

31 мая 2020 года

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга
и Ленинградской области
191124, город Санкт-Петербург, улица Смольного, дом 6

Заявитель: ИСТЕЦ - Жилищно-строительный кооператив № 967
адрес: 194021, г. Санкт-Петербург,
2 –ой Муринский пр., д.51, лит. А
ИНН 7802055720, ОГРН 1027801567474

**ОТВЕТЧИК: Администрация Выборгского района
города Санкт-Петербурга**
адрес: 194100, г. Санкт-Петербург,
Большой Сампсониевский проспект, дом 86
ИНН 7802047944, ОГРН 1027801583743

**ОТВЕТЧИК: Государственная жилищная инспекция
города Санкт-Петербурга**
адрес: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68, лит.А
ИНН 7841000298, ОГРН 1037867000115

СООТВЕТЧИК: ООО «Управляющая компания НеваСпецСервис»»
адрес: 194292, г. Санкт-Петербург, 1-й Верхний переулок,
д. 10, строение 1, помещение № 25
ИНН 7840084496, ОГРН 1187847293731

ТРЕТЬЕ ЛИЦО: Жилищно-строительный кооператив 966
адрес: 194021, г. Санкт-Петербург,
2 –ой Муринский пр., д.51, л. А
ИНН 7802055695, ОГРН 1037804020209

**ТРЕТЬЕ ЛИЦО: Санкт-Петербургское государственное унитарное
предприятие «Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимости»**
адрес: 191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского д. 19/15 (вход с ул.
Некрасова, д. 15)
ИНН 7840335245, ОГРН 1067847547151

И С К О В О Е З А Я В Л Е Н И Е

о признании торгов по отбору управляющей компании недействительными, договора на право управления МКД незаключённым, право внешнего управления МКД не возникшим,

включение сведений в государственный реестр незаконным, о принуждении госоргана к исключению недостоверных сведений из государственного реестра

В силу части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах, обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Данная правовая позиция изложена в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Жилищно-строительный кооператив № 967 (далее - ЖСК 967) образован в городе Ленинграде по решению исполкома Ленгорсовета № 556 от 01.08.1977 года с целью удовлетворения потребностей граждан численностью 90 человек и членов их семей в жилой площади путем строительства многоквартирного 13-ти этажного жилого дома (далее – МКД) и последующего содержания его в соответствии с пунктом 2.1. Устава, зарегистрированного в книге регистрации под № 1140 от 3 ноября 1977 года на основании решения Исполкома Ленгорсовета от 1 августа 1977 года.

Строительство многоквартирного 13 - ти этажного жилого дома, состоящего из двух подъездов с нумерацией квартир 121-200, осуществлялось из фонда ЖСК 967 с последующей выплатой паевых взносов членами кооператива. Указанному объекту был присвоен строительный адрес: **проспект Мориса Тореза, квартал 18 корпус 2.**

Распоряжением Ленгорисполкома № 344-р от 12 марта 1974 года были утверждены технические проекты и сметы на строительство нескольких жилых домов, в том числе корпуса 2 в квартале 18 по пр. Мориса Тореза.

Технико-экономические показатели технического проекта индивидуального жилого дома корпус 2 в квартале 18 по пр. Мориса Тореза со встроенным кафе содержатся в приложении № 4 к распоряжению № 344-р от 12 марта 1974 года.

Актом Главного архитектурно-планировочного управления № 10079/7054 от 3 ноября 1981 года Жилищно-строительному кооперативу № 967 под капитальное строительство дома и дальнейшую эксплуатацию на праве бессрочного пользования был предоставлен земельный участок площадью 0.49 га, расположенный по адресу пр. Мориса Тореза, квартал 18, корпус 2.

Следовательно, с начала строительства в соответствии с проектно-строительной документацией данный объект являлся самостоятельным объектом капитального строительства.

Сведения о внесении в дальнейшем каких-либо изменений в проектно-строительную документацию отсутствуют и какие-либо конструктивные изменения и/или иные отступления от проекта при строительстве не происходили.

Согласно акту № 3290 от 26 февраля 1982 года, жилой дом по адресу пр. Мориса Тореза, квартал 18, корпус 2 с числом этажей – 13, числом квартир – 90, полезной площадью – 5002,8 кв. м. был принят государственной комиссией.

Акт государственной комиссии № 3290 от 26 февраля 1982 года о приёмке в эксплуатацию жилого дома, строительный адрес: пр. Мориса Тореза, кв.18, корп. 2 был утверждён решением Исполкома № 116 от 03.03.1982 года.

Постановлением Совета Министров СССР "О порядке государственного учета жилищного фонда" от 10 февраля 1985 года № 136 установлено, что государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для СССР системе на основе регистрации и технической инвентаризации. Государственному учету подлежат жилые дома и жилые помещения в других строениях, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных помещений и общежитий. Жилые дома и жилые помещения в других строениях включаются в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, регистрации и технической инвентаризации.

В апреле 1982 года на дом был выдан технический паспорт и присвоен юридический адрес: город Ленинград, проспект Шверника, д 51, то есть при проведении первичной инвентаризации, многоквартирный дом был учтён как отдельное здание (строение).

В настоящее время, согласно государственному адресному реестру, указанный объект недвижимости зарегистрирован по адресу: город Санкт-Петербург, 2-ой Муринский проспект, дом 51 литера А.

Паевые взносы выплачены всеми членами ЖСК 967 полностью, после чего члены жилищного кооператива приобрели право собственности на жилые помещения в указанном МКД.

Право собственности на недвижимое имущество в указанном МКД каждым физическим и юридическим лицом зарегистрировано в установленном порядке.

В оперативном управлении у Санкт-Петербургского государственного казённого учреждения «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» (Выборгское РЖА) находится жилое помещение – квартира номер 166 общей площадью 50.9 кв. метра, относящееся к государственной собственности.

В силу абзаца пятого пункта 1 статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации право хозяйственного ведения и право оперативного управления относятся к вещным правам лиц, не являющихся собственниками, и возникают с момента их государственной регистрации.

В настоящее время вся совокупность жилых помещений в указанном МКД, за исключением кв. 166, находится в собственности граждан и используется ими для своего проживания и проживания членов их семей, соответственно, исходя из части 2 и 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, является индивидуальным частным жилищным фондом.

В соответствии с пунктом 1.5. «Инструкции о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации», утверждённой приказом ЦСУ СССР от 15 июля 1985 года № 380 регистрации подлежат жилые дома, находящиеся на территории СССР, независимо от того, в чьём ведении они находятся:

- на праве государственной собственности, находящиеся в ведении местных Советов народных депутатов;
- на праве государственной собственности, находящиеся в ведении государственных учреждений, организаций и предприятий;
- жилые дома, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям, **жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам.**

Как следует из абзаца 2 пункта 1.3. «Инструкции о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации», утверждённой приказом ЦСУ СССР от 15 июля 1985 года № 380, строение фонда жилищно-строительных кооперативов, возведенное в массиве квартальной или иной застройки (на необособленном земельном участке), регистрируется как самостоятельный объект.

Согласно пункту 1.8. «Инструкции о порядке проведения регистрации жилищного фонда с типовыми формами учетной документации», утверждённой приказом ЦСУ СССР от 15 июля 1985 года № 380, жилые дома, принадлежащие на праве общей собственности двум или нескольким колхозам или иным кооперативным и общественным организациям, либо государству и одному или нескольким колхозам или иным кооперативным и общественным организациям, либо двум или нескольким гражданам, регистрируются за собственниками в долях, указанных в правоустанавливающих документах.

Многоквартирные дома жилищно-строительных кооперативов (коллективов) индивидуальных застройщиков регистрируются в реестре жилых домов граждан, при этом указываются фамилия, имя и отчество каждого участника данного коллектива застройщиков, номер квартиры, размер ее общей и жилой площади, закрепляемой за ним на праве личной собственности.

Таким образом, 13-ти этажный МКД относящийся к строению фонда ЖСК 967 и не принадлежащий на праве общей собственности членам ЖСК 966, первично мог быть зарегистрирован только как самостоятельный объект жилищного фонда.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в редакции,

действовавшей на момент возникновения спорных отношений, государственный кадастровый учёт или государственный учёт объектов недвижимости, в том числе технический учёт, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или в переходный период его применения с учётом определённых статьёй 43 настоящего Федерального закона особенностей, признаётся юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтёнными в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Сведения о ранее учтённых объектах недвижимости с учётом предусмотренного статьёй 7 настоящего Федерального закона состава сведений и содержащие такие сведения документы включаются в соответствующие разделы государственного кадастра недвижимости в сроки и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. В срок до 1 января 2013 г. органы и организации по государственному техническому учёту и (или) технической инвентаризации, осуществившие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или в переходный период его применения с учётом определённых статьёй 43 настоящего Федерального закона особенностей государственный технический учёт зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства, передают в органы кадастрового учёта по месту расположения соответствующих объектов недвижимости в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, заверенные уполномоченными должностными лицами органов и организаций по государственному техническому учёту и (или) технической инвентаризации копии технических паспортов соответствующих зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

29.08.2012 года в ЕГРН были внесены недостоверные сведения о ранее учтённом объекте капитального строительства, расположенном по адресу 2-ой Муринский проспект, дом 51 лит. А с кадастровым номером 78:36:0005368:3012, а именно:

- вместо 13 надземных этажей указано - 19;
- указан 1 подземный этаж, которого не существует;
- неверно указана площадь объекта - 13 780,8

Сведения о форме собственности в реестре отсутствуют.

В соответствии с ч. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» реестровой ошибкой является воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Законодателем предусмотрен механизм исправления реестровой ошибки, воспроизведенной в ЕГРН, содержащейся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшей вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибки, содержащейся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном законом.

Согласно частям 3 и 4 статьи 61 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

На Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии возложена обязанность по надзору и контролю за обеспечением достоверности, полноты и актуальности содержащихся в государственном реестре сведений обо всех существующих объектах недвижимости и соблюдением требований об обязательности, легитимности и уникальности сведений о каждом объекте недвижимости.

По многочисленным требованиям собственников, а также председателей ЖСК 967 и 966 реестровая ошибка компетентными государственными органами до настоящего времени не устранена, сведения о документах,

послуживших основанием для внесения данных в ЕГРН по запросам собственникам не предоставлены.

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Жилищный кодекс СССР, согласно изменениям и дополнениям, внесенным Указом Президиума Верховного Совета СССР от 14.12.1988 года, **определял жилищно-строительные кооперативы как одну из форм существования жилищного фонда**, наряду с государственным жильем, общественным (к нему относилось жилье колхозов и другим кооперативных организаций, их объединений, профсоюзных и иных общественных организаций), а также индивидуальным жильем.

Таким образом, ЖСК 967 фактически является общественными объединением граждан, существующим в форме общественной организации с момента введения в действие Федерального закона «Об общественных объединениях» от 19.05.1995 N 82-ФЗ, действие которого, согласно его статье 2 распространяется на все общественные объединения, созданные по инициативе граждан, за исключением религиозных организаций, а также коммерческих организаций и создаваемых ими некоммерческих союзов (ассоциаций).

