



## ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

Березина ул., д. 4, г. Владимир, 600017  
<http://1aas.arbitr.ru>, тел/факс (4922) 44-76-65, 44-73-10

---

### П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Владимир

20 сентября 2013 года

Дело № А43-15808/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 16.09.2013.

Постановление в полном объеме изготовлено 20.09.2013.

Первый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Захаровой Т.А.,

судей Смирновой И.А., Рубис Е.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Рышковской Я.И.,

рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Квартал-Сервис» (г.Нижний Новгород, ул.Июльских дней, д.1, пом.4; ИНН 5258098688, ОГРН 1115258006280)

на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 26.06.2013

по делу № А43-15808/2012,

принятое судьей Леоновым А.В.

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Квартал-Сервис» о признании незаконными действий администрации города Нижнего Новгорода и недействительными результатов конкурса,

без участия лиц,

и установил:

общество с ограниченной ответственностью «Квартал-Сервис» далее – Общество, ООО «Квартал-Сервис») обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании незаконными действий администрации г.Нижнего Новгорода в лице Департамента жилья и инженерной инфраструктуры муниципального образования «Город Нижний Новгород» (далее – орган местного

самоуправления, Департамент) 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: г.Нижний Новгород, ул.Мичурина, д.1); а также недействительными результаты конкурса по отбору управляющей компании для указанного жилого дома.

К участию в рассмотрении дела в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Мастак» (далее – ООО «Мастак»).

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 26.06.2013 Обществу отказано в удовлетворении требований.

Не согласившись с принятым судебным актом, ООО «Квартал-Сервис» обратилось в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт.

В обоснование апелляционной жалобы заявитель указывает на неполное выяснение обстоятельств имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции фактическим обстоятельствам дела; неправильное применение судом норм материального права.

По мнению Общества, администрация г.Нижнего Новгорода грубо нарушила требования законодательства, что выразилось в несвоевременном проведении конкурса и повлекло нарушение его прав и законных интересов.

ООО «Квартал-Сервис» и ООО «Мастак» ходатайствуют о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей.

Администрация г.Нижнего Новгорода отзыв на апелляционную жалобу не представила, о дате, времени и месте судебного заседания, извещена надлежащим образом, в том числе публично путем размещения информации о дате, времени и месте судебного заседания на сайте Первого арбитражного апелляционного суда, представителей в судебное заседание не направила.

В соответствии со статьями 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие неявившихся представителей лиц, участвующих в деле, по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Законность принятого судебного акта, правильность применения норм материального и процессуального права проверены Первым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 257-262, 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Установлено по делу, что 17.04.2012 на своем официальном сайте администрация г.Нижнего Новгорода разместила 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 назначалась на 17.05.2012, определение результатов - на 18.05.2012.

Ознакомившись в размещенной информацией, 16.05.2012 ООО «Квартал-Сервис» обратилось в администрацию г.Нижнего Новгорода с заявлением об исключении многоквартирного дома по строительному адресу: жилой дом № 3 (по генплану) (II очередь строительства), в границах улиц Мичурина - Июльских дней из участвующих в конкурсе, поскольку управляющая компания в отношении указанного дома уже определена.

Письмом от 16.05.2012 № 14-1674/12ис администрация города Нижнего Новгорода уведомила Общество о том, что приложенный протокол общего собрания владельцев помещений от 15.05.2012 не является законным, поскольку владельцы квартир не зарегистрировали право собственности на недвижимость в установленном законом порядке, в связи с чем обозначенный многоквартирный жилой дом не может быть исключен из конкурса.

16.05.2012 ООО «Квартал-Сервис» подало заявку на участие в конкурсе, однако Общество было не допущено к конкурсу, поскольку приложенные к заявке документы не соответствовали установленным требованиям.

По результатам проведенного конкурса его победителем признано ООО «Мастак».

Полагая, что действия органа местного самоуправления по организации и проведению открытого конкурса по выбору управляющей компании для обозначенного многоквартирного жилого дома являются незаконными, а результаты конкурса по отбору управляющей компании - недействительными, нарушающими права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, ООО «Квартал-Сервис» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции руководствовался статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Проверив в пределах, установленных статьей 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, соответствие выводов, содержащихся в обжалуемом судебном акте, имеющимся в материалах дела доказательствам, правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм материального права и соблюдения норм процессуального права, суд апелляционной инстанции не установил оснований для отмены или изменения судебного акта ввиду следующего.

В соответствии со статьей 123 Конституции Российской Федерации, статьями 7, 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основания своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

Поскольку ООО «Квартал-Сервис» оспаривает не только действия органа местного самоуправления по проведению торгов, но и результаты проведенных торгов, которые являются гражданско-правовой процедурой, дело рассмотрено по общим правилам искового судопроизводства.

