

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 308-ЭС24-10386

г. Москва

Дело № А61-393/2023

Резолютивная часть определения объявлена 10 октября 2024 г.

Полный текст определения изготовлен 24 октября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Хатыповой Р.А., Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.

с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Цемесская Бухта» на решение Арбитражного суда Республики Северная Осетия-Алания от 28 июня 2023 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 марта 2024 г. по делу № А61-393/2023

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Цемесская бухта» к индивидуальному предпринимателю Кокоеву Алану Валерьевичу, обществу с ограниченной ответственностью «Новоросбетон» об обязанности устранить безвозмездно недостатки (дефекты) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Лейтенанта Шмидта, д. 17,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, администрации муниципального образования город Новороссийск, общества с ограниченной ответственностью «Ир-Трейд», управления городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск.

При участии в судебном заседании представителей:
общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Цемесская Бухта» – Бибикова Я.И.;
общества с ограниченной ответственностью «Новоросбетон» – Русов В.В.

Индивидуальный предприниматель Кокоев Алан Валерьевич, администрация муниципального образования город Новороссийск, общество с ограниченной ответственностью «Ир-Трейд», управление городского хозяйства администрации муниципального образования город Новороссийск, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., пояснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Цемесская Бухта» (далее – управляющая компания, истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Кокоеву Алану Валерьевичу (далее – предприниматель, Кокоев А.В.), обществу с ограниченной ответственностью «Новоросбетон» (далее – общество) об обязанности устранить безвозмездно недостатки (дефекты) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Лейтенанта Шмидта, д. 17:

- строительные недостатки фасада многоквартирного дома с целью устранения попадания дождевой воды под минерально-ватные плиты (базальтовые утеплители) системы фасадной теплоизоляционной композитной;
- выпучивание, расхождение укладки, провал тротуарной придомовой территории многоквартирного дома;
- выполнить гидроизоляцию и наружную систему ливнеотведения многоквартирного дома;
- выполнить аварийно-восстановительные работы по ремонту кровли многоквартирного дома;
- подготовить проекты работ по монтажу «автоматические установки пожарной сигнализации», «системы оповещения людей о пожаре», «системы управления установками дымоудаления»;
- на основании изготовленных проектов выполнить работы по установке «автоматической установки пожарной сигнализации», «системы оповещения людей о пожаре» и «системы управления установками дымоудаления многоквартирного дома» (с учетом заявления об изменении исковых

требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Республики Северная Осетия-Алания от 28 июня 2023 г., оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 ноября 2023 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 марта 2024 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управляющая компания просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 5 сентября 2024 г. кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель управляющей компании поддержал доводы кассационной жалобы, представитель общества возражал относительно удовлетворения кассационной жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность состоявшихся по делу судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а решение суда первой инстанции, постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций – отмене по следующим основаниям.

Истец осуществляет деятельность по управлению имуществом многоквартирного дома по договору управления от 24 июля 2021 г., заключенному на основании решения общего собрания собственников, оформленного протоколом от 24 июля 2021 г.

В июне 2022 г. собственники жилых помещений многоквартирного дома обратились с заявлением о выявленных дефектах в процессе эксплуатации дома.

В августе 2022 г. комиссия в составе представителей управляющей компании совместно с председателем совета дома провела обследование многоквартирного дома, в результате которого были выявлены недостатки (многочисленные протечки балконов, лоджий, стен и окон, частичное обрушение фасадной отделки, выпучивание и расхождение укладки, провал тротуарной плитки, протекание потолка паркинга, отсутствие гидроизоляции паркинга, полное отсутствие ливневой системы, заломы и щели металлочерепицы, неподключение системы дымоудаления), о чем составлен комиссионный акт выявленных недостатков от 5 августа 2022 г.

