

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-140856/15

21 декабря 2015 года

Резолютивная часть решения объявлена 10 декабря 2015 года

Решение изготовлено в полном объеме 21 декабря 2015 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:

Судьи – Нариманидзе Н.А. (шифр 148-814)

При ведении протокола секретарем судебного заседания Голубковой А.В.

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ЖСК «Базальт-2»

к 1. Управе района Строгино г.Москвы, 2. ГБУ «Жилищник района Строгино», 3. ГКУ «ИС района Строгино»

третье лицо: Мосжилинспекция

о признании недействительными результатов открытого конкурса от 06.07.2015 на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Москва, Неманский пр-д, д. 11; о признании недействительным договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Москва, Неманский пр-д, д. 11, от 17.07.2015, заключенного между ГБУ «Жилищник района Строгино» и ГКУ «ИС района Строгино» по результатам открытого аукциона по выбору управляющей организации,

В судебное заседание явились:

от истца – Полегенько И.В. по дов. б/н от 14.08.2015, Мельников И.А. по дов. б/н от 14.08.2015, Степанов И.В. по дов. № 44 от 07.03.2014

от ответчиков – 1. Афанасьева О.С. по дов. б/н от 27.11.2015, 2. Тарасов В.Б. по дов. № 38 от 20.07.2015, 3. Надина К.А. по дов. № исх-537 от 01.09.2015

от третьего лица – Кукшев А.И. по дов. № 1451-и от 05.12.2014

**УСТАНОВИЛ:**

ЖСК «Базальт-2» (далее по тексту- истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Управе района Строгино г.Москвы, ГБУ «Жилищник района Строгино», ГКУ «Инженерная служба района Строгино» о признании недействительными результатов открытого конкурса от 06.07.2015 на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Москва, Неманский проезд, д. 11, о признании недействительным договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Москва, Неманский пр-д, д. 11, от 17.07.2015, заключенного между ГБУ «Жилищник района Строгино» и ГКУ «Инженерная служба района Строгино» по результатам открытого аукциона по выбору управляющей организации, ссылаясь на то, что у ответчика отсутствовали какие-либо основания для проведения аукциона на право заключения договора управления многоквартирным домом. Признание торгов недействительными влечет и недействительность заключенного договора.

В судебном заседании истец поддержал свои требования.

Представители ответчиков и третьего лица заявленные требования не признали по доводам, изложенным в отзывах, указав, что при проведении открытого конкурса и заключении договора положения действующего законодательства были соблюдены.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей сторон и третьего лица, оценив представленные доказательства, арбитражный суд считает, что требования заявлены необоснованно и не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец ссылается на то, что он в силу положений ст. ст. 110, 161 ЖК РФ осуществляет управление многоквартирным домом, построенным в 1979 году по проекту 1605 АМ-04/12+0 и расположенным по адресу 123592, Москва, Неманский проезд, д.11, (строительный адрес: Москва, Строгино, микрорайон 7Б, корпус 34Б.), состоящим из 191 квартиры. Тот факт, что жилой дом является отдельным домом, подтвержден Решением Арбитражного Суда города Москвы по делу № А40-147194/10-148-1005 от 22.04.2011г. а также техническим паспортом на жилой дом, выданный Савеловским территориальным бюро технической инвентаризации 24.07.2015.

03.06.2015 на официальном сайте Правительства Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) было размещено Извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: 123592, Москва, Неманский проезд, д. 11.

Как следует из размещенной конкурсной документации, Управа района Строгино г. Москвы решила объединить все пять строений в один многоквартирный дом и передать управление всеми пятью строениями одной управляющей компании.

При этом, как полагает истец, в нарушение положений пункта 40 «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 организатор конкурса - Управа района Строгино - не известила ни одного из собственников помещений многоквартирных домов о проведении им аукциона по выбору управляющей компании.

Истец также указывает, что на момент проведения открытого аукциона, он управлял строением - жилым домом, состоящим из 191 квартиры, на основании решений общих собраний собственников, в соответствии с которыми была избрана форма управления их домом - непосредственно ЖСК «Базальт-2». Указанные решения принимались с 2007 года по 2015 год и оформлялись протоколами общих собраний от 17.05.2007, 02.02.2013, 05.2014, 25.04.2015.