В силу 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) органов, осуществляющих публичные полномочия, 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.

В силу статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) в статье 4 определяет, что по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную

договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 8 Федерального закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона № 214-ФЗ право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом.

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения открытого конкурса (далее – Правила).

Согласно пункту 3 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. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

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 собственников помещений в многоквартирном доме.

Из материалов дела следует, что жилой дом введен в эксплуатацию 31.01.2012, следовательно, с этой даты жилые и нежилые помещения дома по актам приема-передачи начали передаваться участникам строительства.

Государственная регистрация прав на помещения в рассматриваемом доме начала производиться уполномоченным органом с августа 2012 года.

Таким образом, до этого момента проводились собрания жильцов – владельцев квартир и нежилых помещений, а не их собственников, что свидетельствует о незаконности их решений как принятых при отсутствии полномочий, поскольку полномочия по выбору способа управления многоквартирным домом возложены на собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах.

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 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Принимая во внимание вышеизложенные фактические обстоятельства по делу, является правильным вывод суда первой инстанции о том, что у органа местного самоуправления имелись все основания для организации и проведения 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: г.Нижний Новгород, ул.Мичурина, д.1), поскольку в силу пункта 3 Правил, которым установлены условия проведения конкурса, отсутствовало решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе управляющей организации.

Суд первой инстанции рассмотрел и признал несостоятельным довод ООО «Кварта-Сервис» о нарушении органом местного самоуправления срока проведения конкурса (десятидневный срок после ввода дома в эксплуатацию).

Факт проведения администрацией г.Нижнего Новгорода конкурса по истечении вышеобозначенного срока, предусмотренного частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, не свидетельствует о незаконности действий органа местного самоуправления и не является основанием для признания конкурса недействительным.



Более того, нарушение предусмотренного жилищным законодательством срока не освобождает орган местного самоуправления от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления домом.

Таким образом, действия органа местного самоуправления соответствуют Жилищному кодексу Российской Федерации, Правилам и не нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, что в силу части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации влечет отказ в удовлетворении заявленных требований.

Рассмотрев по существу требование Общества о признании недействительными результатов проведенного конкурса, суд первой инстанции законно и обоснованно отказал в его удовлетворении.

В соответствии с положениями статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Исходя из положений пункта 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, конкурс является одной из форм торгов.

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

Следовательно, требуя признания торгов недействительными, истец должен представить суду доказательства нарушения закона при проведении торгов, а также нарушения его прав, которые будут восстановлены в случае признания торгов недействительными.

В пункте 1 Информационного письма ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 разъяснено, что лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие нарушенного права.

По смыслу пункта 87 Правил в качестве заинтересованного лица поименован участник конкурса.

Согласно пункту 2 Правил под участником конкурса понимается претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

Пункт 74 Правил предусматривает, что в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое

лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

В силу пункта 70 Правил на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по форме согласно приложению № 7, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Вместе с тем, ООО «Квартал-Сервис» не являлось участником проведенного администрацией г.Нижнего Новгорода конкурса, поскольку не было допущено к участию в нем. Следовательно, требование о признании недействительными итогов данного конкурса, заявленное им, права и законные интересы которого не нарушены фактом проведения конкурса, не имеет фактических и правовых оснований для его удовлетворения.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном названным Кодексом.

При установленных обстоятельствах ввиду отсутствия правовых оснований суд первой инстанции законно и обоснованно отказал ООО «Квартал-Сервис» в удовлетворении требований.

Предусмотренные статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания к отмене решения арбитражного суда первой инстанции отсутствуют.

При этом судом не допущено нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта.

Апелляционная жалоба Общества признается не подлежащей удовлетворению как основанная на неверном толковании норм действующего законодательства.

Доводам заявителя судом дана надлежащая оценка, и они признаны несостоятельными.

Оснований для признания их обоснованными не усматривает и суд апелляционной инстанции.

По результатам рассмотрения апелляционной жалобы Первый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что решение Арбитражного суда Нижегородской области от 26.06.2013 по делу № А43-15808/2012 на основании пункта 1 части 1 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит оставлению без изменения.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине при подаче апелляционной жалобы суд относит на заявителя.

Руководствуясь статьями 266 – 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Первый арбитражный апелляционный суд

#### П О С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 26.06.2013 по делу № А43-15808/2012 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Квартал-Сервис» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в двухмесячный срок со дня его принятия.

Председательствующий судья

Т.А. Захарова

Судьи

И.А. Смирнова

Е.А. Рубис