Управляющая компания, действующая в интересах всех собственников помещений в доме (в том числе с правом предъявлять к застройщику иски об устранении недостатков в общем имуществе дома), по причине обнаружения

недостатков строительства, выявленных в процессе эксплуатации дома, предъявила требование к предпринимателю – застройщику о безвозмездном устранении недостатков строительства, которое добровольно предпринимателем не исполнено, а затем обратилась в суд с настоящим иском. По ходатайству истца в качестве соответчика по настоящему делу привлечено общество.

Как следует из материалов дела и установлено судами, решением Октябрьского районного суда города Новороссийска от 23 января 2017 г. по делу № 2-826/2017 удовлетворен иск предпринимателя к администрации муниципального образования город Новороссийск (далее – администрация) о признании права собственности на многоквартирный дом площадью 6433,6 кв.м, количество этажей – 14, в том числе подземных – 1, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Лейтенанта Шмидта, 17.

В решении суда указано, что оно является основанием для государственного кадастрового учета многоквартирного дома и составляющих многоквартирный дом машино-мест, нежилых помещений, квартир, помещений общего пользования.

При рассмотрении дела № 2-826/2017 судом установлено, что предприниматель является собственником земельного участка площадью 1033 кв.м (кадастровый номер 23:47:0305028:93), категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – размещение многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Лейтенанта Шмидта, 17.

На указанном земельном участке в соответствии с градостроительным планом земельного участка № Ru 23308000-047-0028-0004804, утвержденным постановлением администрации муниципального образования города Новороссийска от 09 августа 2016 г. № 6451, и разрешением на строительство от 31 октября 2016 г. № 23-308000-1559-2016 предпринимателем возведен многоквартирный жилой дом площадью 6433,6 кв.м, количество этажей – 14, в том числе подземных – 1, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Лейтенанта Шмидта, 17.

Решением администрации от 09 октября 2016 г. № 15-1-2-8716/2016 предпринимателю отказано в выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию по причине отсутствия документов, подтверждающих соответствие объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Как указал суд общей юрисдикции, формальное несоответствие созданного объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, в части количества этажей, площади застройки, общей площади и иных показателей строительства объектов капитального строительства в соответствии с пунктом 3 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) является

непреодолимым препятствием для выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод такого объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Вместе с тем при подаче заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию предпринимателем было представлено имеющееся в материалах гражданского дела заключение специалиста – общества с ограниченной ответственностью «Независимый межрегиональный центр экспертизы» о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Разрешая заявленные исковые требования, суд общей юрисдикции не проводил судебную экспертизу возведенного объекта капитального строительства на предмет его соответствия проектной документации и техническим нормам при строительстве.

При этом проектная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы, была подготовлена, а разрешение на строительство было выдано в отношении 11-ти этажного, а не 14-этажного многоквартирного дома (в том числе 1 подземный этаж), общей площадью 5386,91 кв.м, а не 6433,6 кв.м.

В проектной декларации на строительство многоквартирного жилого дома в качестве застройщика указан предприниматель Кокоев А.В., зарегистрированный в таком статусе 27 декабря 2016 г., с тем же разрешением на строительство от 31 октября 2016 г. № 23-308000-1559-2016, с правом на земельный участок согласно свидетельству о государственной регистрации права от 24 ноября 2016 г. № 23-23/021-23/012/011/2016-3711 (т. 6 л.д. 9-11).

На основании вступившего в законную силу решения суда в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 11 августа 2017 г. внесена соответствующая запись регистрации прав № 23:47:0305028:714-23/021/2017-1.

В последующем квартиры, расположенные в вышеуказанном многоквартирном доме, начиная с 22 августа 2017 г. продавались предпринимателем физическим лицам.

Основанием для внесения записей в ЕГРН о приобретении физическими лицами (покупателями) прав на квартиры являются договоры купли-продажи, заключенные с предпринимателем.

Обращаясь в суд с настоящим иском, связанным с качеством строительства многоквартирного дома, к предпринимателю и к обществу, управляющая компания ссылалась на наличие взаимосвязанных, имеющих единую хозяйственную цель сделок: договора купли-продажи и договора инвестирования в отношении одного и того же объекта недвижимости (квартира), заключенных обществом и предпринимателем с одними и теми же физическими лицами, полагая об отсутствии оснований для истечения срока на обращение за устранением недостатков, допущенных при строительстве многоквартирного дома.

