ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 17 июля 2020 года № 305-ЭС19-20516 (5)

г. Москва Дело № А40-217303/2016

Резолютивная часть определения объявлена 13 июля 2020 года.
Полный текст определения изготовлен 17 июля 2020 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,

судей Корнелюк Е.С. и Разумова И.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Концерн МонАрх» (далее – концерн) 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).

В судебном заседании приняли участие кредитор Белин Сергей Юрьевич, а также представители:

конкурсного управляющего Мироновой Юлии Вячеславовны – Белин С.Ю.;

общества с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Право» – Быкова С.Н.;

концерна – Гусар Н.В.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации

Букиной И.А. и объяснения участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве должника акционерное общество «ВК Комфорт» (далее – общество) обратилось с заявлением о включении в реестр своего требования в размере 57 534 763 руб.

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.

Общество «Концерн МонАрх» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 03.06.2020 (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Белин С.Ю. просил обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

В судебном заседании представители обществ «Концерн «МонАрх» и «Юридическая компания «Право» поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, а представители кредитор Белин С.Ю. лично и как представитель конкурсного управляющего возражал против ее удовлетворения.

Общество (как заявитель по обособленному спору), надлежащим образом извещенное о времени и месте судебного разбирательства, явку своего представителя не обеспечило, что не препятствует рассмотрению дела в его отсутствие.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

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 несоответствии 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;

- 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» (далее – Закон № 214-ФЗ), 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 (который судами исчислен с момента ввода жилого дома в эксплуатацию), 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).

Судебная коллегия приходит к следующим выводам.

При рассмотрении настоящего обособленного спора на разрешение судов было поставлено два ключевых вопроса:

- о полномочиях управляющей компании действовать в интересах всех собственников помещений в многоквартирном жилом доме (в том числе в части защиты их интереса, связанного с надлежащим состоянием и функционированием общедомового имущества);

- о порядке исчисления сроков, в течение которых участники строительства вправе предъявлять к застройщику требования, связанные с качеством переданного им объекта (в части общедомового имущества).

Возражая против требований общества, концерн утверждал, что по смыслу положений статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации полномочием действовать от имени всех собственников в многоквартирном доме обладает только товарищество собственников жилья, у общества как управляющей компании подобные права отсутствуют, в обсуждаемом многоквартирном доме товарищество собственников жилья не образовано.

В то же время, по мнению судебной коллегии, отсутствие товарищества собственников жилья не должно приводить к утрате гражданско-правовым сообществом, объединяющим собственников помещений в многоквартирном доме, а также отдельных собственников права на предъявление исков, связанных с общим имуществом. При этом заявление подобного рода исков всеми собственниками (либо их привлечение к участию в процессе) является, во-первых, крайне затруднительным и, во-вторых, не отвечает требованиям процессуальной экономии. Потенциальные издержки, которые будут сопровождать предъявление группового иска, могут зачастую быть несоразмерными размеру имущественных благ, полученных в результате восстановления нарушенного права.

По смыслу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской

Федерации существует три способа управления многоквартирным домом: 1) с помощью ТСЖ; 2) через управляющую организацию; 3) непосредственное управление жильцами.

Поэтому наиболее рациональным в условиях отсутствия ТСЖ является предоставление возможности заявлять подобные иски через представителя – управляющую организацию (при ее наличии), обязанную действовать в интересах всех собственников помещений в доме (в случае непосредственного управления многоквартирным домом представитель может быть избран на собрании собственников помещений).

В связи с этим выводы судов о наличии у общества как управляющей организации полномочий действовать в интересах собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе предъявлять к застройщику иски об устранении недостатков в общем имуществе дома) являются правомерными и соответствуют положениям статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При этом наличие у управляющей компании такого права не препятствует отдельным собственникам предъявлять аналогичные иски к застройщику.

Относительно вопроса о порядке исчисления сроков, в течение которых участники строительства вправе предъявлять к застройщику требования, связанные с качеством переданного им объекта, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

По общему правилу продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. В пределах определенного срока этот товар должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются (пункт 1 статьи 469 и пункт 1 статьи 470 Гражданского кодекса Российской Федерации). Аналогичные положения в отношении объектов долевого строительства содержатся в специальных правилах части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

Законом либо договором в отношении товара устанавливается гарантийный срок, который начинает течь с момента передачи товара покупателю (пункт 1 статьи 471 Гражданского кодекса Российской Федерации). Смысл введения гарантийного срока состоит в установлении четкой временной точки, после которой перераспределяются риски обнаружения скрытых недостатков: предполагается, что за недостатки переданного товара, обнаруженные в пределах гарантийного срока, отвечает продавец; если же недостатки обнаружены за пределами этого срока, то предполагается, что за эти недостатки продавец не отвечает (если не доказано обратное).

