



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-КГ17-20279

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 января 2018 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Пронина М.В., рассмотрев кассационную жалобу Управления Государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (далее – управление) на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2017 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.09.2017 по делу № А49-1018/2017 Арбитражного суда Пензенской области

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Домоуправление» (далее – общество) о признании недействительным решения управления от 29.12.2016 № 1-11/115870 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий,

установила:

решением Арбитражного суда Пензенской области от 19.04.2017 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2017, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда

Поволжского округа от 08.09.2017, решение отменено, по делу принят новый судебный акт, которым заявленное обществом требование удовлетворено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управление просит об отмене судебных актов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Арбитражный процессуальный кодекс) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Основания для пересмотра обжалуемых судебных актов в кассационном порядке по доводам жалобы отсутствуют.

Как следует из представленных материалов, общество обратилось в управление с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами Пензенской области с целью включения многоквартирного дома № 1 по ул.Калинина в г. Пензе в перечень домов, деятельность по управлению которыми осуществляет общество.

Управление отказало обществу во внесении изменений в реестр в связи с тем, что по информации филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пензенской области на 21.12.2016 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует информация о зарегистрированных правах на указанный объект недвижимости.

Несогласие общества с решением управления явилось основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд первой инстанции, проанализировав положения статьи 18 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), пункта 1 статьи 131, статей 130, 132, 164. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 2, пунктов 1, 2 статьи 4, статей 14, 23, 25, 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указал, что право собственности на здания, строения, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации и удостоверяется выпиской из ЕГРП. Поскольку право собственности участников долевого строительства, не являющихся собственниками квартир, в установленном порядке не зарегистрировано, они не наделены правом выбирать способ управления многоквартирным домом. Суд пришел к выводу о том, что решение о выборе способа управления и управляющей организации, оформленное протоколом от 09.12.2016, не является решением собственников помещений многоквартирного дома по смыслу, придаваемому ему статьей 161 Жилищного кодекса, вследствие чего управление правомерно отказало во внесении изменений в реестр лицензий и возвратило обществу заявление по основанию, предусмотренному в подпункте «а» пункта 9 Порядка и сроков внесения изменений сведений о многоквартирных домах в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр.

Суд апелляционной инстанции счел выводы суда первой инстанции ошибочными и удовлетворил требования заявителя.

Суд исходил из того, что нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом; участники долевого строительства, подписавшие передаточные акты с застройщиком многоквартирного дома,

фактически осуществляют права собственника, поэтому вправе выбрать способ управления домом.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции и указал, что в соответствии с частью 1 статьи 12 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) обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Согласно части 5 статьи 6 Закона № 214-ФЗ у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Таким образом, с момента подписания передаточного акта в силу пунктов 1, 6 статьи 10 Жилищного кодекса участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника.

Учитывая изложенное, суд округа счел, что в данной конкретной ситуации возможно применение положений статьи 161 Жилищного кодекса по аналогии закона.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что волеизъявление правообладателей помещений в многоквартирном доме является приоритетным при выборе способа управления своим имуществом подтверждено судебной практикой (определениями Верховного Суда Российской Федерации от 16.03.2015 № 301-КГ15-2083, от 16.11.2015 № 304-ЭС15-14035, от 22.07.2016 № 306-КГ16-8987).

Приведенные заявителем доводы не свидетельствуют о неправильном применении судами норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются основаниями для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, определила:

отказать Управлению Государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

М.В. Пронина