Так, первый передаточный акт был подписан 22 августа 2017 г. между предпринимателем и Беляевой А.С. по договору купли-продажи от 22 августа 2017 г. (т. 3 л.д. 87-89) Однако ранее 21 июля 2017 г. между Беляевой А.С. и обществом был заключен договор инвестирования в строительство жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме (т. 2 л.д. 89). Аналогичные договоры инвестирования заключены 02 июня 2017 г. между Кириенко Ю.Ю. и обществом (т. 3 л.д. 127-131), 17 мая 2017 г. между Гусаровой Л.И. и обществом (т. 3 л.д. 46-55). При этом согласно пояснениям Беляевой А.С. и Гусаровой Л.И. денежные средства были внесены ими в кассу общества, однако, впоследствии договоры инвестирования с обществом были заменены на договоры купли-продажи с предпринимателем (т. 2 л.д. 85-86).

В связи с этим, по мнению истца, денежные средства физических лиц, являющихся сторонами указанных договоров вследствие перемены лиц в обязательстве, были привлечены для строительства квартир в многоквартирном доме, вследствие чего данные отношения регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве). При этом уровень гарантий таких граждан-потребителей не может быть снижен ввиду изменения первоначального кредитора по основному обязательству застройщика передать квартиру в построенном многоквартирном доме.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с выводами которого согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, исходил из того, что в отношении всех квартир заключены договоры купли-продажи и отсутствуют надлежащие доказательства привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома, поэтому оснований для вывода о долевом участии в строительстве не имеется и, как следствие, положения Закона о долевом строительстве не подлежат применению к спорным правоотношениям.

Суды пришли к выводу, что отношения между продавцом и покупателями регулируются главой 30 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и главой II Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Поскольку договорами купли-продажи квартир гарантийный срок не установлен, а законом не оговорены специальные сроки, в течение которых покупатель может предъявить требование по качеству приобретенного недвижимого имущества, то в силу пункта 2 статьи 477 ГК РФ, пункта 1 статьи 19 Закона о защите прав потребителей срок предъявления к продавцу требований в отношении недостатков квартир составляет два года со дня их передачи покупателям.

Суды установили, что первая квартира продана 22 августа 2017 г.

Вместе с тем, с указанного момента в течение двух лет покупатели не обращались к продавцу с какими-либо претензиями, а также с учетом

положений статьи 196, пункта 1 статьи 200 ГК РФ об общем сроке исковой давности и начале его течения, учитывая, что собственникам квартир было известно о недостатках строительства еще в 2018 г., пришли к выводу о пропуске управляющей компанией срока исковой давности для обращения в суд с настоящим иском.

Между тем судами не учтено следующее.

Обращаясь в суд с заявленными требованиями, управляющая компания, действуя в интересах собственников помещений многоквартирного дома, указала, что в процессе его эксплуатации в квартирах возникли недостатки, образовавшиеся, по утверждению истца, вследствие некачественного строительства.

Факт наличия недостатков в квартирах № 4, № 38, № 40, № 44, № 45, № 46, № 48, № 52, № 60, № 61, № 64, № 71, № 77, № 78, № 86, № 87, № 89, № 92, придомовой территории, паркинга, кровли крыши многоквартирного дома, системы дымоудаления зафиксирован комиссионным актом выявленных недостатков от 5 августа 2022 г., подписанным управляющей компанией и собственником квартиры № 44 (председатель совета дома).

Письмом от 18 июля 2022 г. № 134 предприниматель был уведомлен о дате и времени осмотра многоквартирного дома, составления акта недостатков (дефектов), однако, на осмотр многоквартирного дома не явился, недостатки строительства не устранил.