Являясь разновидностью некоммерческой корпоративной общественной организации, основанной на добровольном членстве граждан в силу положений Федерального закона от 19.05.1995 N 82-ФЗ «Об общественных объединениях», части 4 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 123.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также положений Устава, осуществляет экономическую (хозяйственную) деятельность для защиты общих интересов и достижения общих целей собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующими положениями Устава ЖСК 967.

ЖСК 967 имеет свой расчётный счёт, печать, утвержденное общим собранием членов кооператива штатное расписание, несёт обязательства, связанные с осуществлением своей деятельности по содержанию

общедомового имущества, ведёт бухгалтерский учет, представляет налоговую и статистическую отчетность, созывает заседания правления и общие собрания членов кооператива и собственников помещений в многоквартирном доме, заключает хозяйственные и иные договоры и в настоящее время является действующим.

Данные фактические обстоятельства достоверно подтверждаются актуальными сведениями, содержащимися в государственном информационном ресурсе, размещёнными в открытом и свободном доступе на официальном сайте Федеральной налоговой службы России www.nalog.ru в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также Уставом ЖСК № 967, договором с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» № 01-70011/59К от 18.03.1996 г., договором энергоснабжения № 78020000051471 от 24.01.2018 г., договором на вывоз отходов с ЗАО «Спецтранс ЖСК» № 079/В от 01.01.2008 г., договором на вывоз отходов с ООО «Компания Спецтранс» от 01.01.2014 г. № 0079/В – КС и актом выполненных работ от 30.11.2019 г. № 2635, договором с ГУП «ТЭК СПб» № 053/02-94 от 28.11.1994 г., договором на обслуживание инженерных систем с ООО «Четвертый Трест» № 29/19 от 29.12.2018 г., письмом № 039/19 от 16.12.2019 г., договорами на обслуживание и ремонт лифтов с ООО «МЛМ Нева трейд» № 81ТО/15 от 29.06.2015 г. и № 34ТР/2019 от 01.08.2019 г., договором на обслуживание лифтов с ООО «ЛифтСтрой» № 11/19-01 от 01.11.2019 г., платёжным поручением № 151 от 15.12.2019 г., договорами с «Выборгским РЖА» № 13/15-КР-1 от 01.12.2015 г., № 08/16-КР, № 08/17-КР от 27.02.2017 г., № 08/18-КР от 12.03.2018 г., № 73/17-Т от 20.02.2017 г. с ежегодной пролонгацией срока действия, выпиской из карточки счёта № 76.17 за период с января 2018 года по декабрь 2019 года.

До настоящее времени, более 37 лет, члены ЖСК 967 непосредственно выполняют обязательства по содержанию общего имущества МКД в полном соответствии с требованиями закона и Уставом, прошедшим государственную регистрацию.

На соседнем земельном участке расположен 18-ти этажный многоквартирный жилой дом, с общим количеством квартир 120, который возводился по индивидуальному проекту, утверждённому в 1973 году и согласно генеральному плану имел строительный адрес: **пр. Мориса Тореза, квартал 18, корпус 1**. Жилой дом возводился по заказу жилищно-строительного кооператива № 966 в соответствии с решением общего собрания его членов от 05.10.1977 года, что подтверждается договором между

ЖСК 966 и Главным управлением капитального строительства Исполкома Ленгорсовета от 20 января 1977 года.

Указанный 18-ти этажный МКД с числом квартир 120 введён в эксплуатацию в 1982 году, после чего ему был присвоен адрес: пр. Шверника, д. 51 литера А и выдан технический паспорт.

С этого момента 18-ти этажный МКД с нумерацией квартир с 1 по 120 учтён как самостоятельный объект недвижимости и управлялся ЖСК 966, организованным решением Исполкома Ленгорсовета от 1 августа 1977 года № 556 в полном соответствии с волей собственников помещений и положениями Устава ЖСК 966.

Вся совокупность жилых помещений в 18-ти этажном МКД с нумерацией квартир с 1 по 120, находится в собственности граждан и используется ими для своего проживания и проживания членов их семей, соответственно, исходя из части 2 и 3 статьи 19 Жилищного кодекса Российской Федерации относится к индивидуальному частному жилищному фонду.

Члены ЖСК 967 в строительстве 18-ти этажного МКД с нумерацией квартир с 1 по 120, относящегося к ЖСК 966 участие не принимали и не заказывали строительство данного МКД, что полностью исключает их обязанность по содержанию чужого имущества.

В ЕГРН сведения о 18-ти этажном МКД, относящемся к ЖСК 966 отсутствуют.

В соответствии с положениями статьи 3 Федерального закона «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.12.2013 N 443-ФЗ ведение государственного адресного реестра, эксплуатация федеральной информационной адресной системы, использование содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах осуществляются на основе следующих принципов:

1) Единство правил присвоения адресов объектам адресации и наименований элементам улично-дорожной сети, элементам планировочной структуры, изменения таких адресов и наименований, их аннулирования;

2) Обеспечение достоверности, полноты и актуальности содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах;

3) Открытость содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 г. № 1221 утверждены Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов, в соответствии с пунктом 3 которого адрес, присвоенный объекту адресации, должен отвечать следующим требованиям:

а) Уникальность. Один и тот же адрес не может быть присвоен более чем одному объекту адресации, за исключением случаев повторного присвоения одного и того же адреса новому объекту адресации взамен аннулированного адреса объекта адресации, а также присвоения одного и того же адреса земельному участку и расположенному на нем зданию (сооружению) или объекту незавершенного строительства;

б) Обязательность. Каждому объекту адресации должен быть присвоен адрес в соответствии с настоящими Правилами;

в) Легитимность. Правовую основу адреса обеспечивает соблюдение процедуры присвоения объекту адресации адреса, изменения и аннулирования такого адреса, а также внесение адреса в государственный адресный реестр.

