



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ Дело №А43-15808/2012

г. Нижний Новгород

26 июня 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 13 июня 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 26 июня 2013 года.

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Леонова Андрея Владимировича (шифр 1-404),
при ведении протокола помощником судьи Потатеновой К.Е.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по заявлению (уточненному) общества с ограниченной ответственностью
"Квартал-Сервис" (ОГРН1115258006280, ИНН5258098688), г.Н.Новгород,:
- о признании незаконными действий департамента жилья и инженерной
инфраструктуры муниципального образования "Город Нижний Новгород" в
лице администрации города Нижнего Новгорода по организации и
проведению открытого конкурса по выбору управляющей компании для
многоквартирного жилого дома по строительному адресу: жилой дом №3 (по
генплану) (II очередь строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских
дней (почтовый адрес: ул. Мичурина, д.1);
- о признании недействительными результатов конкурса по отбору
управляющей компании для многоквартирного жилого дома по
строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь
строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских дней (почтовый
адрес: ул. Мичурина, д.1),
при привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего
самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО "Мастак",
при участии представителей:
от заявителя – Забарской И.Б., доверенность от 05.06.2013; Зайцева С.А.,
директора (после перерыва не явился);
от заинтересованного лица – Бакановой Л.Н., доверенность от 17.12.2012;
от третьего лица – Колеватовой С.В., доверенность от 03.05.2013,
установил:

в Арбитражный суд Нижегородской области обратилось ООО
«Квартал-Сервис» (далее – Общество, заявитель) с заявлением о признании
незаконными действий департамента жилья и инженерной инфраструктуры

администрации города Нижнего Новгорода по организации и проведению открытого конкурса по выбору управляющей компании для многоквартирного жилого дома по строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь строительства) в границах улиц Мичурина – Июльских дней (почтовый адрес: ул.Мичурина, д.1); о признании недействительными результатов конкурса по отбору управляющей организации для многоквартирного жилого дома по строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь строительства) в границах улиц Мичурина – Июльских дней (почтовый адрес: ул.Мичурина, д.1); о признании недействительны протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 18.05.2012; о признании незаконными действий департамента жилья и инженерной инфраструктуры администрации города Нижнего Новгорода по недопущению ООО «Квартал-Сервис» к участию в конкурсе по выбору управляющей компании для многоквартирного жилого дома по строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь строительства) в границах улиц Мичурина – Июльских дней (почтовый адрес: ул.Мичурина, д.1).

В порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявитель уточнил заявленные требования, просит признать незаконными действия департамента жилья и инженерной инфраструктуры муниципального образования "Город Нижний Новгород" в лице администрации города Нижнего Новгорода по организации и проведению открытого конкурса по выбору управляющей компании для многоквартирного жилого дома по строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских дней (почтовый адрес: ул. Мичурина, д.1); признать недействительными результаты конкурса по отбору управляющей компании для многоквартирного жилого дома по строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских дней (почтовый адрес: ул. Мичурина, д.1).

Представители заявителя в судебном заседании поддержали уточненные требования.

Представитель заинтересованного лица с заявленными требованиями не согласен.

Представитель третьего лица поддерживает позицию заинтересованного лица.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв. В назначенное время судебное заседание продолжено.

Изучив материалы дела и заслушав представителей сторон, суд пришел к выводу о необходимости отказа в удовлетворении заявленных требований ввиду следующего.

Как следует из материалов дела, 17.04.2012 на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода было размещено извещение об организации конкурса по отбору управляющих организаций для управления

многоквартирными домами, в том числе многоквартирным домом по строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских дней. Процедура вскрытия конвертов была назначена на 17.05.2012, определение результатов – на 18.05.2012.

Узнав о проведении конкурса, ООО «Квартал-Сервис» 16.05.2012 обратилось в администрацию города Нижнего Новгорода с письмом, в котором просило исключить названный дом из участвующих в конкурсе, так как управляющая компания в данном доме уже была определена. К письму также был приложен протокол, свидетельствующий о соответствующем волеизъявлении владельцев квартир.

Администрация города Нижнего Новгорода ответила на данное письмо тем, что не признает приложенный протокол с решением общего собрания владельцев помещений законным, поскольку владельцы квартир не зарегистрировали право собственности в установленном порядке, в связи с чем, спорный многоквартирный дом не может быть исключен из конкурса.

ООО «Квартал-Сервис» 16.05.2012 подал заявку на участие в конкурсе, однако, к конкурсу допущен не был ввиду не соответствия представленным к заявке документам установленным требованиям: копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц не прошнурована и не пронумерована; по представленной копии бухгалтерской отчетности невозможно определить отчетный период.

18.05.2012 победителем объявленного конкурса было признано ООО «Мастак».

Не согласившись с действиями администрации города Нижнего Новгорода по организации и проведению открытого конкурса по выбору управляющей компании для многоквартирного жилого дома по строительному адресу: жилой дом №3 (по генплану) (II очередь строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских дней (почтовый адрес: ул. Мичурина, а также считая недействительными результаты конкурса по отбору управляющей компании, нарушающими права и интересы Общества в сфере предпринимательской деятельности, ООО «Квартал-Сервис» обратилось с рассматриваемыми требованиями. Подробно доводы заявителя изложены в заявлении и в дополнениях к нему.

Заявитель обращается за защитой своих прав в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующей порядок рассмотрения дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц.

На основании [части 1 статьи 198](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными

ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Как установлено [частью 5 статьи 200](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

[Пунктом 4 статьи 200](#) АПК РФ установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из изложенного следует, что для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их действующему законодательству и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности и иной экономической.

Однако суд полагает, что в данном случае спор не подлежит рассмотрению по приведенным выше правилам судопроизводства, поскольку ООО «Квартал-Сервис» оспаривает по своей сути торги, являющиеся гражданско-правовой процедурой, не имеющей публичного характера и не содержащей властно-распорядительного элемента.

В этой связи суд считает спор подлежащим рассмотрению по общим правилам искового производства.

Учитывая данное обстоятельство, суд также отклоняет довод ответчика о пропуске заявителем трехмесячного срока на обжалование действий ответчика, поскольку в данном случае подлежит применению трехлетний срок исковой давности.

Заявитель полагает, что на момент объявления ответчиком конкурса 17.04.2013 на право заключения договора управления с собственниками жилых помещений жилого дома №3 (по генплану) (II очередь строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских дней управляющая компания уже была избрана жильцами данного дома на общем собрании, состоявшемся 01.02.2013, результаты которого оформлены протоколом от 15.05.2012.

В соответствии со [статьей 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент проведения конкурса; здесь и далее), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. 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, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В силу части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Правила проведения открытого конкурса утверждены **Постановлением** Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 (далее - Правила).

Согласно **пункту 3** названных Правил, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если: 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях: собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято; по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято; 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях: большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные **статьей 164** Жилищного кодекса Российской Федерации; собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные **статьей 162** Жилищного кодекса Российской Федерации; 3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с **пунктом 39** Правил в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом не должен проводиться лишь при условии, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме не только приняли, но и реализовали в соответствии с законом свое решение о выборе способа управления этим домом.

Реализация принятых собственниками решений осуществляется посредством заключения с управляющими компаниями договоров на управление многоквартирными домами, при этом такие договоры должны быть заключены большинством собственником помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, суд полагает, что в рассматриваемом случае нужно говорить о том, что надлежащих решения о выборе домоуправляющей

компании и реализации такого выбора на момент проведения конкурса не имелось.

Как установлено судом, дом был введен в эксплуатацию 31.01.2012. С этого момента по актам приема-передачи жилые и нежилые помещения дома начали передаваться дольщикам.

Из буквального толкования приведенных норм права следует, что полномочия по выбору способа управления многоквартирным домом возложены на собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах.

Как не оспаривается сторонами, общее собрание жильцов, состоявшееся 01.02.2013, было проведено владельцами квартир, но не собственниками, так как на тот момент их право собственности еще не было зарегистрировано в установленном порядке. В этой связи необходимо отметить, что общее собрание владельцев помещений, проведенное 01.02.2013, в части выбора управляющей компании нельзя считать в полной мере легитимным, поскольку участвующие владельцы помещений не являлись собственниками.

Судом также был произведен подсчет заключенных между владельцами помещений и ООО «Квартал-Сервис» договоров управления, представленных в материалы дела. До момента проведения конкурса 18.05.2012 было подписано 124 договора с владельцами жилых помещений и 15 договоров – с владельцами нежилых помещений. При этом всего в спорном жилом доме согласно проектной документации от 24.08.2010 290 помещений, в том числе – 272 жилых помещения и 18 нежилых.

Таким образом, принятое на общем собрании 01.02.2013 решение о выборе в качестве управляющей организации ООО «Квартал-Сервис» фактически не было реализовано владельцами помещений, поскольку количество подписанных договоров составляет меньше половины от числа всех помещений жилого дома.

Учитывая изложенное, суд отмечает, что на момент проведения конкурса администрацией города Н.Новгорода управляющая организация в жилом доме №3 (по генплану) (II очередь строительства) в границах улиц Мичурина - Июльских дней выбрана не была, так как отсутствовали уполномоченные лица, а именно собственники помещений, кроме того, принятое владельцами помещений так или иначе не было реализовано, поскольку число подписавших договоры с ООО «Квартал-Сервис» владельцев-дольщиков составляет менее 50 % от общего числа таких лиц.

В силу приведенных правовых положений пункта 3 Правил, устанавливающих условия проведения конкурса, при наличии двух условий из перечисленных, а именно: отсутствие решения общего собрания именно собственников помещений многоквартирного дома о выборе управляющей организации, а также (даже если принимать во внимание факт заключения договоров управления с владельцами помещений) учитывая, что число заключенных с ООО «Квартал-Сервис» договоров не составляет большинство перед незаключенными от общего числа помещений, суд считает, что у

администрации имелись основания для объявления соответствующего конкурса.

В обоснование своего требования заявитель также приводит довод о том, что администрация нарушила срок проведения конкурса, поскольку провела его с нарушением установленного десятидневного срока после ввода дома в эксплуатацию, кроме того, заявитель полагает, что администрация не могла проводить конкурс по выбору управляющей компании до истечения года в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В силу части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Указанные нормы права применяются в отношении многоквартирных домов, принятых в эксплуатацию, все помещения которого принадлежат гражданам и иным лицам на праве собственности и в отношении которых собственники не приняли решение о выборе управляющей организации.

Применительно к многоквартирному дому, в отношении которого получено разрешение на ввод в эксплуатацию и жилые помещения которого не зарегистрированы на праве собственности за гражданами и иными лицами, действует порядок по выбору управляющей организации, установленный [частью 13 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Суд полагает, что в данном случае подлежит применению специальная норма, закрепленная в части 13 статьи 161 ЖК РФ, регламентирующая порядок проведения конкурса после ввода в эксплуатацию нового жилого дома.

Суд также считает необходимым отметить, что факт проведения ответчиком конкурса по истечении десятидневного срока, предусмотренного

частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не является основанием для признания конкурса недействительным.

В силу пункта 5 Правил № 75 основаниями для признания судом недействительными результатов конкурса являются нарушение процедуры организации или проведения конкурса.

При этом нормами действующего законодательства не предусмотрено признание конкурса недействительным по причине нарушения срока его проведения.

Кроме того, нарушение предусмотренного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации срока не освобождает орган местного самоуправления от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления домом.

Заявитель также указывает, что ответчиком при проведении конкурса была нарушена процедура его проведения, а именно: конкурс проводился на право заключать договора с собственниками, а не с застройщиком.

Данный довод заявителя представляется суду несостоятельным, поскольку на момент объявления конкурса большая часть помещений уже была передана жильцам по актам приема-передачи, датированных 01 марта 2013 года, а именно: 216 помещений.

Суд считает необходимым отметить, что объявление конкурса на право заключения договора управления именно с собственниками носит некорректный характер, однако, расценивает это как техническую ошибку, не влекущую существенного изменения либо неоднозначного толкования сути конкурса, составляющей обеспечение жильцов и пользователей помещения спорного многоквартирного дома соответствующими услугами.

Суд обращает внимание на тот факт, что ООО «Квартал-Сервис» не было лишено возможности участвовать в объявленном конкурсе, но также обоснованно не было допущено к участию к нему ввиду несоблюдения требований конкурсной документации.

Так, пунктом 8.2 конкурсной документации от 11.04.2012 установлена форма заявки на участие в конкурсе, первый раздел которой включает выписку из единого государственного реестра юридических лиц, второй – копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

Данные требования также установлены в подпунктах 1, 2 пункта 53 Правил.

Инструкция по заполнению заявки в части, регламентирующей порядок подачи заявок на участие в конкурсе, дословно воспроизводит пункт 53 Правил.

Как не оспаривается сторонами, заявитель в составе своей заявки представил копию выписки из ЕГРЮЛ и копию бухгалтерского баланса с отсутствующей последней цифрой в указании года

В свою очередь, подпункт 1 пункта 53 Правил, прямо предусматривает представление с заявкой выписки из ЕГРЮЛ, а не заверенной ее копии.

Случаи предоставления копий документов оговорены в названном пункте Правил. В частности, в копиях представляются документы, подтверждающие соответствие претендента требованию, установленному подп. 1 пункта 15 Правил, а также бухгалтерский баланс за последний отчетный период.

Представленная копия бухгалтерского отчета также не могла быть принята, поскольку не позволяла установить отчетный период, за который она была представлена.

В силу подпунктов 1, 3 пункта 18 Правил основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе является в том числе непредставление определенных пунктом 53 Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений, а также несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52-53 Правил.

Учитывая приведенные нормы, суд считает правомерным отказ в допуске ООО «Квартал-Сервис» к участию в конкурсе.

Проверив процедуру проведения конкурса, суд не выявил нарушений правовых положений Правил проведения открытого конкурса, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, регламентирующих порядок проведения таких конкурсов.

Основываясь на изложенном, суд приходит к выводу о том, что конкурс был проведен администрацией города Нижнего Новгорода обоснованно, нарушений закона не допущено.

При таких обстоятельствах требования заявителя удовлетворению не подлежат.

Суд также отмечает, что заявителем избран ненадлежащий способ судебной защиты, поскольку требования истца заявлены на основании статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, однако, связаны с проведением торгов, что подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, что является самостоятельным основанием для отказа в заявленных требованиях.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на заявителя

Излишне уплаченная государственная пошлина в размере 2 000 рублей подлежит возврату заявителю из федерального бюджета.

Руководствуясь статьей 333.21, 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации, статьями 110, 167-170, 176, 180-182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

в удовлетворении заявленных требований обществу с ограниченной ответственностью "Квартал-Сервис" (ОГРН1115258006280, ИНН5258098688), г.Н.Новгород, отказать.

Возвратить из федерального бюджета обществу с ограниченной ответственностью "Квартал-Сервис" (ОГРН1115258006280, ИНН5258098688), г.Н.Новгород, 2000 рублей излишне уплаченной

государственной пошлины. Справку на возврат государственной пошлины выдать.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не будет подана апелляционная жалоба.

В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступит в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца с момента принятия решения.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта.

Судья

А.В.Леонов