

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,  
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург  
01 февраля 2016 года

Дело №А60-56060/2015

Резолютивная часть решения объявлена 25 января 2016 года  
Полный текст решения изготовлен 01 февраля 2016 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи В.В.Окуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания К.А. Мальгиновым рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Екатеринбург» (ОГРН 1116672023027, ИНН 6672351459) к Администрации Верх-Исетского района города Екатеринбурга третье лицо: ООО Управляющая Компания «Твой Дом» о признании незаконными действий (с учетом уточнения заявленных требований)

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Р.А. Пинженин, представитель по доверенности от 28.09.2015 № 48, паспорт;

от заинтересованного лица: Т.А. Щавинская, начальник юридического отдела, доверенность от 15.09.2015 № 39/05/62/011-04, удостоверение;

от третьего лица - В.В. Ключин, директор, приказ № 1 от 01.07.2015, паспорт; Р.С. Князев, представитель по доверенности № 003 от 16.12.2015, паспорт;

Лицам, участвующим в деле, разъяснены права и обязанности, право на отвод суду. Отвода суду не заявлено.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Екатеринбург» обратилось в арбитражный суд с заявлением к Администрации Верх-Исетского района города Екатеринбурга о признании недействительными протоколов конкурсной комиссии заинтересованного лица по выбору управляющей организации на обслуживание и содержание многоквартирных домов: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 56, 58 по лотам с номером №

121015/2096259/01. К участию в деле в качестве третьего лица привлечено ООО Управляющая Компания «Твой Дом».

Заинтересованное лицо представило отзыв, в удовлетворении заявленных требований просит отказать по основаниям, изложенным в отзыве.

Третье лицо представило отзыв, в удовлетворении заявленных требований просит отказать по основаниям, изложенным в отзыве.

От заявителя в судебном заседании поступило ходатайство (устное) об уточнении заявленных требований, в соответствии с которым просит признать незаконными действия Администрации Верх-Исетского района города Екатеринбурга, выразившиеся в проведении конкурса по выбору управляющей организации на обслуживание и содержание многоквартирных домов: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 56, и ул. Евгения Сивкова, 58. Уточнение принято судом в соответствии со ст. 49 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд

### **УСТАНОВИЛ:**

Администрация Верх-Исетского района г. Екатеринбурга 12.11.2015 объявила о проведении торгов в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 56 и Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 58

20.11.2015 Администрацией Верх-Исетского района г. Екатеринбурга был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации в отношении указанных домов, победителем конкурса было объявлено общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Твой Дом».

Полагая, что действия Администрации Верх-Исетского района города Екатеринбурга, выразившиеся в проведении конкурса по выбору управляющей организации на обслуживание и содержание многоквартирных домов: г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 56 и д. 58 являются незаконными и нарушают права и законные интересы заявителя, закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Екатеринбург» обратилось с заявлением в арбитражный суд.

При этом ЗАО УК «Екатеринбург» считает, что действия администрации является неправомерными, поскольку на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме был выбран способ управления домом - управляющей компанией ЗАО УК «Екатеринбург».

При рассмотрении настоящего спора суд исходит из следующего.

В соответствии с [ч. 1 ст. 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.

В соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Частью 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что 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.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила проведения конкурса).

Пунктом 39 Правил проведения конкурса предусмотрено, что конкурс не проводится 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Из представленной в материалы дела информации с сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/> Сервисы - Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online) следует, что согласно данным ЕГРП по состоянию на 20.11.2015 и на текущую дату в многоквартирном доме по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 56 собственники, зарегистрировавшие право собственности, отсутствуют. Согласно данным ЕГРП по состоянию на 20.11.2015 и на текущую дату в многоквартирном доме по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 58 собственники, зарегистрировавшие право собственности, отсутствуют.

Ввиду отсутствия собственников в указанных многоквартирных домах общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме не могли быть проведены.

В силу ст. 18 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным кодексом.

Согласно п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии со ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, строения, сооружения и другое вновь

создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон №122-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним понимается как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу п. 1 ст. 4 Закона № 122-ФЗ государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

В соответствии с п. 1 ст. 14 Закона № 122-ФЗ проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе.

В силу ст. 23 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 и ч.2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Поскольку на момент проведения конкурса по выбору способа управления многоквартирными жилыми домами собственники, зарегистрировавшие право собственности, отсутствовали, у Администрации Верх-Исетского района г. Екатеринбурга оснований для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления домами по адресам г. Екатеринбург, ул. Евгения Савкова, д. 56, 58 не имелось.

При таких обстоятельствах заявленные закрытым акционерным обществом «Управляющая компания «Екатеринбург» требования удовлетворению не подлежат.

Государственная пошлина в сумме 6000 руб., перечисленная по платежному поручению №3976 от 20.11.2015, подлежит возврату заявителю из федерального бюджета как излишне уплаченная.

Руководствуясь ст. 110, 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Возвратить закрытому акционерному обществу «Управляющая компания «Екатеринбург» из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6000 (шесть тысяч) руб., перечисленную по платежному поручению № 3976 от 20.11.2015. Подлинное платежное поручение остается в материалах дела.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

**Судья**

**В.В.Окулова**