По данному объекту установленные законом правила присвоения адресов также нарушены, о чём направлены многочисленные сообщения в уполномоченные государственные органы с требованием устранить нарушение.

Неисполнение госорганами своих обязанностей по устранению явных и очевидных реестровых ошибок, содержащихся в адресном реестре и ЕГРН, исключает возможность использования содержащихся в них недостоверных сведений, любыми лицами и государственными органами, включая судебные.

До настоящего времени нарушения приведённых законодательных норм не устранены, эффективные меры реагирования компетентными государственными органами для устранения допущенных ими нарушений действующего федерального законодательства в сфере учёта объектов недвижимости не предприняты.

Решение собственников помещений 13-ти этажного МКД с нумерацией квартир 121-200 об управлении посредством ЖСК 967 в установленном

законом порядке не оспорено, не отменено, является действующим в настоящее время.

Общим собранием собственников помещений в указанном многоквартирном доме не принималось решение об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом 967 и в орган государственного жилищного надзора не предоставлялись сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом.

Вступившие в законную силу постановления уполномоченных государственных органов, устанавливающие факт правонарушения со стороны членов общественного объединения и о привлечении ЖСК 967 к ответственности в виде лишения или ограничения правоспособности также отсутствуют.

Также не оспорено, не отменено и является действующим решение собственников помещений в 18-ти этажном МКД с нумерацией квартир 1-120 о непосредственном управлении общедомовым имуществом членами ЖСК 966.

Деятельность ЖСК 967 и ЖСК 966 как юридических лиц не приостановлена и не прекращена в установленном законом порядке, в настоящее время происходит в обычном режиме.

Балансовая принадлежность общего имущества указанных МКД разграничена и находится в зоне самостоятельной ответственности каждого из ЖСК. Разногласий относительно объектов обслуживания и/или объёма общедомового имущества между ЖСК 967 и ЖСК 966 в процессе управления многоквартирными домами когда-либо не возникало и в настоящее время не имеется.

Оплата коммунальных платежей осуществляется собственниками помещений в обоих МКД на расчётные счета ЖСК 966 (кв. 1-120) и ЖСК 967 (кв. 121-210) соответственно.

Таким образом, члены ЖСК 967 и 966, образующие высший орган управления непосредственно реализуют имеющиеся у них как у собственников полномочия по содержанию собственного имущества в многоквартирных домах и осуществляют иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

Конституция Российской Федерации гарантирует в качестве одной из основ конституционного строя свободу экономической деятельности (статья 8, часть 1) и в развитие этого закрепляет право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (статья 34, часть 1). Из конституционных положений о свободе в экономической сфере вытекает признание свободы договора в числе других гарантируемых государством прав и свобод человека и гражданина.

Право собственности, основания и порядок его приобретения, перехода и утраты, объем и границы правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом регулируются, по смыслу статей 8 (часть 2), 35 (часть 1), 71 (пункты «в», «д», «о») и 76 (часть 1) Конституции Российской Федерации, федеральным законом. Содержание данного регулирования, как следует из ее статей 1 (часть 1), 2, 15 (часть 4), 17 (части 1 и 2), 18, 19, 34 (часть 1) и 35 (части 2 и 3), определяться федеральным законодателем исходя из принципов правового государства, включая юридическое равенство и справедливость, а также из того, что право собственности, равно как и все другие права и свободы человека и гражданина, признается и гарантируется согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией Российской Федерации.

В силу основных начал гражданского законодательства, содержащихся в положениях статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ), гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, **неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты (пункт1); Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (пункт2);** Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. При установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники

гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3); Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4).

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К его компетенции относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

Из содержания статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Пунктом 4 части 2 статьи 44, части 3 статьи 161, статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решений о выборе способа управления и управляющей организации отнесено к **исключительной компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.** Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями Устава ЖСК 967 решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Возможность изменения способа управления МКД иными лицами и/или способами полностью исключена действующим федеральным законодательством.

Верховный Суд Российской Федерации в Определении СК по экономическим спорам № 305-КГ15-1770 от 10 сентября 2015 года, также указал всем правоприменителям на то, что **наличие в многоквартирном доме жилищно-строительного кооператива исключает существование**

иного способа управления этим домом до принятия собственниками помещений решения о его смене в установленном законом порядке.

Принятое в порядке, установленном статьёй 46 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями Устава ЖСК 967 большинством голосов от общего числа всех собственников имущества МКД решение об изменении реализованного способа управления посредством ЖСК 967 отсутствует.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги (пункт 1).

В качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.). (п. 2 в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ).

В случае с ЖСК 967 организатором торгов выступила администрация Выборгского района города Санкт-Петербурга.

Деятельность государственных и муниципальных органов Российской Федерации в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд регулируется Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», согласно части 1 статьи 2 которого, законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд (далее - законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок) основывается на положениях Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетного кодекса Российской Федерации и состоит из настоящего Федерального закона и других федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в части 1 статьи 1 настоящего Федерального закона. Нормы права, содержащиеся в других федеральных законах и регулирующие указанные отношения, должны соответствовать настоящему Федеральному закону, сферой применения которого в

соответствии с его статьёй 1 являются отношения, направленные на обеспечение государственных и муниципальных нужд в целях повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок.

В соответствии с частью 4 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение пятнадцати дней **со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании** орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями **на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия)**, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно дефинитивному определению, содержащемуся в первом разделе Правил №75, - «**управляющая организация**» это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса;

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на её осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации случая (часть 1.3 статьи 161 ЖК РФ, введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 255-ФЗ).

В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, о выборе способа управления таким домом не принято и (или) не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления

обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока 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 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса (ч. 5 ст. 200 ЖК РФ).

В отличие от ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»», Жилищно - строительные кооперативы № 967 и 966 осуществляют свою некоммерческую деятельность по содержанию собственного имущества на основании решений общих собраний собственников, а не на основании результатов конкурса, их деятельность не подлежит лицензированию и потому данные ЖСК не могут именоваться как «управляющие организации».

Таким образом, по основаниям, указанным в части 4 и части 5 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации администрация Выборгского района, не обладала правом инициирования торгов по отбору управляющей организации для МКД по 2-му Мурынскому пр. д. 51 лит. А в городе Санкт-Петербурге.

В соответствии с частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса. (в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

«Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее – Правила №75)

применительно к жилищной сфере регулируют только те отношения, которые направлены на обеспечение государственных и муниципальных нужд.

То есть «объектом конкурса», которым является согласно пункту 2 раздела 1 Правил №75, - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, не может выступать общедомовое имущество доля государственной собственности в котором не составляет более 50%.

Подрядные работы для государственных или муниципальных нужд регулируются статьями 763-768 параграфа 5 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заказчиками государственного или муниципального контракта в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 764 Гражданского кодекса Российской Федерации могут выступать государственные органы (в том числе органы государственной власти), органы управления государственными внебюджетными фондами, а также казенные учреждения, иные получатели средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации при размещении заказов на выполнение подрядных работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования – по государственному контракту. По муниципальному контракту муниципальными заказчиками могут выступать органы местного самоуправления, а также иные получатели средств местных бюджетов при размещении заказов на выполнение подрядных работ за счет бюджетных средств и внебюджетных источников финансирования.

Таким образом, ЖСК, его члены и иные частные собственники не входят в круг лиц, определяемых законом как заказчики государственного контракта.

Согласно статье 765 Гражданского кодекса Российской Федерации основания и порядок заключения государственного или муниципального контракта определяются в соответствии с положениями статей 527 и 528 настоящего Кодекса из которых следует, что государственный или муниципальный контракт заключается на основе заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Заключение государственного или муниципального контракта является обязательным, для государственного или муниципального

заказчика, разместившего заказ, если иное не установлено законом. Проект государственного или муниципального контракта разрабатывается государственным или муниципальным заказчиком и направляется поставщику (исполнителю), если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Как следует из пункта 1 статьи 768 Гражданского кодекса Российской Федерации государственный или муниципальный контракт заключается на основе заказа на поставку товаров для государственных или муниципальных нужд, размещаемого в порядке, предусмотренном законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

Из всех приведённых выше взаимосвязанных положений законов очевидно, что федеральным законодателем исключена возможность организации и проведения торгов по отбору управляющей организации для обслуживания многоквартирных домов в которых доля собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования не составляет более пятидесяти процентов.

В многоквартирном 18-ти этажном доме, относящемся к ЖСК 966 государственная собственность отсутствует.

В 13-ти этажном многоквартирном доме, относящемся к ЖСК 967 доля государственной собственности составляет 1.01743 % - менее двух процентов.

Соответственно государственный орган не вправе выступать в качестве заказчика государственного контракта объектом которого выступает имущество, находящееся в частной собственности граждан.

Тем не менее, вразрез с приведёнными законоположениями и Правилами № 75, в нарушение автономии воли собственников МКД и императивного запрета на произвольное вмешательство государственных органов в частные дела, по инициативе администрации Выборгского района города Санкт-Петербурга на основании распоряжения главы администрации Выборгского района города Санкт-Петербурга от 25.02.2019 г. № 727 было принято решение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, объектом которого является общее имущество физических лиц - собственников помещений в двух многоквартирных жилых домах, расположенных на территории Выборгского района города Санкт-Петербурга

по адресу: город Санкт-Петербург, 2-ой Муринский проспект, дом 51, литера А.

Перед официальным объявлением начала торгов, администрация и инициативная группа составляют следующие документы:

- Акт общего технического состояния помещений по установленной форме
- Графики проведённых осмотров помещений профильными специалистами и их экспертное заключение
- Список обязательных функциональных обязанностей, необходимых для содержания помещений и близлежащей территории
- Проект договора управления
- Регламентированный порядок проведения организатором открытого конкурса
- Заявление на участие в торгах УО
- Протокол заседания и итоги голосования

Под организацией осмотра всего имущественного фонда МКД имеется в виду составление специального акта о техническом состоянии домовых помещений.

Основная часть обязательной конкурсной документации, необходимой для проведения торгов у организатора конкурса отсутствовала, о чём было известно всем участникам торгов.

Несмотря на это, в обход закона и установленного порядка, открытый конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирными домами, расположенными на территории Выборгского района города Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Муринский проспект, дом 51, лит. А. был проведён. Информация о торгах размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Российской Федерации torgi.gov.ru, извещение № 110419/3187345/03 от 02.07.2019 г.

Победителем конкурса 02.07.2019 года было объявлено ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»». (Протокол конкурса № 3/3 от 02 июля 2019 г.).

Акты приёмки-передачи помещений имущества, ключей от помещений МКД, документов от ЖСК 966 и ЖСК 967 не составлялись и фактически не передавались, что подтверждается исковыми заявлениями, поданными ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области к ЖСК 966 и ЖСК 967 в которых ООО просит арбитражный суд обязать ЖСК 967 передать ему ключи от технических помещений, чердака, водомерного узла, ГРЩ, УИИТ, иных помещений в составе общего имущества собственников, находившихся на обслуживании ЖСК 967 (3,4 подъезд дома), а также следующую техническую документацию: паспорта на общедомовые приборы учета энергоресурсов, находившиеся на обслуживании ЖСК 967; документы на индивидуальные (квартирные) приборы учёта с 121 по 210 квартиры; документы (паспорта) на лифты, установленные в 3,4 подъездах многоквартирного дома; заключения по проведению экспертизы лифтов и акты технического освидетельствования лифтов (расположенные в 3,4 подъездах дома); акты обследования общего имущества 3,4 подъезд дома; сведения о лицах (гражданах), имеющих право на льготы и субсидии по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги по квартирам с 121 по 210. (А56-109447/2019).

