1032700305978) в пользу Ким Ирины Тонсиевны, 1978 года рождения, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 53 корп.1 кв.61, расходы по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в сумме 1 500 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «УК «Восход» (ОГРН 1142721004645) в пользу Ким Ирины Тонсиевны, 1978 года рождения, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 53 корп.1 кв.61, расходы по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в сумме 1 500 рублей.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в установленном законом порядке.

Председательствующий

М.О. Волкова

Судьи

В.Г. Дроздова

А.А. Тихоненко