Таким образом, на момент объявления и проведения открытого аукциона собственники жилого дома, уже выбрали способ управление многоквартирным домом посредством ЖСК «Базальт - 2» и реализовали свое право, в связи с чем, у Ответчика - Управы района Строгино отсутствовали какие-либо основания для проведения аукциона на право заключение договора управления многоквартирным домом.

17 июля 2015года между ГБУ «Жилищник района Строгино» и ГКУ «Инженерная служба района Строгино» заключен договор управления многоквартирным домом, который, по мнению истца, является недействительным в связи с недействительностью торгов, на основании которых он заключен.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд руководствуется следующим.

Согласно ч.1 ст. 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.

Как следует из материалов дела, управой района Строгино города Москвы было принято решение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресам: город Москва, Неманский проезд, д. 11 на основании Предписания Государственной жилищной инспекции города Москвы (далее Мосжилинспекция), так как управление многоквартирным не соответствует Жилищному Кодексу Российской Федерации.

Во исполнение данного предписания управой района Строгино города Москвы был издан приказ «Об организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

По результатам данного конкурса согласно протоколу №2 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, победителем было признано ГБУ «Жилищник района Строгино».

Таким образом, действия управы района Строгино города Москвы по организации и проведению открытого конкурса в части отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Москва, Неманский проезд, дом 11, были совершены во исполнение предписания Государственной жилищной инспекции города Москвы в соответствии с Актами проверки, в соответствии утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 « О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», с учетом Положения об управе района города Москвы от 24.02.2010. №157-ПП, а также ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75, конкурс проводится, если 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;

-принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случае не заключения договоров управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, истец обязан доказать, что собственники многоквартирного дома выбрали в качестве способа управления - управление управляющей организацией (истца) и факт реализации этого способа.

Суд приходит к выводу, что в данном случае способ управления многоквартирным домом избран не как непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации), а управление товариществом собственников жилья (п. 2 ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На основании ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. В силу п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ 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.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику

помещения в данной доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме ( ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

В соответствии со ст. 47 ЖК РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

В соответствии со ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно п. 3 ст. 181.2 ГК РФ о принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме, который подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.

В силу ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято при отсутствии необходимого кворума.

Истцом представлен протокол внеочередного общего собрания собственников помещения многоквартирного дома, проведенного в форме заочного голосования с 28.03.2015г. по 25.04.2015г. Вместе с тем, ЖСК «Базальт -2» не представлены доказательства соблюдения ст. 45, ст. 47, ст. 161 Жилищного кодекса РФ при проведении данного собрания собственников.

Следовательно, наличие протокола внеочередного общего собрания собственников помещения многоквартирного дома, проведенного в форме заочного голосования с 28.03.2015г. по 25.04.2015г. не подтверждает, что собственники многоквартирного дома по адресу: Москва, Неманский проезд, дом 11 выбрали в качестве способа управления - управление товариществом собственников жилья (истца) и факт реализации этого способа.

Согласно п.1 Информационного письма ВАС РФ от 22.12.2005 г. № 101 лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Нарушения, по предположениям заявителя (истца) допущенные при проведении торгов, не могут являться основанием для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Судом установлено, что ЖСК «Базальт -2» не участвовало в оспариваемых им конкурсных процедурах, следовательно, не относится к лицам, чьи имущественные права и интересы могли быть нарушены и могут быть восстановлены при применении избранного способа защиты права.

Судебная защита нарушенных прав направлена на восстановление прав, т.е. целью защиты является восстановление нарушенного или оспариваемого права и, следовательно, избранный стороной способ защиты нарушенного права должен соответствовать такому праву и должен быть направлен на его восстановление.

Доводы истца о том, что он на момент проведения открытого аукциона, он управлял строением - жилым домом, состоящим из 191 квартиры, на основании решений

общих собраний собственников, в соответствии с которыми была избрана форма управления их домом - непосредственно ЖСК «Базальт-2» суд считает несостоятельными, исходя из следующего.

Согласно ч.1 ст. 161 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.

Ответчиком представлены доказательства свидетельствующие о том, что ЖСК «Базальт-2» допускает неоднократные нарушения прав и законных интересов собственников многоквартирного дома и законодательства в общем.

Так прокуратурой СЗАО города Москвы неоднократно выявлялись нарушения ЖСК «Базальт-2» прав собственников и законодательства РФ (Представление об устранении нарушений законодательства в сфере использования финансовых ресурсов, письмо прокуратуры СЗАО о нарушениях действующего законодательства, в том числе при проведении общего собрания, Протест прокурора СЗАО города Москвы на Устав ЖСК «Базальт-2», который противоречит действующему законодательству).

В период с 31.03.2014г. по 28.04.2014 Главным контрольным управлением города Москвы проведена проверка обоснованности предоставления и целевого использования бюджетных субсидий, выделенных ЖСК «Базальт-2» на содержание и текущий ремонт общего имущества дома. По результатам данной проверки Главконтролем выявлены нарушения бюджетного законодательства РФ и иных нормативно-правовых актов, регулирующих бюджетные правоотношения. В настоящее время Филиалом ГКУ «Дирекция ЖКХ и Б СЗАО» подано исковое заявление в Арбитражный суд города Москвы к ЖСК «Базальт-2» с соответствующими требованиями о возврате бюджетной субсидии в размере 572 112,59 рублей.

Так же ненадлежащее управление подтверждается и тем, что в производстве СЧ СУ УВД по СЗАО ГУ МВД России по городу Москве находится уголовное дело № 126399, возбужденное в отношении председателя ЖСК «Базальт-2» Анкиной Т.В. по признакам преступлений, предусмотренных ч. 3 ст. 160 УК РФ (присвоение и растрата, совершенные лицом с использованием своего служебного положения), ч. 1 ст. 201 УК РФ.

Согласно п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и Подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 04.08.1998г. №37, строение - отдельно построенное здание, дом, состоящее из одной или нескольких частей, как одно целое. Признаками единства здания служат: фундамент и общая стена с сообщением между частями, независимо от назначения последних и их материала; при отсутствии сообщения между частями одного здания признаком единства может служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Одно здание может иметь только один действующий адрес, который не может быть единым для нескольких зданий, даже если они построены по одному проекту, на одном земельном участке. В данном случае, адресом места нахождения истца является многоквартирный дом по адресу Неманский проезд, д. 11, кв. 148, а не Строгино, микрорайон 76, корпус 34Б.

В связи с тем, что дом, расположенный по адресу г. Москва, Неманский проезд, д. 11, отвечает признакам многоквартирного дома, указанным в вышеназванных нормативных

документах, состоит из квартир и принадлежащего собственникам этих квартир на праве общей долевой собственности общего имущества (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ), имеет общее назначение, единое архитектурное решение, единый почтовый адрес, данный дом является единым многоквартирным домом. Строительство дома по секциям и наличие нескольких технических паспортов не опровергает данный вывод, т.к. понятие многоквартирного дома является правовым, а данные технического учета жилищного фонда согласно п.9 постановления Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» применяются в случаях составления государственной статистической и бухгалтерской (финансовой) отчетности по жилищному фонду, исчисления и контроля базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере, определения технического состояния и физического износа жилых строений и жилых помещений.

Таким образом, довод истца о том, что он являлся управляющей организацией в отношении отдельного многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Неманский проезд, д.11 является несостоятельным.

Во исполнение решения Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-147194/10-148-1005, на которое ссылается истец, ГУП МосГорБТИ был изготовлен единый технический паспорт для всего МКД, который имеет две вкладки. Указанное обстоятельство косвенно подтверждает, что спорное здание является единым МКД.

Согласно ч.1 ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Истцом не представлено доказательств нарушения организатором конкурса порядка его проведения, в связи с чем, правовых оснований для признания результатов открытого конкурса и договора недействительными, не имеется.

Учитывая изложенное, исковые требования удовлетворению не подлежат. В соответствии со ст.110 АПК РФ судебные расходы относятся на истца.

На основании изложенного, ст.ст. 447-449 ГК РФ и руководствуясь ст.ст. 27, 65, 71, 110, 167-170, 176 АПК РФ,

#### РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований ЖСК «Базальт-2» к Управе района Строгино г.Москвы, ГБУ «Жилищник района Строгино», ГКУ «Инженерная служба района Строгино» о признании недействительными результатов открытого конкурса от 06.07.2015 на право заключения договора управления многоквартирным домом по адресу: Москва, Неманский проезд, д. 11, о признании недействительным договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Москва, Неманский пр-д, д. 11, от 17.07.2015, заключенного между ГБУ «Жилищник района Строгино» и ГКУ «Инженерная служба района Строгино» по результатам открытого аукциона по выбору управляющей организации отказать.

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

Судья

Н.А. Нариманидзе