



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, д. 70, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99.  
 1 судейский состав по рассмотрению дел о несостоятельности (банкротстве):  
 ул. Дзержинского, д. 36А, 664011, Иркутск; тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761.

E-mail: info@irkutsk-arbitr.ru; <http://www.irkutsk-arbitr.ru>

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Иркутск

Дело № А19-13573/2014

«23» марта 2015 года

*Резолютивная часть решения объявлена 16.03.2015 г.*

*Полный текст решения изготовлен 23.03.2015 г.*

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Грибошенко Г.И., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Богданцеворской Я.С. (до перерыва), секретарем судебного заседания Бакшеевой А.Д. (после перерыва), рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НОВЫЕ КВАРТАЛЫ» (ОГРН 1133850031710, юридический адрес: 664058, Иркутская область, г. Иркутск, микрорайон Первомайский, 85-25)

к КОМИТЕТУ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА (ОГРН 1133850039368, юридический адрес: 664005, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Терешковой, 24)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТАУЭР» (ОГРН 1133850017730, юридический адрес: 664025, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Чакалова, 39 А, офис 2031)

о признании недействительными торгов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

при участии в заседании:

от истца – представитель Чеботков А.А. (доверенность от 18.08.2014 г.);

от ответчика (КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА) – представитель Связь В.А. (доверенность №

05-70-138/15 от 19.01.2015 г.); представитель Кокорина М.И. (доверенность № 805-70-195/15 от 22.01.2015 г.);

от ответчика (ООО «ТАУЭР») – представитель Шухитович Д.Ю. (доверенность от 17.09.2014 г.);

В судебном заседании 10.03.2015 г. судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлен перерыв до 15 час. 40 мин. 12.03.2015 г., в судебном заседании 12.03.2015 г. объявлен перерыв до 16 час. 30 мин. 16.03.2015 г. о чем было сделано публичное извещение, размещенное на официальном сайте Арбитражного суда Иркутской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### установил:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НОВЫЕ КВАРТАЛЫ» (далее по тексту – ООО «УКНК») обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к КОМИТЕТУ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА (далее по тексту – Комитет), ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ТАУЭР» (далее по тексту – ООО «ТАУЭР») с требованием о признании недействительными торгов (открытого аукциона), проведенного КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: г. Иркутск, ул. Вахитова 34, результаты которого оформлены протоколом № 3 по извещению № 1107144/2857666/01 от 15.08.2014.

В обоснование иска истец указал следующее: Комитетом были проведены торги (конкурс) на право заключения договора управления многоквартирным домом (отбора управляющей компании), расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Вахитова, 34. Извещение о проведении торгов № 110714/2857666/01 от 11.07.2014 г. размещено на официальном сайте для размещения информации по проведению торгов 15.08.2014 г., победителем торгов признано ООО «ТАУЭР». На момент проведения торгов собственникам помещений дома № 34 по ул. Вахитова была выбрана управляющая компания – ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НОВЫЕ КВАРТАЛЫ», решение собственников оформлено протоколом общего собрания от 23.05.2014 г., заключены договоры с истцом. Собрание проходило в форме заочного голосования после введения дома в эксплуатацию - в период с 16.05.2014 г. по 23.05.2014 г. Истцу от застройщика передано общее имущество дома, узлы, арматура, помещения, необходимые для осуществления функций управляющей

ООО «УТНК» оказаны услуги по договорам с ресурсоснабжающими организациями: договор теплоснабжения и горячего водоснабжения между исполнителем коммунальных услуг № 9636 от 01.04.2014 г. и ООО Иркутская Энергообывовая компания», по дополнительному соглашению от 18.09.2014г к договору №9636 включены тепловые нагрузки по адресу г. Иркутск ул. Вахитова 34.; договор на отпущ, поставку тепловой энергии в горячей воде № 6809 от 01.02.2014 г. с ООО «Иркутская городская теплообывовая компания»; договор холодного водоснабжения и (или) водоотведения с исполнителем коммунальных услуг № 10698 от 20.09.2014 г. с МУП «Волоканск»; договор энергоснабжения № 3812 от 25.08.2014 г. с ООО «Иркутская Энергообывовая компания» (согласно приложению № 2 к договору; электроустановка по адресу: г. Иркутск, ул. Вахитова, 34, включена 17.07.2014 г.); договор на комплектное техническое обслуживание лифта № 04.01.2014 от 09.01.2014 г. с ООО «Контактор»; по дополнительному соглашению от 01.06.2014г. – обслуживание в т.ч. по адресу г.Иркутск, ул.Вахитова 34.

Как установлено в материалах дела, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <http://otgtdov.ru> Комитетом 11.07.2014 г. было размещено извещение о проведении торгов № 110714/2857666/01 в форме открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домам, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Вахитова, 34.

Согласно п. 1.7 конкурсной документации к открытому конкурсу по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домам Свердловского округа г. Иркутска по адресу Лот № 1: ул. Вахитова, д. 34, информации о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» о размещении информации о проведении торгов по адресу: [www.otgtdov.ru](http://www.otgtdov.ru) (официальный сайт). В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме избрали способ управления многоквартирными домам и реализовали решение о выборе способа управления домам, конкурс не проводится (п. 1.9 конкурсной документации).

Из протокола № 3 от 15.08.2014 г. оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе по извещению № 110714/2857666/01, размещенном на официальном сайте 18.08.2014 г. следует - к участию в конкурсе допущены: ООО «Тавэр», ООО УК «Ангара», победителем конкурса признано ООО «Тавэр».

Исцом заявлено о признании недействительными торгов (открытого аукциона), проведенного КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ ОКРУГОМ

АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления многоквартирными домам по адресу: г. Иркутск, ул. Вахитова 34, результаты которого оформлены протоколом № 3 по извещению № 110714/2857666/01 от 15.08.2014, при этом, как следует из содержания искового заявления, пояснений исца, заявлено о признании недействительными торгов в форме открытого конкурса, результаты которого оформлены протоколом № 3 по извещению № 110714/2857666/01 от 15.08.2014г., с обоснованием нарушения порядка проведения торгов, предусмотренного Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75.

Оценки по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющие 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 инициативе заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Недействительность торгов расматривается 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).

2. Требования 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 интересы неблагоприятные для него последствия.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

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

С учетом требования исца о признании торгов по выбору управляющей компании недействительными усматривается - выбор способа управления многоквартирными домам регламентируется статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно части



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 помещениях многоквартирного дома или в местах 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 помещениях многоквартирного дома или в местах 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.

С учетом довода истца, как управляющей домом компанией, 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 общежитийных местах жилого дома, ответчиком не представлены суду доказательства уведомления как таковые, кроме сообщения что уведомление имели место быть. Тем не менее, суду не представлен ни образец такого объявления, которое подлежало размещению в местах, удобных для ознакомления, ни доказательства размещения объявлений либо иных сообщений.

Вышеизложенное, на основании требований части 4 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, пунктов 5, 40 Правил №75, статьи 449 ГК РФ свидетельствует о правомерности

требования истца о признании недействительными торгов в форме открытого конкурса, результаты которого оформлены протоколом № 3 по инициации № 1107144.2857666 (1) от 15.08.2014.

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 несостоятельными.

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.

Лично, обратившееся 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 статье 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 повлечет неблагоприятные для него последствия.

Из материалов дела усматривается, что истец – ООО «УПРАВЛЯЮЩИИ КОМПАНИИ НОВЫЕ КВАРТАЛЫ» является заинтересованным лицом по иску о признании недействительными торгов, проведенных КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ РАЙОНОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации, поскольку истец допущенный владельцами помещений, собственниками МКД № 34 по ул. Валдилова, в качестве управляющей компании, во исполнение обязанностей по управлению МКД принял всю техническую документацию и оборудование общего имущества до проведения торгов, оказывая услуги по обслуживанию жилого дома по договорам с ресурсоснабжающими организациями, организацией по эксплуатации лифтов, в том числе, имеет обязательства перед упомянутыми организациями:

ул. Вахитова 34, результаты которого оформлены протоколом № 3 по назначению № 1107144 2857666 01 от 15.08.2014 является обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Расходы исista по уплате государственной пошлины в сумме 4 000 руб. относятся на ответчика - КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА, как организатора торгов, согласно положениям статьи 110 АПК РФ.

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

**РЕШИЛ:**

Некое требование удовлетворить.

Принять недействительным торги (открытый аукцион), проведенные КОМИТЕТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ РАЙОНОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА по определению управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Иркутск, ул. Вахитова, 34, результаты которого оформлены Протоколом №3 по назначению №1107144285766601 от 15.08.2014г.

Взыскать с КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ СВЕРДЛОВСКИМ ОКРУГОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ИРКУТСКА в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ НОВЫЕ КВАРТАЛЫ» расходы по государственной пошлине в сумме 4 000 руб.

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

Судья

