

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС22-10018

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04.07.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Маяк» на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2021 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 04.03.2022 по делу № А55-7228/2021 Арбитражного суда Самарской области,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Город Солнца» обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к администрации Промышленного внутригородского района городского округа Самара (далее – Администрация): о признании незаконными действий по проведению открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом № 10А по ул. Краснодонской г.о. Самара (далее – МКД); о признании недействительными результатов открытого конкурса, состоявшегося 12.03.2021, проведенного Администрацией по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД; о понуждении после вступления судебного акта в законную силу устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем размещения на официальном сайте информации об отмене результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены государственная жилищная инспекция по Самарской области, ООО Управляющая компания «Маяк» (далее –

ООО УК «Маяк»), ООО Специализированный застройщик «Первая жилищная компания» (далее – Застройщик).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 22.07.2021 в удовлетворении требований отказано.

Определением от 13.10.2021 Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – АПК РФ), для рассмотрения дела в суде первой инстанции; привлек к участию в деле в качестве ответчика ООО УК «Маяк».

Протокольным определением суда апелляционной инстанции от 11.11.2021 в порядке статьи 49 АПК РФ принято уточнение требований, согласно которым истец просил признать недействительными результаты открытого конкурса, состоявшегося 12.03.2021, проведенного Администрацией по отбору управляющей организации на право заключения договора управления МКД.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2021, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 04.03.2022, решение от 22.07.2021 отменено, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления апелляционного и окружного судов, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что застройщик не мог участвовать в голосовании по вопросу выбора управляющей организации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, правообладателями (собственниками) жилых помещений спорного МКД и Застройщиком, как правообладателем жилых и нежилых помещений в названном МКД, не переданных по актам приема-передачи участникам долевого строительства, принято решение об избрании способа управления домом в форме управления управляющей организацией – ООО «Город Солнца»; данное решение оформлено протоколом общего собрания от 02.02.2021 № 1/21.

Из протокола общего собрания собственников следует, что в голосовании 02.02.2021 участвовали Застройщик, которому принадлежало большинство голосов (23 375,6 кв. м из 23 751,3 кв. м или 98,4%), а также лица, принявшие

помещения от застройщика по актам приема-передачи помещения общей площадью 375 кв. м или 1,6%.

В целях реализации выбранного способа управления, 02.02.2021 лицом уполномоченным общим собранием собственников – Гузеевым Н.Н. с ООО «Город Солнца» заключен договор управления.

Судами установлено, что ответчик на сайте torgi.gov.ru опубликовал информацию, о проведении 15.03.2021 открытого конкурса по отбору управляющей компании для многоквартирного дома № 10А по ул. Краснодонской.

Истцом 04.02.2021 в адрес Администрации направлено уведомление об избрании собственниками дома № 10А по ул. Краснодонской г. Самара способа управления – управляющей организацией (ООО «Город Солнца»). Одновременно с уведомлением в адрес ответчика направлены протокол общего собрания собственников от 02.02.2021 № 1/21 и договор управления домом от 02.02.2021.

Несмотря на полученное уведомление, ответчик от проведения конкурса не отказался.

ООО «Город Солнца» 25.02.2021, 09.03.2021 и 11.03.2021 направлял в адрес Администрации уведомления о выборе способа управления указанным МКД, которые также оставлены без внимания.

В соответствии с опубликованным на сайте torgi.gov.ru извещением, конкурс по выбору управляющей организации для МКД подлежал проведению 15.03.2021.

На указанном сайте 12.03.2021 появился протокол рассмотрения заявок претендентов на участие в конкурсе, согласно которому ООО УК «Маяк» допущено к участию в конкурсе в качестве единственного участника и признано победителем конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 131, 181.3, 181.5, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 44, 45, 46, 48, 161, 162, 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, пришел к выводу, что Застройщик не мог принимать участие в общем собрании собственников по вопросам, отнесенным к компетенции собственников, отметив недоказанность наличия кворума указанного в решении общего собрания, в связи с чем у Администрации отсутствовали основания для отказа от проведения конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Повторно исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь указанными выше правовыми нормами, статьями 12, 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, отменил решение и удовлетворил требования, признав ошибочным утверждение суда первой инстанции об отсутствии у Застройщика права принимать участие в голосовании

на общем собрании по вопросам, отнесенным к компетенции собственников, поскольку такое право принадлежит Застройщику с даты ввода объекта в эксплуатацию до даты передачи участникам долевого строительства помещений в многоквартирном доме.

Застройщик при отсутствии сведений о передаче помещений по актам приема-передачи от застройщика участникам долевого строительства или регистрации права собственности на помещения за другими лицами фактически осуществляет права собственника помещений, поэтому вправе был участвовать в способе управления ломов путем голосования при принятии решения, оформленного протоколом общего собрания №1/21 от 02.02.2021, в связи с чем оснований для проведения конкурса по отбору управляющей организации у Администрации не было.

Как следует из объяснений истца, ООО УК «Маяк» после проведения итогов оспариваемого конкурса к управлению МКД не приступало, что в ходе рассмотрения дела не оспаривалось.

В то же время истцом представлены в материалы дела заключенные ООО «Город Солнца» в период действия договора управления от 02.02.2021: договор холодного водоснабжения и водоотведения с ООО «Самарские коммунальные системы», договор энергоснабжения №2-0059Э от 16.03.2021, заключенный с ПАО электроэнергетики и электрификации «Самарэнерго», договор на оказание услуг по техническому обслуживанию и эксплуатации котельного оборудования №1/03 от 01.04.2021.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Маяк» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова