



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС21-29618

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.07.2022

Дело № А75-2719/2021

Резолютивная часть определения объявлена 13.07.2022

Полный текст определения изготовлен 14.07.2022

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,  
судей Антоновой М.К., Тютин Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Чистый дом» на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 28.05.2021 по делу № А75-2719/2021, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2021 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.12.2021 по тому же делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Чистый дом» к Службе жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры о признании незаконным и отмене предписания от 24.02.2021 № 16-048/ЛК-2021,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: публичного акционерного общества «Мобильные ТелеСистемы».

В судебное заседание лица, участвующие в деле, надлежаще извещенные о месте и времени рассмотрения дела, не явились.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Завьяловой Т.В., изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Чистый дом» (далее – общество, ООО «Чистый дом») обратилось в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры с заявлением о признании незаконным предписания Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее – административный орган, служба) от 24.02.2021 № 16-048/ЛК-2021.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» (далее – ПАО «МТС»).

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 28.05.2021, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2021, в удовлетворении заявленного обществом требования отказано.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 21.12.2021 указанные судебные акты оставил без изменения.

ООО «Чистый дом» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ставя вопрос об отмене принятых по делу судебных актов в связи с допущенными арбитражными судами существенными нарушениями норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21.02.2022 № 304-ЭС21-29618 в передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказано.

ООО «Чистый дом» обратилось с жалобой в Верховный Суд Российской Федерации в порядке, предусмотренном положениями части 8 статьи 291<sup>6</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), выражая несогласие с определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21.02.2022.

Определением Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации – председателя Судебной коллегии по экономическим спорам Подносовой И.Л. от 07.06.2022 определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 21.02.2022 № 304-ЭС21-29618 отменено, кассационная жалоба общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291<sup>14</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Как следует из материалов дела и принятых по делу судебных актов, на основании поступившего обращения собственника помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Ханты-Мансийск, улица Светлая, 69, по вопросу законности размещения на крыше указанного дома антенн сотовой связи, административным органом в отношении ООО «Чистый дом» проведена внеплановая выездная проверка.

По результатам проведенной проверки службой было установлено, что договор от 01.03.2020 № 01-03/А-С69, предусматривающий передачу третьему лицу во временное пользование за плату для размещения оборудования части общего имущества многоквартирного дома, заключен между ООО «Чистый дом» и ПАО «МТС» на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 20.12.2019 № 01.

Из данного протокола следует, что по вопросу о предоставлении ПАО «МТС» права на установку и эксплуатацию оборудования, обеспечивающего прием и передачу сигналов связи, «за» проголосовали 52,5% от всех собственников помещений дома, что свидетельствует об отсутствии необходимого количества голосов для принятия соответствующего решения.

Данные обстоятельства послужили основанием для выдачи предписания от 24.02.2021 № 16-048/ЛК-2021, в соответствии с которым обществу указано на необходимость инициировать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, на котором повторно рассмотреть вопрос по предоставлению общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в пользование лицам, не являющимся собственниками помещений в многоквартирном доме, посредством передачи общего имущества в аренду, в том числе на установку и эксплуатацию оборудования, обеспечивающего прием и передачу сигналов связи, а в случае непринятия положительного решения собственниками помещений по указанному вопросу – расторгнуть договор от 01.03.2020 № 01-03/А-С69 «О передаче в пользование части общего имущества многоквартирного дома» с ПАО «МТС» и обязать его демонтировать с общедомового имущества многоквартирного дома установленное оборудование сотовой связи.

Не согласившись с указанным предписанием, общество обратилось в арбитражный суд с соответствующим требованием.

Отказывая обществу в удовлетворении заявления, суды трех инстанций, сославшись на положения статей 44, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о наличии у службы правовых оснований для вынесения оспариваемого предписания и его соответствии требованиям действующего законодательства ввиду того, что решение о предоставлении ПАО «МТС» права на установку и эксплуатацию оборудования связи, то есть права пользования общим имуществом многоквартирного дома, было принято общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в отсутствие необходимого кворума.

Между тем при рассмотрении данного дела судами не было учтено следующее.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 4 ЖК РФ отношения, связанные с использованием общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов, регулируются жилищным законодательством.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 ЖК РФ).

В силу части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не

нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

При этом согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, предусмотренному пунктом 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Из материалов дела следует и сторонами не оспаривалось, что решение собственников многоквартирного дома о передаче ПАО «МТС» во временное пользование за плату общего имущества для размещения оборудования, оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома от 20.12.2019 № 01, было принято в отсутствие законодательно установленного кворума для разрешения данного вопроса.

Вместе с тем, главой 6 ЖК РФ установлены не только специальные правила о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия ими решений, а также основания и сроки оспаривания таких решений. При этом нормы главы 9.1 ГК РФ к решениям названных собраний применяются в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их положения.

Срок исковой давности для признания ничтожного собрания недействительным исчисляется по аналогии с правилами, установленными в пункте 5 статьи 181.4 ГК РФ.

Согласно пункту 5 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен узнать о принятом решении (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме, инициировавший обращение с соответствующим заявлением (жалобой) в службу, не воспользовался установленным действующим законодательством порядком оспаривания решения собственников помещений многоквартирного дома, избрав административный порядок рассмотрения обращений о нарушении требований жилищного законодательства. Однако наличие у административного органа полномочий на проведение проверки соблюдения

управляющей компанией лицензионных требований не свидетельствует о наличии у службы права самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков.

Отсутствие в ЖК РФ срока для обращения административного органа в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не означает, что административный орган наделяется правом самостоятельно определять юридическую судьбу решений общих собраний собственников помещений без обращения в суд и (или) имеет не ограниченное сроком право оспаривать данные решения.

Указанная позиция закреплена в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.11.2021) и ошибочно не была учтена судом кассационной инстанции при рассмотрении дела.

Наличие либо отсутствие последующего одобрения собственниками помещений ранее принятого решения о размещении оборудования, длительность договорных отношений с ПАО «МТС» не является ключевым моментом при оценке законности действий административного органа.

Служба была вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, руководствуясь при этом положениями части 6 статьи 20 и части 6 статьи 46 ЖК РФ, однако не воспользовалась данным правом.

С учетом изложенного, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что состоявшиеся по делу решение арбитражного суда первой инстанции и постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые при существенном нарушении норм материального права.

Требование общества с ограниченной ответственностью «Чистый дом» подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 176, 291<sup>11</sup> - 291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 28.05.2021 по делу № А75-2719/2021, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2021 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.12.2021 по тому же делу отменить.

Требование общества с ограниченной ответственностью «Чистый дом» удовлетворить.

Признать незаконным предписание Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 24.02.2021 № 16-048/ЛК-2021.

Председательствующий

Т.В. Завьялова

Судьи

М.К. Антонова

Д.В. Тютин