



# ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

18 декабря 2015 года

Дело № А41-35582/15

Резолютивная часть постановления объявлена 16 декабря 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 18 декабря 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Боровиковой С.В.,

судей: судей Иевлева П.А., Огурцова Н.А.

при ведении протокола судебного заседания Селезневым М.И.

в судебном заседании участвуют представители:

от истца ООО «МС эксплуатация» (ИНН:5047160721 ,ОГРН:1145047011185)

– представитель не явился, извещен надлежащим образом;

от ответчика Администрации города Лобня Московской области (ИНН 5025004567, ОГРН 1035004800203) – представитель не явился, извещен надлежащим образом,

от третьего лица ООО «ПИК-Комфорт»- Мухаматгалеев Р.Д., представитель по доверенности №436 от 01.12.2015г.,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «МС эксплуатация» (ИНН:5047160721 ,ОГРН:1145047011185)

на решение Арбитражного суда Московской области от 14 сентября 2015 года по делу

№ А41-35582/15, принятое судьей Е.М. Новиковой,

по иску ООО «МС эксплуатация» к Администрации города Лобня Московской области об оспаривании протокола,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «МС эксплуатация» (далее - ООО «МС эксплуатация») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к Администрации города Лобня Московской области (далее - Администрация) о признании недействительным протокола № 2-2-05/15-08 от 12.05.2015 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Окружная, д.13. (л.д. 6-9).

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, к участию в деле привлечено ООО «ПИК-Комфорт».

Решением Арбитражного суда Московской области от 14 сентября 2015 года по делу № А41-35582/15, в удовлетворении иска отказано (л.д. 156-157).

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, ООО «МС эксплуатация» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда полагая, что судом не полностью исследованы обстоятельства, имеющие значение для дела, а также неправильно применены нормы материального права.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебное заседание десятого арбитражного апелляционного суда от ООО «МС эксплуатация» поступило ходатайство об отложении судебного заседания.

Апелляционный суд отказал в удовлетворении ходатайства в связи со следующим.

В силу ч. 3 ст. 158 АПК РФ в случае, если лицо, участвующее в деле и извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, заявило ходатайство об отложении судебного разбирательства с обоснованием причины неявки в судебное заседание, арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает причины неявки уважительными.

Частью 4 указанной статьи предусмотрено, что арбитражный суд может отложить судебное разбирательство по ходатайству лица, участвующего в деле, в связи с неявкой в судебное заседание его представителя по уважительной причине.

Арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий (п. 5 ст. 158 АПК РФ).

Из анализа указанной нормы права следует, что отложение судебного разбирательства возможно лишь в случае признания судом уважительными причины неявки истца и (или) ответчика, невозможности рассмотрения дела в отсутствие данного лица, а также в связи с необходимостью представления ими дополнительных доказательств.

Невозможность участия в судебном заседании представителя юридического лица не является препятствием к реализации этим юридическим лицом его процессуальных прав, путем привлечения иного представителя к участию в деле.

Также апелляция суд отмечает, что в силу статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отложение судебного разбирательства является правом, а не обязанностью суда.

В судебном заседании апелляция суда представитель ООО «ПИК-Комфорт» возражал против доводов заявителя апелляция жалобы, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляция жалобу – без удовлетворения.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 121-123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей истца и ответчика, извещенных надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в том числе, публично, путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru).

Выслушав объяснения представителя третьего лица истца, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства,

арбитражный апелляционный суд считает, что решение суда первой инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела 12.05.2015 Администрацией г. Лобни проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Окружная, д. 13 (номер извещения о проведении торгов 300315/2753219/01 от 30.03.2015).

Согласно протоколу рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом победителем конкурса является ООО «ПИК-Комфорт».

Считая, что конкурс проведен с нарушением действующего законодательства и права были нарушены незаконными действиями при проведении торгов, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований, исходил из того, что ООО «МС эксплуатация» лицензия на деятельность по управлению получена 11 июня 2015 года, сославшись на п. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ "О внесении изменений в ЖК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Закон N 225-ФЗ).

Арбитражный апелляционный суд не может согласиться с выводами суда первой инстанции в силу следующего.

В ч. 2, ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что 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. 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.

На основании ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, 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.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее Правила).

В соответствии с ч.3 Правил 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;

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;

в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно п. 39 Правил следует, что в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

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

Из материалов дела следует, что собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу Московская область, г. Лобня, ул. Окружная, д.13. на общем собрании собственников был выбран способ управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией ООО «МС эксплуатация», что подтверждается протоколом общего собрания собственников от 02.02.2015 (л.д. 44-55).

Во исполнение решения о выборе способа управления между собственниками и ООО «МС эксплуатация» заключены договор управления многоквартирным домом от 15.02.2015 № 516, 18.02.2015 № 179.

Также в материалы дела представлено уведомление от 01.05.2014, которым ООО «МС эксплуатация» уведомляет Администрацию о начале предпринимательской деятельности по спорному дому (л.д. 57-61).

Таким образом, до проведения конкурса (12.05.2015) собственники помещений многоквартирного жилого дома №13 по ул. Окружная в г. Лобня избрали способ управления (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 02.02.2015) и реализовали свое решение, заключив соответствующие договоры управления с ООО «МС эксплуатация».

Между тем, несмотря на выбор собственниками помещений жилого дома способа управления и реализацию данного права, Администрацией был проведен конкурс по отбору управляющей компании в отношении данного дома.

Из представленных документов следует, что ответчику заведомо было известно о решениях общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о выборе способа управления домом и выборе управляющей организации. Действия ответчика по организации и проведению оспариваемого открытого конкурса являются неправомерными, противоречащими ч.4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающей обязанность органа местного самоуправления проводить конкурс по отбору управляющей организации только в определенных законом случаях.

Решение общих собраний администрацией обжалованы не были.

Данные обстоятельства не были учтены судом первой инстанции.

Участие лиц в голосовании, являющихся титульными владельцами помещений на основании договоров долевого участия в строительстве и актов приема-передачи помещений во исполнение указанных договоров, но не зарегистрировавших свои права на дату проведения собрания, не может быть признано существенным нарушением порядка принятия решений, поскольку осуществление государственной регистрации права собственности является правом, а не обязанностью владельца имущества.

Права и обязанности по содержанию помещений и общего имущества многоквартирного дома возникли у участников долевого строительства с момента передачи имущества, соответственно, вопросы по содержанию общего имущества, поставленные на голосование на общем собрании, затрагивают права указанных лиц. Их же отстранение от участия в голосовании исключало бы возможность принятия решений, отнесенных к компетенции общего собрания собственников.

Согласно п. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ "О внесении изменений в ЖК РФ, отдельные законодательные акты Российской Федерации и

признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Закон N 225-ФЗ) юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01 мая 2015 года. После 01 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

Согласно п. 4 указанной статьи Закона N 225-ФЗ в случае, если в срок до 01.04.2015 юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном ст. 197 ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в МКД, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса. Основанием для получения лицензии являются заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии и документы, перечисленные в статье 13 Федерального закона N 99-ФЗ.

Орган государственного жилищного надзора согласно части 1 статьи 194 ЖК РФ и статьи 14 Федерального закона N 99-ФЗ рассматривает заявление соискателя лицензии о предоставлении лицензии и прилагаемые к нему документы в порядке, установленном Федеральным законом N 99-ФЗ, в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня их приема. По результатам рассмотрения заявления орган государственного жилищного надзора осуществляет подготовку для лицензионной комиссии мотивированного предложения о предоставлении лицензии или об отказе в ее предоставлении.

Как усматривается из материалов дела, документы на получение лицензии направлены истцом в Госжилинспекцию 30 марта 2015 года. В установленный законом срок, лицензия либо отказ в выдаче лицензии обществу не направлены.

При этом, доказательств уведомления об этом собственников помещений в МКД в соответствии со ст. 7 Закона N 225-ФЗ, созыва собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления в материалы дела не представлено.

На основании изложенного, исходя из фактических обстоятельства дела с учетом оценки представленных документов, арбитражный апелляционный суд приходит к выводу о том, что принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции не полностью исследовал обстоятельства, имеющие значение для дела и неправильно применил нормы материального права, в связи с чем, решение Арбитражного суда Московской области от 21 сентября 2015 года по делу №А41-35582/15 подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Московской области от 21 сентября 2015 года по делу №А41-35582/15 отменить.

Признать недействительным протокол № 2-2-05/15-08 от 12.05.2015г. рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Московская область, г.Лобня, ул. Окружная, д.13.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в срок, не превышающий двух месяцев со дня его вступления в законную силу.

Председательствующий

С.В. Боровикова

Судьи

П.А. Иевлев

Н.А. Огурцов