При этом требования покупателя, упомянутые в абзаце первом пункта 3 статьи 477 данного Кодекса, должны квалифицироваться как требования, предъявленные со ссылкой на гарантию качества, однако

положения названной нормы не устраняют право покупателя обратиться к продавцу по поводу недостатков, выявленных по истечении гарантийного срока.

После обнаружения недостатков считается, что покупатель должен узнать о нарушении его права, поэтому с данного момента начинает течь срок исковой давности по требованию к продавцу (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации). С этого же момента покупатель обязан в разумный срок известить продавца о нарушении условий договора купли-продажи о качестве товара (пункт 1 статьи 483 Кодекса).

Применительно к обстоятельствам настоящего спора и особенностям регулирования отношений, вытекающих из договоров долевого участия в строительстве, необходимо отметить следующее.

Положениями частей 5 и 5.1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, в отношении которого этот срок установлен в три года. По общему правилу гарантийный срок исчисляется с момента передачи участнику строительства объекта долевого строительства, являвшегося предметом договора (например, квартиры).

При этом в отношении технологического и инженерного оборудования срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства. Подобное законодательное регулирование объясняется следующим: с момента, когда в доме появляется первый независимый владелец помещения (чей интерес объективно противопоставляется интересу другой стороны по договору – застройщика (продавца)), возникает режим общей долевой собственности на имущество, предназначенное исключительно для обслуживания более одного помещения в доме (статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации), в том числе возникает общая долевая собственность на технологическое и инженерное оборудование.

Однако поскольку не существует принципиальной разницы между правовыми режимами этого оборудования и иного общего имущества, следует исходить из того, что в отношении иного имущества, находящегося в общей долевой собственности, гарантийный срок также начинает течь со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства (составляя при этом пять лет).

В рамках настоящего спора суды названные подходы к толкованию законодательных положений о применении гарантийных сроков не учли.

В частности, суды ошибочно сослались на регулирование

отношений из договора подряда (глава 37 Гражданского кодекса Российской Федерации), в то время как применению подлежали специальные нормы Закона № 214-ФЗ, а также положения главы 30 Кодекса.

Исходя из этого суды ошибочно исчислили гарантийный срок, начиная с 31.08.2012 – даты выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, не установив день подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства, как это предусмотрено в отношении общего имущества статьей 7 Закона № 214-ФЗ.

Кроме того, суды исходили из пятилетней продолжительности гарантийного срока, не приняв во внимание, что часть отраженных в экспертном заключении недостатков относятся к инженерному и технологическому оборудованию (связанному с вентиляционной системой, а также системами ХВС и ГВС), для которого установлен трехлетний гарантийный срок (часть 5.1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ).

Суды также не устранили противоречия по вопросу о том, когда же в действительности были выявлены недостатки в общем имуществе собственников многоквартирного дома. Как указывал концерн, жильцы начали обращаться с требованиями об устранении недостатков, начиная с 2014 года (что могло указывать на предъявление требования по настоящему спору за пределами срока исковой давности, на что также ссылался концерн). В то же время общество отмечало, что обнаружило недостатки только в 2017 году, то есть предъявило спорное требование в пределах пятилетнего гарантийного срока.

Таким образом, поскольку в настоящее время не установлен момент начала течения гарантийного срока, а также его продолжительность применительно к конкретным видам недостатков, не определен момент выявления недостатков в общем имуществе, разрешение вопросов о возможности применения гарантии качества (и исходя из этого о распределении бремени доказывания), а также о соблюдении обществом срока исковой давности является преждевременным.

Кроме того, суды не дали правовую оценку возражениям концерна относительно экспертного заключения, представленного в материалы дела. Как указывал концерн, выявление недостатков в переданном участникам строительства имуществе должно было происходить при помощи специального оборудования и специальными методами, в то время как экспертом был осуществлен лишь визуальный осмотр с использованием линейки и фотоаппарата.

В связи с тем, что в принятых по обособленному спору судебных актах содержатся нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных

интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, данные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением обособленного спора на новое рассмотрение.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

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 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий-судья И.А. Букина

судья Е.С. Корнелюк

судья И.В. Разумов