

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 июня 2015 года Реутовский городской суд Московской области в составе: председательствующего федерального судьи Радиевского А.В., при секретаре Салита А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Товарищества собственников жилья «Парковая дом 8» об оспаривании конкурса по выбору управляющей компании и его результатов, о признании недействительным договора управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении услуг,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Парковая дом 8», в лице его представителя по доверенности от 20.07.2014 г. Сорокина Д.А., обратилось в суд с исковым заявлением к Администрации г.Реутов в котором просило признать незаконным и недействующим с даты его принятия распоряжение Администрации г.Реутов от 24.07.2014 №103-РА «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», признать незаконным открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8, признать недействительными результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №8 по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, признать незаконным и недействующим с даты его заключения Договор от 11.09.2014 г. №170/3-х управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг, заключённый между Администрацией г.Реутова и ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» в отношении многоквартирного жилого дома №8 по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая.

В обоснование своих доводов ТСЖ указало, что 24.07.2014 г. на сайте Администрации г.Реутов было размещено распоряжение от 24.07.2014 г. №103-РА, которым Администрацией г.Реутов поручено Отделу ЖКХ в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: 143966, Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8. Также, 24.07.2014 г. на официальном сайте РФ было опубликовано извещение №240714/1093872/01 о проведении указанного открытого конкурса. По результатам проведённого открытого конкурса, 11.09.2014 г. между Администрацией г.Реутова и ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» был заключён Договор №170/3-х управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8, текст которого размещён на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов.

Распоряжение Администрации г.Реутов от 24.07.2014 г. №103-РА, объявление и проведение Администрацией г.Реутов открытого конкурса и заключение по его результатам Договора №170/3-х от 11.09.2014 г. нарушают права и охраняемые законом интересы ТСЖ «Парковая дом 8» и являются незаконными, поскольку в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений указанного жилого дома от 17.07.2010 г. в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Реутов, ул.Парковая, д.8, 13 августа 2010 г. было создано Товарищество собственников жилья «Парковая дом 8», которое по настоящее время является действующим юридическим лицом, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ от 30.01.2015 г., процедура ликвидации ТСЖ «Парковая дом 8» не завершена, органы управления ТСЖ «Парковая дом 8» являются правоспособными, их правоспособность судом не признана недействительной и не ограничена каким-либо образом. С учётом выбранного и реализованного собственниками помещений многоквартирного жилого дома способа управления домом и управления домом ТСЖ «Парковая дом 8», у Администрации г.Реутов отсутствовали правовые основания для издания распоряжения от 24.07.2014 г. №103-РА об

объявлении и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №240714/1093872/01 от 24.07.2014 г.). Указанные распоряжение и открытый конкурс противоречат Жилищному Кодексу РФ и постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75, а потому являются незаконными и подлежат отмене. Разъяснения, содержащиеся в мотивировочной части решения Реутовского горсуда Московской области от 01.08.2013г. по делу №2-478/2013 по иску ГУ ГЖИ Московской области к ТСЖ «Парковая дом 8» и Межрайонной ИФНС России № 20 по Московской области о ликвидации ТСЖ «Парковая дом 8» и о возложении обязанности по ликвидации ТСЖ «Парковая дом 8» на председателя ТСЖ «Парковая дом 8», по существу не имеет никакого отношения к рассмотренным исковым требованиям и к постановленному судом решению, т.к. вопрос о праве управления ТСЖ «Парковая дом 8» указанным многоквартирным жилым домом не являлся предметом судебного разбирательства по делу. При этом, вступившее в законную силу решение Реутовского горсуда от 01.08.2013 г. о ликвидации истца как юридического лица не свидетельствует о прекращении его деятельности. Данное обстоятельство уже было предметом обсуждения в апелляционном определении от 08.10.2014 г. Московского областного суда и Арбитражного суда Московской области.

Оспариваемый открытый конкурс проведён организатором с нарушением требований п.п. 74, 82, 84, 90, 91 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 и ведущих к незаконности последующих действий Администрации г. Реутов по заключению Договора №170/3-х от 11.09.2014 г. с ООО «УК «РЭУ №1-Садовый», т.к. в силу п.5 Правил, нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключённых по результатам такого конкурса (л.д.8-15).

Представитель истца, по доверенности Сорокин Д.А, в судебном заседании иск поддержал, дополнил, что 24.07.2014 г. на сайте Администрации г.Реутов было размещено распоряжение о том, что необходимо провести конкурс по выбору управляющей компании. На сайте «Torgi.gov.ru» было размещено извещение о проведении конкурса. 11.09.2014г. на этом сайте был размещён договор, который был заключён Администрацией г.Реутов и ООО «УК «РЭУ-1 Садовый», как якобы, с победителем этого конкурса. Полагает, что все эти действия являются незаконными, нарушают права истца, так как согласно протоколу №1 от 17.07.2010 г. было создано ТСЖ «Парковая дом 8», собственниками квартир был выбран способ управления домом. На сегодняшний день отсутствует какое-либо судебное решение, которое признаёт незаконным либо недействительным решения о создании ТСЖ. ТСЖ является действующим юридическим лицом, обладающим полной правоспособностью, что подтверждают выписки из ЕГРЮЛ. Действующее юридическое лицо ТСЖ обладает полной правоспособностью. Какое-либо решение, запрещающее управлять многоквартирным домом, отсутствует. Считаем, что ТСЖ законно осуществляет свою деятельность, заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, услуги населению оказываются. Выбор порядка управления был сделан жильцами дома ещё в 2010 г. Распоряжение №103-РА грубо нарушило требования ч.4 ст.161 ЖК РФ. В преамбуле распоряжения Администрации о проведении конкурса указаны основания - в соответствии с ЖК РФ и Постановлением Правительства №75. В материалы дела представителем ответчика представлено письмо Госжилинспекции от непонятной даты, которое, якобы, было основанием для издания Распоряжения №103-РА. Однако, в тексте распоряжения в качестве основания для проведения конкурса письмо Госжилинспекции не указано. Организатором нарушен пункт 3 Правил проведения конкурса, утверждённый Постановлением Правительства №75. Способ управления домом был выбран и реализован. Сам порядок конкурса также не соответствует нормам действующего законодательства. Должны были быть подписаны три протокола - протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, а также протокол конкурса, который является основным. Копии утверждённых протоколов не позднее суток должны были быть размещены на официальном сайте «Torgi.gov.ru», на странице сайта протокола. На официальном сайте «Torgi.gov.ru» по состоянию на 07.09.2014 г. и по состоянию на 04.02.2015 г. размещены неподписанные протоколы, и протокол конкурса

отсутствует вообще. По этому поводу на жалобу от 05.09.2014 г. имеется ответ Федеральной антимонопольной службы, где указано, что Администрация г.Реутов нарушила п.74 Правил проведения торгов, в связи с чем в адрес Администрации было выдано предписание об обязанности разместить протокол торгов на официальном сайте в течении 10 дней. Но Администрация г.Реутов по состоянию на 04.02.2015 г. данного предписания не выполнила.

Учитывая, что итоговый протокол торгов отсутствует, победителя конкурса не было, никаких договоров отсутствующий победитель не вправе заключать с собственниками дома. Заключение каких-либо договоров между Администрацией г.Реутов и победителем конкурса по выбору управляющей компании Правила проведения торгов не предусматривают. Согласно п.90 Правил проведения торгов, победитель конкурса в течении 10 дней обязан утвердит проект договора управления многоквартирным домом с собственниками квартир. Представленный договор №170/3-х от 11.09.2014 г. между Администрацией г.Реутов и якобы победителем конкурса - ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» является ничтожным, он не мог быть заключён. Также представитель истца обратил внимание на протоколы №1 и №2, которые были представлены в материалы дела по состоянию, якобы на 05.09.2014 г., на которых имеются подписи членов комиссии, а протоколы по состоянию на 07.09.2014 г. и 04.02.2015 г. не подписаны членами комиссии. Полагает, что именно 05.09.2014 г., когда было вынесено предписание Федеральной антимонопольной службы, эти протоколы были распечатаны. Стороной оспариваемого договора от 11.09.2014 г. №170/3-х является Администрация, действующая от лица собственников дома, а согласно п.1.2, заказчиками указаны собственники. Таким образом, Администрация г.Реутов самовольно и незаконно взяла на себя право действовать от имени собственников дома. На сегодняшний день нет каких-либо решений общего собрания собственников дома делегировать полномочия Администрации г. Реутов нет, Администрация г.Реутов превысила свои полномочия. На сегодняшний день никакого договора между ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» и собственниками квартир не заключалось, действия ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» незаконны. Существует только договор между собственниками квартир и ТСЖ, которое в настоящее время находится в процессе ликвидации, но запись о ликвидации не внесена в ЕГРЮЛ. ТСЖ действует и вправе управлять многоквартирным домом. Данная позиция, по мнению представителя истца, подтверждена Апелляционным определением Мособлсуда от 08.10.2014 г., определением Арбитражного суда Московской области от 09.07.2014 г., Апелляционным определением от 08.10.2014 г. на решение Железнодорожного городского суда Московской области по делу №33-22239/2014, подтверждающие, что никаких решений о признании недействительным решения о создании ТСЖ нет, решение о создании никем не оспорено. Кроме того, многоквартирный дом №8 в г.Реутов по ул.Парковая Администрацией г.Реутова передан на временное управление МУП «УО Жилсервис».

Представитель ответчика Администрации г.о. Реутов Московской области (по доверенности Миронова А.И.) исковые требования не признала, по основаниям, изложенным в письменном отзыве (л.д.127-129), суть которого сводится к тому, что единственным способом управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Реутов, ул.Парковая, д.8, в настоящее время является управление управляющей организацией, поскольку в доме зарегистрировано более 16 собственников, а ТСЖ «Парковая дом 8», согласно решению суда от 01.08.2013 г., не вправе осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом. В настоящее время собственниками не избран способ управления домом.

Распоряжение Администрации города Реутов №103 от 24.07.2014 г. принято в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также обращением Главного управления Московской области Государственной жилищной инспекции Московской области от 17.06.2014 г. №39ТО-7824, в котором ГЖИ Московской области требовало принять меры к проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Реутов, ул.Парковая, д.8. 26.08.2014 г. Администрацией города Реутов был проведён конкурс на право заключения договора управления многоквартирным домом №8, расположенного по адресу: г.Реутов, ул.Парковая, д.8. По итогам конкурса победителем был признан ООО «УК «РЭУ №1-Садовый».

В соответствии с положениями п.п.90-91 Правил, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75, Администрация города Реутов заключила договор №170/3-х управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления

коммунальных услуг от 11.09.2014 г. с ООО «Управляющая компания «РЭУ №1-Садовый». Предметом настоящего договора является техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, предоставлению коммунальных услуг.

Однако ТСЖ «Парковая дом 8» препятствует исполнению условий настоящего договора, что подтверждается письмом ООО «РЭУ №1-Садовый», в котором указано на то, что ТСЖ «Парковая дом 8» не передала в установленный законом срок техническую документацию, препятствует доступу сотрудников управляющей компании в помещения многоквартирного дома. Изложенное подтверждает фактическую невозможность исполнения условия договора №170/3-х по причинам, независящим от сотрудников компании и Администрации города Реутов. Решением Реутовского городского суда от 01.08.2013 г. по делу №2-478/2013 разъяснено: с момента вступления решения суда в законную силу и до внесения записи об исключении ТСЖ «Парковая дом 8» из Единого государственного реестра юридических лиц, ТСЖ не вправе осуществлять деятельность по управлению домом №8 по улице Парковая в городе Реутов Московской области.

Доводы истца о том, что ТСЖ «Парковая 8» вправе осуществлять управление домом №8 по ул.Парковой г.Реутов, поскольку до настоящего момента не исполнили решение суда о ликвидации ТСЖ «Парковая 8» противоречат действующему законодательству, в частности грубого неисполнения решения суда, вступившего в законную силу 29.01.2014 г., а также непосредственного продолжения осуществления своей деятельности. Таким образом, Администрация полагает, что отсутствуют правовые основания признания незаконным и недействующим Распоряжения Администрации города Реутов от 24.07.2014 г. №103-РА, а также признания недействительным договора №170/3-х от 11.09.2014 г. Кроме того, ТСЖ «Парковая 8» не подавала заявку на участие в конкурсе по отбору управляющей организации в многоквартирном доме и не являлось участником оспариваемого конкурса, а потому не обладает правом обжалования конкурса и его итогов. Администрацией г.Реутов не нарушила каких-либо прав ТСЖ «Парковая 8», поскольку ТСЖ должно быть ликвидировано и не вправе осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

Представитель ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» в судебное заседание не явился, о дате и времени судебного разбирательства Общество извещено надлежащим образом, возражений на иск не представлено.

Суд, выслушав представителей явившихся сторон, исследовав материалы дела, находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также п.3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключённого по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьёй 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (ч.5 ст.161 ЖК РФ).

В судебном заседании установлено, что решением Реутовского городского суда Московской области от 01.08.2013 г. по гражданскому делу №2-478/2013 удовлетворены иски требования Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской

области» к Товариществу собственников жилья «Парковая дом 8» и Межрайонной ИФНС России № 20 по Московской области о ликвидации ТСЖ «Парковая дом 8» и о возложении обязанности по ликвидации ТСЖ «Парковая дом 8» на председателя ТСЖ «Парковая дом 8» Куракина Е.Н. Судом принято решение о ликвидации юридического лица - некоммерческой организации - Товарищество собственников жилья «Парковая дом 8», основной государственный регистрационный номер 1105012003799, местонахождение: 143966, Московская обл., г.Реутов, ул.Парковая, дом 8, с возложением обязанности по осуществлению ликвидации ТСЖ на органы управления ТСЖ в соответствии с их компетенцией.

Решение вступило в законную силу 29.01.2014 года (л.д.21-24).

Распоряжение №93-РА от 30.06.2014 г. Администрация города Реутов передало многоквартирный дом №8, расположенный по ул.Парковая в городе Реутов Московской области на временное обслуживание МУП «УО Жилсервис» до выбора иного способа управления многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством. В распоряжении указано, что в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания населения, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг лицам, проживающим в многоквартирном доме, в связи с принятием Реутовским городским судом Московской области решения о ликвидации Товарищества собственников жилья «Парковая дом 8» (решение по делу №2-478/2013 от 01.08.2013 г., вступившее в силу 29.01.2014г.), в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (л.д.21-26 материала 9-286/2015).

24.07.2014 г. Администрацией г.Реутов издано распоряжение №103-РА «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №8 по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, в соответствии с которым Администрацией г.Реутов поручает Отделу ЖКХ в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: 143966, Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8 (л.д.20,38).

24.07.2014 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов Администрацией г.Реутов было опубликовано извещение №240714/1093872/01 о проведении указанного открытого конкурса (л.д.39).

11.09.2014 г. по итогам проведённого открытого конкурса, между Администрацией г.Реутова и ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» заключён с Договор №170/3-х управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг в отношении многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая, д.8 (л.д.32-34).

В силу ч.1 ст.161 ЖК РФ ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

В соответствии с п.3 ст.49 ГК РФ правоспособность юридического лица возникает в момент его создания и прекращается в момент внесения записи о его исключении из единого государственного реестра юридических лиц.

Вместе с тем, 13.08.2010 г. Межрайонной ИФНС России № 20 по Московской области было зарегистрировано Товарищество собственников жилья «Парковая дом 8».

ТСЖ «Парковая дом 3» до настоящего времени осуществляет деятельность по управлению, содержанию и сохранению имущественного комплекса многоквартирного жилого дома, по обеспечению жителей дома коммунальными ресурсами и услугами.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ по состоянию на 20.05.2015 г. ТСЖ «Парковая дом 8» имеет статус действующего юридического лица; в качестве лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности, указаны в т.ч. Куракин Е.Н., Митина А.Ю. (л.д.91-95).

При создании ликвидационной комиссии, все права и обязанности по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию общего имущества дома, предоставлению коммунальных ресурсов и услуг переходят от органов управления ТСЖ (правления и председателя) к ликвидационной комиссии и её Председателю. В настоящий момент ликвидационная комиссия ТСЖ «Парковая дом 8» не создана.

В оспариваемом распоряжении от 24.07.2014 г. №103-РА указано, что распоряжение издаётся в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и Уставом города Реутов Московской области. Указание как на руководящий документ обращения Главного управления Московской области Государственной жилищной инспекции Московской области от 17.06.2014г. №39ТО-7824, в котором ГЖИ Московской области требует принятия мер к проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Реутов, ул.Парковая, д.8 в оспариваемом распоряжении отсутствует, а потому доводы в этой части представителя ответчика несостоятельны.

Таким образом, с учётом выбранного и реализованного собственниками помещений многоквартирного жилого дома способа управления домом и управления домом ТСЖ «Парковая дом 8», у Администрации г.Реутов отсутствовали правовые основания для издания распоряжения от 24.07.2014 г. №103-РА об объявлении и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (извещение №240714/1093872/01 от 24.07.2014 г.). Указанное распоряжение противоречит положениям ч.4 ст.161 ЖК РФ и п.3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75.

Кроме того, оспариваемый открытый конкурс проведён организатором с нарушениями процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведённые с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

В соответствии с пунктом 24 Правил рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс конкурсная комиссия.

Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании. Не допускаются заполнение протоколов карандашом и внесение в них исправлений (п.29).

Согласно п.п.82, 84, 89 конкурсная комиссия ведёт протокол конкурса по форме, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остаётся у организатора конкурса.

Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

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 путём размещения проекта договора в порядке, предусмотренном пунктом 40 настоящих Правил.

Пунктами 90 и 91 предусмотрено, что победитель конкурса - в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств; в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьёй 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Протокол конкурса, порядок составления, подписания и размещения которого установлен п.п.82, 84 Правил, является согласно ст.29 Правил, самостоятельным документом торгов, составляется по форме приложения №8 к правилам, содержит итоги конкурса, и не может подменяться иными документами (например, протоколом вскрытия конвертов, протоколом рассмотрения заявок или какими-либо изменениями в документы торгов).

Из материалов дела следует, что по состоянию на 17.02.2015 г. на официальном сайте РФ для

размещения информации о проведении торгов в разделе «Протоколы» имеются два протокола: протокол вскрытия конвертов и протокол рассмотрения заявок (л.д.30-31).

По состоянию на 17.02.2015 г. на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов в разделе «Протоколы» Администрацией г.Реутов Московской области подписанный членами конкурсной комиссии Протокол конкурса размещён не был (л.д.38-44).

Указанные обстоятельства подтверждаются решением Комиссии Московского областного УФАС России от 05.09.2014г., которой по результатам рассмотрения жалобы организатору торгов выдано предписание о необходимости в течение 10-ти дневного срока опубликования протокола Конкурса на официальном сайте (л.д.121-123).

Учитывая вышеизложенное, суд не может признать допустимым доказательством надлежащего исполнения организатором конкурса требований п.п.82,84 Правил представленные в дело копии протоколов (л.д.76-79).

Согласно информации раздела «Лоты», опубликованной на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов, победителем торгов признано ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» (единственный участник), с которым Администрацией г.Реутов 11.09.2014 г. был заключён Договор 170/3-х управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг.

В связи с отсутствием на официальном сайте подписанного Протокола конкурса и учитывая дату внесения организатором Изменений в извещение относительно сведений о победителе - 03.10.2014г. 16:26 час. (л.д.31), победитель конкурса в соответствии с п.90 Правил обязан был в течение 10 рабочих дней с даты утверждения Протокола конкурса подписать проект договора управления многоквартирным домом, т.е. не ранее 04.10.2014 г. и не позднее 13.10.2014 г.

Правилами не установлено право и обязанность организатора торгов на заключение с победителем торгов договора управления многоквартирным домом, а только утверждение проекта такого договора, обязанность заключения которого с собственниками помещений многоквартирного дома возникает у победителя торгов в силу требований п.91 Правил.

В нарушение установленного Правилами срока проект договора управления многоквартирным домом был подписан с ООО «УК «РЭУ №1- Садовый» 11.09.2014 г.

В связи с отсутствием на официальном сайте подписанного протокола конкурса и учитывая дату внесения организатором Изменений в извещение относительно сведений о победителе - 03.10.2014 г. 16:26 час., в соответствии с п.91 Правил победитель конкурса обязан был в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса (т.е. не позднее 23.10.2014 г.), но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте (т.е. не ранее 13.10.2014 г.), направить подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьёй 445 ГК РФ.

В установленный законом срок договоры управления домом с собственниками помещений дома ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» заключены не были, следовательно законных оснований для управления многоквартирным домом ООО «УК «РЭУ №1-Садовый» не имеет.

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

Таким образом, оспариваемый открытый конкурс проведён организатором с нарушением требований п.п.82, 84, 90, 91 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75, влекущих к незаконности последующих действий Администрации г.Реутов по заключению Договора №170/3-х от 11.09.2014 г. с ООО «УК «РЭУ №1-Садовый», что в силу п.5 Правил и ст.449 ГК РФ, является основанием для признания судом результатов конкурса и договора управления многоквартирным домом, заключённых по результатам такого конкурса недействительными.

При таких обстоятельствах, суд находит требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковое заявление Товарищества собственников жилья «Парковая дом 8» к Администрации г.Реутова об оспаривании конкурса по выбору управляющей компании и его результатов, о признании недействительным договора управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении услуг - удовлетворить.

Признать незаконным и недействующим с даты его принятия распоряжение Администрации г.Реутова от 24.07.2014 №103-РА «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Признать недействительными результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом №8 по адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Парковая.

Признать незаконным и недействующим с даты его заключения договор №170/3-х управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг от 11.09.2014 г. заключённый между Администрацией г.о. Реутов и ООО «УК «РЭУ №1-Садовый».

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд через Реутовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, с 06.07.2015 г.