Между тем письмом от 4 августа 2022 г. предприниматель направил ответ, в котором указал, что принадлежащие ему на праве собственности квартиры в многоквартирном доме были построены без долевого участия граждан, квартиры были реализованы на основании договоров купли-продажи, вследствие чего положения Закона о долевом строительстве неприменимы, в том числе в части установления гарантийного срока. Учитывая, что квартиры были реализованы в 2017-2019 г.г., гарантийные сроки истекли. При этом в материалах судебного дела Октябрьского районного суда города Новороссийска № 2-826/2017 имеются экспертные заключения о соответствии многоквартирного дома требованиям технических регламентов и проектной документации.

Как следует из материалов дела, предприниматель, реализуя квартиры по договорам купли-продажи, выступал застройщиком многоквартирного жилого дома, в котором расположены квартиры, получив разрешение на строительство объекта капитального строительства, но впоследствии отказ в выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Согласно части 1 статьи 55 ГК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату

выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка.

Перечень документов, необходимых для выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, предусмотрен частью 3 статьи 55 ГрК РФ. Одним из таких документов в силу пункта 9 части 3 статьи 55 ГрК РФ является заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

В отсутствие документов, необходимых для сдачи 14-этажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, при несоответствии фактически построенного объекта проектной документации, предприниматель обратился в суд общей юрисдикции с иском о признании права собственности на самовольную постройку с целью введения объекта в гражданский оборот и последующей купли-продажи помещений в нем физическим лицам.

Отказывая истцу в настоящем деле в удовлетворении требований об устранении недостатков многоквартирного дома, суды, руководствуясь частью 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, основывали свои выводы на обстоятельствах, установленных судом общей юрисдикции, в частности, на обстоятельствах возведения многоквартирного дома.

Между тем в решении суда общей юрисдикции по делу № 2-826/2017 указано на несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство. Вместе с тем по делу не проводилась судебная строительно-техническая экспертиза в отношении многоквартирного дома, подтверждающая его возведение без недостатков, заявленных в настоящем деле.

Кроме того, в рамках рассмотренного спора судом общей юрисдикции не устанавливались юридически значимые обстоятельства по заключенным между собственниками помещений и предпринимателем договорам купли-продажи, соответствие квартир предъявляемым требованиям к объекту.

Отклоняя доводы истца о том, что в отсутствие разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию необходимо проверить его соответствие разрешению на строительство, проектной документации, требованиям к строительству, суды ограничились ссылками на экспертное заключение о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, а также на положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, представленные предпринимателем в материалы гражданского дела № 2-826/2017.

Между тем положительное заключение государственного экспертного учреждения касается проектной документации на спорный объект, который фактически возведен с отступлениями от содержащихся в документации параметров. Представленное истцом экспертное заключение не является заключением органа государственного строительного надзора о соответствии

построенного объекта капитального строительства требованиям проектной документации.

При этом ходатайство истца об истребовании из Октябрьского районного суда города Новороссийска копии материалов дела № 2-826/2017 судами отклонено, несмотря на имеющиеся между сторонами спора разногласия относительно качества выполненных работ по строительству многоквартирного жилого дома.

Представленному истцом заключению специалиста – общества с ограниченной ответственностью «Независимый межрегиональный центр экспертизы» от 20 февраля 2023 г. № 4/16.1 (т. 2 л.д. 103-123) о непригодном техническом состоянии конструкции крыши многоквартирного дома суды не дали какую-либо правовую оценку.

При рассмотрении настоящего дела истец также обращал внимание судов на аварийность балконов многоквартирного дома, что было установлено администрацией при проведении осмотра земельного участка и зафиксировано в акте осмотра от 11 октября 2017 г. Суды не исследовали и не оценили данные обстоятельства.

Кроме того, разрешая спор, суды ошибочно исходили из того, что в настоящем случае подлежит применению двухгодичный срок для предъявления покупателем требований, связанных с недостатками товара, установленный пунктом 2 статьи 477 ГК РФ, пунктом 1 статьи 19 Закона о защите прав потребителей.

Согласно пункту 1 статьи 755 ГК РФ подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока.

В силу статьи 756 ГК РФ при предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата строительных работ, применяются правила, предусмотренные пунктами 1-5 статьи 724 ГК РФ. При этом предельный срок обнаружения недостатков, в соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 724 ГК РФ, составляет пять лет.

В соответствии с частью 3 статьи 29 Закона о защите прав потребителей потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

Как следует из материалов дела, заявления о недостатках многоквартирного дома сделаны управляющей компанией в пределах пятилетнего гарантийного срока, установленного статьей 756 ГК РФ, частью 3 статьи 29 Закона о защите прав потребителей (уведомление от 18 июля 2022 г., акт от 5 августа 2022 г.). При этом в рассматриваемой ситуации данный срок подлежит исчислению не ранее момента передачи жилого помещения по

передаточному акту к договору купли-продажи квартиры (первый передаточный акт датирован 22 августа 2017 г.).

Кроме того, исходя из смысла положений пункта 2 статьи 737 ГК РФ и пункта 6 статьи 29 Закона о защите прав потребителей срок для предъявления требования о безвозмездном устранении существенных недостатков результата выполненной работы в случае, если срок службы на результат этих работ не установлен, составляет десять лет со дня принятия результата работы заказчиком.

Учитывая, что срок службы на результат работ судами не устанавливался, при этом выявленные недостатки многоквартирного дома могут быть существенными, к которым подлежит применению десятилетний срок, судам необходимо проверить, имелись ли основания для удовлетворения заявленных требований с учетом положений пункта 2 статьи 737 ГК РФ и пункта 6 статьи 29 Закона о защите прав потребителей.

Сходная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2019 г. № 57-КГ19-3.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды также пришли к ошибочному выводу о пропуске управляющей компанией срока исковой давности.

Согласно пункту 1 статьи 725 ГК РФ срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работ в отношении зданий и сооружений, определяется по правилам статьи 196 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года.

Согласно пункту 3 статьи 725 ГК РФ если установлен гарантийный срок и заявление по поводу недостатков результата работы сделано в пределах гарантийного срока, течение срока исковой давности, указанного в пункте 1 настоящей статьи, начинается со дня заявления о недостатках.

В настоящем случае установленный законом пятилетний гарантийный срок был соблюден управляющей компанией, в связи с чем к моменту предъявления настоящего иска 27 января 2023 г. общий трехлетний срок исковой давности, исчисляемый по правилам пункта 3 статьи 725 ГК РФ с момента заявления о недостатках, не истек.

Таким образом, отказывая в удовлетворении иска ввиду пропуска гарантийного срока и срока исковой давности, суды обстоятельства выполнения застройщиком – предпринимателем работ с недостатками не исследовали, бремя доказывания причин возникновения недостатков с учетом их обнаружения в пределах гарантийного срока не распределяли.

При этом обязанность доказывания отсутствия вины в рамках гарантийных обязательств лежит на стороне сделки, которая является ее фактическим исполнителем либо лицом, обязанным в силу закона предоставить соответствующие гарантии (определения Верховного Суда Российской Федерации от 25 августа 2016 г. № 305-ЭС16-4838, от 7 марта 2023 г. № 305-ЭС22-22698).

В силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

При указанных обстоятельствах выводы судов об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований не основаны на всестороннем, полном и объективном рассмотрении настоящего дела.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что принятые по настоящему делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенных нарушений судами норм материального права, повлиявших на исход дела, и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам надлежит учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию, определить начало течения срока на обнаружение и предъявление застройщику требований, связанных с недостатками выполненных работ, а также срока исковой давности, проверить наличие строительных недостатков в спорном объекте и на основании установленных обстоятельств, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Республики Северная Осетия-Алания от 28 июня 2023 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 ноября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 марта 2024 г. по делу № А61-393/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Северная Осетия-Алания.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова