

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС21-3217

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.04.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобы (заявления) администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прокси» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.07.2020, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.02.2021 по делу № А56-121767/2019,

УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) 972 обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к администрации Выборгского района Санкт-Петербурга (далее – Администрация) о признании недействительным конкурса (торгов) по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., д. 12, корп. 1, лит. А (далее – МКД).

Определением суда от 06.02.2020 к участию в деле в качестве соответчика привлечено общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прокси» (далее – ООО «Прокси») и в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено ТСЖ 947.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ТСЖ «Уют», Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – ГЖИ, Инспекция) и Санкт-

Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.07.2020, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.02.2021, в удовлетворении ходатайства о вынесении частного определения отказано; признаны недействительными торги, проведенные Администрацией по отбору управляющей организации на право заключения договора на управление МКД.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалоб заявители указывают, что действия по назначению и проведению конкурса нельзя признать неправомерными, поскольку имелись обстоятельства, предусмотренные частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс). Исправление реестровой ошибки в виде выделения корпусов, как трех самостоятельных объектов недвижимости (лит. А, стр. 1 и стр. 2), зарегистрировано уже после проведения конкурса.

По мнению ООО «Прокси», судом при рассмотрении дела допущен ряд процессуальных нарушений.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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 кассационных жалоб заявителей, суд не находит оснований для их передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, ГЖИ проведена внеплановая выездная проверка МКД по соблюдению требований, установленных действующим законодательством, по результатам которой установлено, что в нарушение требований части 2 статьи 44, частей 2, 4, 9 статьи 161 Жилищного кодекса, подпункта 2 пункта 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила № 75), управление МКД осуществляют три организации - ЖСК 972, ЖСК 947 и ЖСК «Уют».

Инспекция выдала предписание от 28.08.2017 № 05/11418-Р-1, в соответствии с которым Администрации необходимо устранить выявленное нарушение.

Во исполнение указанного предписания на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> Администрацией (организатором конкурса) 08.04.2019 размещено извещение № 080419/3187345/01 о проведении конкурса на право заключения договора управления МКД, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., д. 12, корп. 1, общей площадью 35 439,8 кв. м.

Согласно протоколу по отбору управляющей организации для управления МКД от 20.06.2019 № 1 победителем конкурса признано ООО «Прокси».

ТСЖ 972 и ТСЖ 947, ссылаясь на отсутствие у Администрации правовых оснований для проведения конкурса и на нарушение процедуры его организации, обратились в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 161, 162, 164 Жилищного кодекса, Правилами № 75, суды удовлетворили заявленные требования, исходя из того, что при проведении Администрацией конкурса не было учтено волеизъявление собственников помещений МКД.

Судебными инстанциями установлено, что строительство названного дома, состоящего из трех корпусов, велось тремя жилищно-строительными кооперативами (в том числе ЖСК 972 и ЖСК 947) поэтапно и за счет средств граждан; каждый дом имеет собственную проектную документацию, самостоятельно вводился в эксплуатацию и принимался приемочной комиссией по актам приемки здания; под каждый объект недвижимости выделялся отдельный земельный участок.

С момента окончания строительства и ввода этих МКД в эксплуатацию в 1978 году, т.е. более 40 лет, их управление осуществлялось поименованными выше кооперативами. Впоследствии на основании решений собственников помещений в каждом из МКД жилищно-строительные кооперативы преобразованы в товарищества собственников жилья (что подтверждается представленными в материалы дела выписками из Единого государственного реестра юридических лиц).

Собственниками помещений трех корпусов избран способ управления каждым многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья (ТСЖ 972, ТСЖ 947 и ТСЖ «Уют»).

В дальнейшем волеизъявление собственников о самостоятельности трех объектов недвижимости подтверждено обращением в регистрирующие органы.

В настоящее время внесены изменения в Единый государственный реестр недвижимости и зарегистрированы три самостоятельных объекта недвижимости: с кадастровым номером 78:36:0005533:5432, площадью 17 349,4 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., д. 12, корп. 1, лит. А; с кадастровым номером 78:36:0005533:9314, площадью 15 552,9 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., д. 12, корп. 1, строение 1; с кадастровым номером 78:36:0005533:9315, площадью 7 716,3 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Северный пр., д. 12, корп. 1, строение 2.

Согласно протоколам общего собрания от 01.02.2020, собственниками подтвержден ранее выбранный способ управления, а также заслушан вопрос об исправлении реестровой ошибки, которая подлежала устранению согласно поручению общего собрания собственников жилья от 15.05.2019.

При указанных обстоятельствах у судов имелись правовые основания для удовлетворения заявленных требований.

Доводы кассационных жалоб, которые были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных 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 кассационных жалоб администрации Выборгского района Санкт-Петербурга и общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прокси» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова