



## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 23 ноября 2022 г. N 305-ЭС22-14073

Дело N А40-162965/2021

Резолютивная часть определения объявлена 16.11.2022.

Полный текст определения изготовлен 23.11.2022.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:  
председательствующего судьи Иваненко Ю.Г.,  
судей Першутова А.Г., Тютинина Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу публичного акционерного общества "Сбербанк России" на [решение](#) Арбитражного суда города Москвы от 20.10.2021, [постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021 и [постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2022 по делу N А40-162965/2021 по иску жилищно-строительного кооператива "Берег" к публичному акционерному обществу "Сбербанк России" в лице Московского банка (дополнительный офис 9038/01697) об обязанности исполнить платежное поручение.

В судебном заседании приняли участие представители публичного акционерного общества "Сбербанк России" Кочерга А.А., Слободчиков А.С., Строганов Д.А., представитель жилищно-строительного кооператива "Берег" Тимановская Т.И.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Иваненко Ю.Г., объяснения представителей публичного акционерного общества "Сбербанк России", поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя жилищно-строительного кооператива "Берег", возразившего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

жилищно-строительный кооператив "Берег" (далее - ЖСК "Берег", кооператив) обратился с иском к публичному акционерному обществу "Сбербанк России" (далее - ПАО "Сбербанк России", банк) в лице Московского банка (дополнительный офис 9038/01697) об обязанности исполнить платежное поручение от 12.06.2021 N 54 о перечислении аванса 30% для выполнения работ по капитальному ремонту фасада жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Академика Бакулева, дом 8, по договору от 11.06.2021 N 7/21, счет от 11.06.2021 N 7, в размере 1 798 995,6 руб. на расчетный счет подрядной организации - общества с ограниченной ответственностью "Ремстройинвест" (далее - ООО "Ремстройинвест").

[Решением](#) Арбитражного суда города Москвы от 20.10.2021, оставленным без изменения [постановлением](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021 и [постановлением](#) Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2022, исковые требования удовлетворены.

ПАО "Сбербанк России" обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на данные судебные акты, в которой просит их отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права.

[Определением](#) судьи Верховного Суда Российской Федерации от 07.10.2022 кассационная жалоба ПАО "Сбербанк России" вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу ЖСК "Берег", не соглашаясь с доводами ответчика, просит

---

оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями [статьи 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность принятых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а обжалуемые судебные акты - отмене по следующим основаниям.

Как следует из судебных актов и материалов дела, между ЖСК "Берег" и ПАО "Сбербанк России" заключен договор от 09.09.2020 специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта. Кооперативу открыт расчетный счет N 407058...00841 для осуществления операций по расчетам за услуги и (или) работы, предусмотренные [статьей 174](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

12.06.2021 ЖСК "Берег" направил банку на исполнение платежное поручение N 54 для перечисления со специального счета 1 798 995,6 руб. в адрес ООО "Ремстройинвест" в счет оплаты аванса на проведение работ по капитальному ремонту, к платежному поручению приложил копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 24.05.2021 N 1-2021, договора от 11.06.2021 N 7/21 на выполнение работ по капитальному ремонту, заключенного с указанным подрядчиком.

15.06.2021 ПАО "Сбербанк России" отказало в исполнении платежного поручения, указав, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта не соответствует требованиям, изложенным в [пункте 1 части 2 статьи 44](#), [части 1 статьи 46](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), ввиду отсутствия необходимого числа голосов собственников, положительно проголосовавших по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту (согласно протоколу в голосовании участвовали собственники 5 088,38 кв. м, в то время как для соблюдения кворума были необходимы голоса собственников 5 385,5 кв. м).

Удовлетворяя иск и признавая отказ банка в совершении платежной операции незаконным, суд первой инстанции исходил из того, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом от 24.05.2021 N 1-2021, соответствует требованиям законодательства.

В частности, ссылаясь на [часть 1 статьи 46](#) ЖК РФ, суд пришел к выводу, что решение по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не требует квалифицированного большинства голосов собственников помещений в таком доме, поскольку не относится к вопросам, установленным [пунктами 1, 1.1-1, 1.2 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ.

В обоснование своего вывода суд указал, что из протокола общего собрания от 24.05.2021 N 1-2021 следует, что при утверждении сметы стоимости услуг и работ по капитальному ремонту в соответствии с [пунктом 5.1 статьи 189](#) ЖК РФ процент собственников помещений в многоквартирном доме, проголосовавших "за", составил 62,99% от общего числа голосов собственников помещений, а вопрос утверждения сметы (предельно допустимой стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту), в перечень вопросов, предусмотренный [пунктом 1 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ, решение по которым должно приниматься квалифицированным большинством голосов, не входит.

При этом суд отклонил возражения ПАО "Сбербанк России", сводящиеся к тому, что как в целом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта, так и решение по отдельным входящим в него вопросам должно приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Суды апелляционной и кассационной инстанции согласились с решением суда первой инстанции.

Вместе с тем с такими судебными актами нельзя согласиться, так как они основаны на ошибочном толковании и применении норм материального права.

Согласно [пункту 1 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ принятие решения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

---

---

Часть 1 статьи 189 ЖК РФ предусматривает, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 данной статьи.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ (в редакции, действовавшей в период принятия решения общего собрания), принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 данного кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 данного кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

По смыслу приведенной нормы все перечисленное в ее пунктах 1 - 5 относится к обязательному содержанию решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества.

Таким образом, определение или утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту является неотъемлемой составной частью такого решения.

Следовательно, учитывая взаимосвязанные положения пункта 1 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46, части 5.1 статьи 189 ЖК РФ, решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором должна быть определена (утверждена), кроме прочего, предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с этим вне зависимости от того, выносится ли решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме на голосование общего собрания одним вопросом или же за каждый из пунктов перечня, обозначенного в части 5.1 статьи 189 ЖК РФ, как это имело место в данном деле, организуется отдельное очно-заочное голосование, результаты такого голосования должны оцениваться с учетом названных требований закона.

Решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, а равно отдельные решения по вопросам, которые в соответствии с частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ составляют обязательное содержание решения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, не могут считаться принятыми, если за их принятие подано менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Судами первой и апелляционной инстанции установлено, что по всем составным частям решения о

---

капитальном ремонте общего имущества было организовано отдельное голосование, согласно которому за утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту было подано 62,99% голосов (5 088,38 кв. м) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (8078,2 кв. м), то есть более пятидесяти процентов голосов, но менее двух третей голосов от общего числа.

Кроме того, жилищное законодательство предъявляет повышенные требования к контролю над расходованием средств фонда капитального ремонта, который осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случае размещения средств фонда на специальном счете - также со стороны кредитной организации.

Так, согласно **части 3 статьи 177 ЖК РФ** банк в порядке, установленном данной **статьей**, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям данного **кодекса**.

Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в **статье 174 ЖК РФ**. Операции по специальному счету, не предусмотренные **частью 1 статьи 177 ЖК РФ**, не допускаются (**часть 2 статьи 177 ЖК РФ**).

На основании **части 4 статьи 177 ЖК РФ** операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий, в том числе, установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в **пункте 2**. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в **пункте 2**.

Положения **части 6 статьи 177 ЖК РФ** обязывают банк отказать в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в **частях 4 и 5 этой статьи**.

Судом первой инстанции установлено, что по пункту 3.1.1 договора специального счета банк обязан осуществлять прием, проверку и исполнение расчетных (платежных) документов и иных распоряжений клиента в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, тарифами банка и другими условиями договора (приложение N 3). Пунктом 3.2.1 названного договора определено, что банк имеет право отказать клиенту в приеме расчетных (платежных) документов и иных распоряжений клиента и/или совершении операций по счету в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, при нарушении требований Банка России по их оформлению, при несоблюдении клиентом определенных в пунктах 2.2 - 2.4 условий договора, и/или отрицательных результатах процедур контроля при приеме расчетных (платежных) документов и иных распоряжений клиента к исполнению (приложение N 3).

Учитывая специальное назначение средств фонда капитального ремонта, необходимость обеспечения их целевого и эффективного использования, проверка кредитной организацией документов, представленных владельцем специального счета во исполнение положений **части 4 статьи 177 ЖК РФ**, не

---

может быть формальной. Банк осуществляет проверку документов, представляемых в целях совершения платежной операции за счет средств фонда капитального ремонта, на их соответствие требованиям закона.

Поэтому отказ ПАО "Сбербанк России" исполнить платежное поручение ЖСК "Берег" от 12.06.2021 N 54 ввиду того, что представленное совместно с ним решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом от 24.05.2021 N 1-2021, не отвечает требованиям [статей 44, 46](#) ЖК РФ, вопреки выводам судов является правомерными.

При рассмотрении дела суды неправильно истолковали и применили указанные выше нормы материального права, что является существенным нарушением, повлиявшим на исход судебного разбирательства.

Принимая во внимание изложенное, решение Арбитражного суда города Москвы, [постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда и [постановление](#) Арбитражного суда Московского округа подлежат отмене согласно [части 1 статьи 291.11](#), [пункту 5 части 1 статьи 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении иска ЖСК "Берег", так как допущена ошибка в применении и толковании норм материального права.

Руководствуясь [статьями 167, 176, 291.11 - 291.15](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

[решение](#) Арбитражного суда города Москвы от 20.10.2021, [постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021 и [постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 26.04.2022 по делу N А40-162965/2021 отменить.

В удовлетворении иска жилищно-строительного кооператива "Берег" отказать.

Председательствующий судья  
Ю.Г.ИВАНЕНКО

Судья  
А.Г.ПЕРШУТОВ

Судья  
Д.В.ТЮТИН