

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-20516 (5)

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 июня 2020 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Букина И.А., изучив с материалами истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Концерн МонАрх» на определение Арбитражного суда города Москвы от 20.05.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.08.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.12.2019 по делу № А40-217303/2016 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Строительно-Финансовая компания Атолл» (далее – должник),

по обособленному спору о включении в реестр требования акционерного общества «ВК Комфорт» (далее – общество) в размере 57 534 763 руб.,

установил:

определением суда первой инстанции от 20.05.2019, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 08.08.2019 и округа от 11.12.2019, заявленные требования признаны обоснованными и подлежащими удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит обжалуемые судебные акты отменить.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации 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.

По результатам изучения материалов дела и доводов кассационной жалобы суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установили суды первой и апелляционной инстанций, должник являлся застройщиком жилого дома по адресу: г. Москва, бульвар Маршала Рокоссовского, 6, корп. 1.

В декабре 2015 года собственники жилых помещений в названном многоквартирном доме приняли решение о выборе общества в качестве управляющей компании.

Как указало общество, в процессе приемки дома в управление им обнаружены многочисленные нарушения при строительстве и существенные недостатки, приведшие к ухудшению качества объекта. Жители дома направляли застройщику претензии с требованием об устранении выявленных недостатков.

Однако поскольку недостатки так и не были устранены, общество как управляющая домом компания обратилось с суд с настоящим заявлением.

При рассмотрении спора в суде первой инстанции была проведена строительно-техническая экспертиза, по результатам которой эксперты пришли к выводам о не соответствии качества выполненных работ по строительству названного жилого дома требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

Экспертами выявлены следующие недостатки, возникшие в результате выполнения строительных работ:

- на вентилируемом фасаде из алюминиевых профилей выявлено отсутствие герметичности примыкания элементов фасада ввиду разрушения либо отсутствия уплотнительных резиновых прокладок, а также нарушение производства работ по теплоизоляции фасада из-за отсутствия сплошности и неразрывности слоя теплоизоляции;

- выявлено отсутствие теплоизоляционного слоя элементов вентиляционной системы;

- отсутствие герметичности стыков элементов системы вентиляции;

- отсутствие либо разрушение виброизоляционных опор под вентиляционным оборудованием;
- отсутствие системы уравнивания потенциалов систем ХВС и ГВС;
- засорение трубопроводов систем ХВС и ГВС;
- нарушения гидроизоляции подземных этажей здания (-1 этаж и -2 этаж).

Эксперты пришли к выводу, что стоимость устранения недостатков составляет 57 534 763 руб.

Разрешая спор, суды сослались на положения статьи 7 Федерального закона 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», статей 36, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 723, 724, 725 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходили из того, что претензии участниками строительства в адрес застройщика о наличии недостатков выполненных работ были заявлены в пределах гарантийного срока, а результаты экспертизы подтверждают правомерность и обоснованность таких претензий.

Судами были отклонены возражения об отсутствии у общества полномочий действовать в интересах собственников квартир. Как указали суды, согласно пункту 3.1.30 договора управления многоквартирным домом общество обязано представлять интересы собственников в рамках исполнения своих обязательств по договору. При этом в случае, если недостатки не будут устранены, обязанность провести ремонт дома будет возложена именно на общество (и за его счет).

Выражая несогласие с обжалуемыми судебными актами, общество «Концерн МонАрх» как участник должника настаивает на отсутствии у общества полномочий действовать от имени собственников. Кроме того, заявитель ссылается на предъявление жильцами претензий за пределами гарантийного срока, а также на пропуск срока исковой давности по требованию, заявленному в рамках настоящего обособленного спора.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем, данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**о п р е д е л и л:**

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Концерн МонАрх» с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на **13.07.2020 на 11 часов 00 минут (время московское)** в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Букина И.А.