В силу пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Согласно пункту 5 Правил №75 нарушение предусмотренной процедуры организации или проведения конкурса, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

При таких обстоятельствах очевидно, что администрацией Выборгского района города Санкт-Петербурга неправомерно, в нарушение требований федерального законодательства Российской Федерации и Правил №75 был организован и проведён конкурс по отбору управляющей организации, а также утверждены его результаты.

2. По результатам конкурса «Выборгским РЖА» со стороны государства и ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» со стороны исполнителя был подписан государственный контракт, поименованный как договор № 704/19-УКК от 5 июля 2019 года (далее-Договор РЖА), предметом которого является оказание платных услуг по управлению жилым

помещением площадью 50.9 кв. метров находящемся по адресу: город Санкт-Петербург, 2-ой Муринский пр. д. 51 литера А, кв. 166.

Размер платы за содержание и ремонт указанной 166 квартиры по контракту составляет 4 601 586. 81 рублей в год.

Таким образом, ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» за три года планирует неосновательно обогатиться за счёт бюджетных денежных средств на 13 804 760.43 (Тринадцать миллионов восемьсот четыре тысячи рублей).

Порядок заключения государственного или муниципального контракта устанавливает Гражданский кодекс Российской Федерации в статье 528, согласно которой проект государственного или муниципального контракта разрабатывается государственным или муниципальным заказчиком и направляется поставщику (исполнителю), если иное не предусмотрено соглашением между ними (часть1). Сторона, получившая проект государственного или муниципального контракта, не позднее тридцатидневного срока подписывает его и возвращает один экземпляр государственного или муниципального контракта другой стороне, а при наличии разногласий по условиям государственного или муниципального контракта в этот же срок составляет протокол разногласий и направляет его вместе с подписанным государственным или муниципальным контрактом другой стороне либо уведомляет ее об отказе от заключения государственного или муниципального контракта (часть2).

Поскольку частные собственники жилых помещений заказчиками конкурса не выступали, заказчиками государственного контракта, также не выступали и выступать не могли, то соответственно, они не имеют права и на его заключение.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

209 из 210 собственниками жилых помещений двух МКД договоры управления с ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» не подписаны, существенные условия договора не согласованы, действия ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» своей волей в интересе собственников большинством из них не одобрены, у «Выборгского РЖА» полномочия на совершение действий от имени остальных 209 собственников не возникали, эти 209 собственников не могли являться участниками государственного контракта и никак не могли повлиять на содержание условий контракта, определенных без их участия.

Следовательно, договор на управление МКД по 2-му Муринскому пр. д.51 литера А не может считаться заключённым между сторонами.

Для понуждения собственников к заключению договоров с ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» и иные заинтересованные лица в суд не обращались.

В силу пункта 2 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224).

Как следует из пунктов 1, 2 статьи 224 Гражданского кодекса Российской Федерации передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки. Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица (пункт 1).

Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента (пункт 2).

В соответствии с пунктом 7.1. подписанного 05 июля 2019 года «Выборгским РЖА» и ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» вышеупомянутого договора № 704/19 данный договор вступает в силу не ранее даты передачи дома в управление ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» с подписанием в установленном порядке «Акта о приёме-передачи здания(сооружения)» с приложением к нему заполненной

унифицированной формы первичной учётной документации по учёту основных средств № ОС-1а.

То есть для его реализации требуется передача имущества.

Собственники жилья и члены ЖСК 967 и ЖСК 966 здания своих многоквартирных домов в управление ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» не передавали, акты о приёме-передачи здания(сооружения)» с приложением к нему заполненной унифицированной формы первичной учётной документации по учёту основных средств № ОС-1а не подписывали.

Следовательно, не реализован, не вступил в законную силу и не может считаться заключённым, договор № 704/19, подписанный 05 июля 2019 года «Выборгским РЖА» и ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»».

Исходя из того, что «предметом конкурса» согласно Правилам № 78 выступает право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса, в отсутствие воли большинства собственников право заключения договоров управления многоквартирным домом, как «предмет конкурса» у ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» не возникло.

3. Согласно части 3 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 1 мая 2015 года информация, указанная в статье 195 Жилищного кодекса Российской Федерации, подлежит размещению в определенной федеральным законом государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с пунктом 11 части 3 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации № 504, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 934/пр от 30 декабря 2014 г. определен адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - www.dom.gosuslugi.ru.

Указанные в Жилищном кодексе основания для внесения необходимых изменений в реестр лицензий связаны с различными юридическими фактами, и, как следствие, их отличие определяет разное содержание прав и обязанностей субъектов правоотношения.

Содержание реестра лицензий субъекта Российской Федерации предполагает, что указанные в нем сведения, в том числе о лицензиате, об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми он осуществляет, должны иметь достоверный и актуальный характер и обновляться своевременно при заключении, прекращении или расторжении договора управления многоквартирным домом.

Условия, последовательность и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее - реестр) утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 938/пр. (далее-Приказ 938).

В соответствии с пунктом 3 Приказа к заявлению о внесении изменений в реестр прилагаются следующие документы:

а) копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора управления с лицензиатом либо об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора управления с лицензиатом в случае проведения такого собрания;

б) копия протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в соответствии с которым лицензиат определён победителем конкурса, в случае проведения указанного конкурса;

в) копия договора управления, заключённого лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случае выбора лицензиата управляющей организацией по результатам проведённого органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом - копия договора управления, подписанного заявителем;

г) копия акта приёма-передачи технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом,

в случае, если лицензиат подает заявление об исключении многоквартирного дома из реестра;

д) документ, подтверждающий полномочия представителя лицензиата (в случае, если от имени лицензиата обращается его уполномоченный представитель), оформленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

е) опись представляемых документов с указанием наименования и реквизитов каждого документа и количества листов, подписанная лицензиатом (уполномоченным представителем лицензиата). 4. Рассмотрение заявления и документов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, и принятие одного из решений, указанных в пункте 7 настоящего Порядка, осуществляется органом государственного жилищного надзора в течение десяти рабочих дней с даты поступления заявления.

Однако документы, указанные в подпунктах «а», «в» и «г» пункта 3 Приказа 938, собственниками жилых помещений НЕ созданы, соответственно, и НЕ могли быть представлены в государственные органы.

При этом в настоящее время согласно сведениям, содержащимся в Реестре лицензий субъекта Российской Федерации - «Санкт-Петербург» и ГИС ЖКХ (портал dom.gosuslugi.ru), указанный МКД с 01.08.2019 года, находится в управлении ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис» на основании неправомерного распоряжения Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга № 572-рл от 26.07.2019 г., что позволило ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис» начать свою деятельность с незаконного проникновения в офис ЖСК 967 и его силового захвата вместе со всей документацией и имуществом, позволило размещать квитанции на оплату ЖКУ в указанной системе и таким образом вводить в заблуждение собственников помещений МКД об их обязанности по внесению денежных средств на расчётный счёт ООО «Север» и ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис» вместо ЖСК 967 и ЖСК 966.

Таким образом, решение ГЖИ № 572-рл от 26.07.2019 г., подписанное заместителем начальника инспекции Ю.Э. Кузиным и распоряжение директора ГЖИ В.М. Зябко № 572-рл от 26.07.2019 г о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации были выданы с нарушением установленного порядка, а сведения об ООО «Управляющая компания НеваСпецСервис», включенные в реестр в обход установленных правил, не

отвечают критериям достоверности и актуальности, поскольку деятельность по содержанию многоквартирных домов осуществляют ЖСК 967 и 966.

Недостоверность перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, обуславливает объективную необходимость внесения соответствующих изменений в реестр лицензий и упоминаемую информационную систему.

4. Свои действия по назначению внешней управляющей компании собственникам МКД, администрация Выборгского района города Санкт-Петербурга объяснила исполнением предписания Государственной жилищной инспекции города Санкт-Петербурга № 05/16925-р07.12.2016 г., согласно которому администрация Выборгского района Санкт-Петербурга в срок до 15.02.2017 г. была обязана устранить нарушение требований ч. 2 ст. 44, ч.ч. 2, 4, 9 ст. 161 ЖК РФ, п/п. 2 п. 3 «Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 и обеспечить управление многоквартирным домом одной организацией, поскольку управление многоквартирным домом осуществляют несколько организаций - ЖКС №967 и ЖКС №966.

В силу частей 2 и 4 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации. Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

На территории города Санкт-Петербурга органом, осуществляющим государственный жилищный надзор, является Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ СПб), сфера компетенции которого определена и ограничена положениями статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу части 5 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации должностные лица органов государственного жилищного надзора,

муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право применять следующие меры государственного принуждения к нарушителям:

3) выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям; (в ред. Федерального закона от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

4) составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

5) направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

Кроме того, согласно части 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям настоящего Кодекса либо в случае выявления

нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований; (в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ).

К ЖСК 966 и 967 со стороны ГЖИ СПб ни одна из допустимых мер воздействия, предусмотренных положениями статьи 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации когда-либо не применялась.

Согласно содержанию предписания ГЖИ СПб № 05/16925-р от 07.12.2016 г. предметом проверок являлось соблюдение органами власти, требований закона к управлению многоквартирными домами, а правонарушителем является администрация Выборгского района города Санкт-Петербурга, поскольку именно этому государственному органу было выдано предписание.

Вместе с тем, администрация Выборгского района города Санкт-Петербурга не имела полномочий по управлению многоквартирными домами находящимися по 2-му Мурынскому д. 51 лит. А в городе Санкт-Петербурге, ЖСК 966 и ЖСК 967 не являются структурными подразделениями администрации Выборгского района города Санкт-Петербурга или иными органами, состоящими с ней в отношениях

подчинённости, чьи нарушения вправе устранять администрация своим властным установлением.

Члены ЖСК 966 и ЖСК 967, осуществляющие свою деятельность на основании своих Уставов, прошедших государственную регистрацию, чьих-либо прав и законных интересов не нарушали, их деятельность является правомерной и подлежащей всяческому поощрению государством.

Поскольку ЖСК не являются субъектами предпринимательской деятельности и «управляющими организациями» конкурирующими на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами, по смыслу заложенному в данный термин дефинитивным определением первого раздела Правил №75 во взаимной связи с частью 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации, уже приведёнными ранее, то и положения части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией на них не распространяется.

Таким образом, предписание ГЖИ СПб № 05/16925-р, проведение торгов и включение ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис» в государственный реестр лицензий управляющих организаций не имели законной правомерной цели, направлены на принудительное изменение существующего способа управления МКД путём череды злоупотреблений властей.

К тому же такая мера ответственности - как лишение гражданских лиц их прав по содержанию собственного имущества не предусмотрена статьёй 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В период с 02.03.2020 по 30.04.2020 г. по инициативе администрации Выборгского района Санкт-Петербурга в многоквартирном доме по указанному адресу проводилось внеочередное общее собрание собственников помещений в очно-заочной форме в порядке, которое, как указала администрация в письменном ответе в соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации было признано неправомочным в связи с отсутствием кворума.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2019 года (в окончательной форме изготовлено 20.12.2019 года) по делу № А56-109447/2019 были удовлетворены иски общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «НеваСпецСервис» об обязанности жилищно-строительного кооператива № 967 в месячный срок с момента вступления решения в законную силу передать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НеваСпецСервис» следующую техническую документацию:

- паспорта на общедомовые приборы учета энергоресурсов, находившиеся на обслуживании ЖСК № 967;
- документы на индивидуальные (квартирные) приборы учета с 121 по 210 квартиры;
- документы (паспорта) на лифты, установленные в 3,4 подъездах многоквартирного дома;
- заключения по проведению экспертизы лифтов и акты технического освидетельствования лифтов (расположенные в 3, 4 подъездах дома);
- акты обследования общего имущества 3,4 подъезд дома;
- ключи от технических помещений, чердака, водомерного узла, ГРЩ, УИИТ, иных помещений в составе общего имущества собственников, находившихся на обслуживании ЖСК 967 (3,4 подъезд дома);
- сведения о лицах (гражданах), имеющих право на льготы и субсидии по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги по квартирам с 121 по 210.

Ключевым обстоятельством, послужившим основанием для принятия такого решения по мнению судьи арбитражного суда является отсутствие судебного акта о признании торгов недействительными.

В настоящее время данный судебный акт находится на проверке в Тринадцатом арбитражном апелляционном суде в связи с подачей апелляционной жалобы ответчиком.

В период с декабря 2019 по март 2020 мировому судье судебного участка № 24 от ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис» поступили заявления о выдаче судебных приказов 125 собственникам МКД и 50 исковых заявлений о взыскании с граждан платежей в пользу ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис» за какие-то услуги по управлению.

На основании изложенного в целях обеспечения прав и законных интересов ЖСК 967 в сфере экономической деятельности, предотвращения

дальнейшего нарушения прав собственников жилья и ликвидации угрозы причинения материального вреда собственникам жилья и их имуществу, а также для восстановления уже нарушенных прав членов кооператива, истец просит арбитражный суд:

1. Признать назначение и проведение конкурса по отбору управляющей компании для 13-ти этажного многоквартирного дома, возведённого из фонда ЖСК 967 с нумерацией квартир 121-200, находящегося по адресу: 2-ой Муринский пр. д. 51 лит. А в городе Санкт-Петербурге, неправомерным, а его результаты недействительными.

2. Договор управления МКД с ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» незаключённым, право управления МКД у ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» не возникшим.

3. Признать недействительной запись в реестре лицензий субъекта Российской Федерации, о деятельности ООО «Управляющая компания «НеваСпецСервис»» по управлению многоквартирным домом по адресу 2-ой Муринский 51 лит. А в городе Санкт-Петербурге и обязать Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга немедленно исключить запись из реестра лицензий из государственной информационной системы.

4. Обязать администрацию Выборгского района города Санкт-Петербурга и Государственную жилищную инспекцию принять необходимые меры для предотвращения подобных нарушений в дальнейшем.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Платёжное поручение об уплате государственной пошлины в сумме 3000 рублей № 3 от 17.01.2020 года - 1 лист.
2. Платёжное поручение об уплате государственной пошлины в сумме 3000 рублей № 39 от 22.05.2020 года - 1 лист.
3. Опись вложения и квитанция Почты России о направлении копии искового заявления в адрес Государственной жилищной инспекции – 2 листа.
4. Опись вложения и квитанция Почты России о направлении копии искового заявления в адрес ООО «УК НеваСпецСервис»» – 2 листа.
5. Опись вложения и квитанция Почты России о направлении копии искового заявления в адрес администрации Выборгского района города Санкт-Петербурга – 2 листа.
6. Уведомление о вручении копии искового заявления ЖСК 966 -1 лист.

7. Распечатка сведений из ЕГРЮЛ по ЖСК - 967 - 9 листов.
8. Распечатка сведений из ЕГРЮЛ по ЖСК – 966 - 7 листов.
9. Распечатка сведений из ЕГРЮЛ на ООО «УК «НеваСпецСервис»» - 13 листов.
10. Копия технического паспорта на МКД ЖСК 967 - 3 листа.
11. Копия распоряжения Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга № 572-рл от 26.07.2019 г. - 2 листа.
12. Копия решения ГЖИ от 26.07.2019 г. - 1 лист.
13. Выписка из Устава ЖСК- 967 - 3 листа.
14. Копия акта госприёмки № 3290 от 26 февраля 1982 года - 6 листов.
15. Копия приложения № 4 к распоряжению № 344-р от 12 марта 1974 года – 1 лист.
16. Копия Акта Главного архитектурно-планировочного управления № 10079/7054 от 3 ноября 1981 года о предост. зем. участка ЖСК 967 - 5 листов.
17. Копия Расчёта строительной стоимости кв.121-210 ЖСК 967 - 3 листа.
18. Копия договора № 704/19-УКК – 9 листов.
19. Копия приложения 1 к договору № 704/19-УКК – 1 лист.
20. Копия протокола конкурса 3/3 от 02июля 2019 – 2 листа.
21. Копия доверенности на уполномоченное для подачи искового заявления лицо - 2 листа.

Копии приложенных документов у сторон имеются.

Остальные документы на которые ссылается истец в исковом заявлении будут представлены в судебное заседание.

Председатель ЖСК-967

_____ Е.И. Вьюкова