

**Председателю Арбитражного суда
Свердловской области
Сидоркину С. В.**

заявитель: ООО УК «МС 101»
ОГРН 1269600007764 ИНН 6670533453
Представитель: Кочнева Галина Викторовна

ВНЕПРОЦЕССУАЛЬНОЕ ОБРАЩЕНИЕ

Настоящее обращение направлено на привлечение внимания к проблемам собственников объектов недвижимости, расположенных в БЦ «Манхэттен» по адресу г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибирияка, д. 101.

31 июля 2026 года собственниками БЦ «Манхэттен» были приняты решения по итогам проведения, оформленные протоколом № 1.

Арбитражным судом Свердловской области в рамках дела № А60-49660/2026 рассматривается исковое заявление ПАО «Т-Плюс» к ООО УК «МС 101», о признании недействительными решений собрания собственников БЦ «Манхэттен».

18 августа 2026 года определением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-49660/2026 приняты обеспечительные меры в виде приостановления исполнения решения общего собрания собственников помещений в бизнес-центре «Манхэттен», расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибирияка, д. 101 от 31.07.2026 до момента вступления решения суда по делу в законную силу.

Указанное определение судьи Шайдуровой А.В. дестабилизирует деятельность БЦ «Манхэттен», ставит под угрозу безопасность пребывания в БЦ, ограничивает реализацию законных прав собственников БЦ по выбору управляющей компании и наделению её полномочиями на заключение договора, возлагает обязанности на лиц, которые не имеют права на управление БЦ, не являются участниками спора, предрешает итоги рассмотрения спора, в котором Арбитражный суд Свердловской области является заинтересованной стороной, имея на праве оперативного управления парковочные места в БЦ «Манхэттен».

ООО УК «МС 101», выбранная собственниками на основании Протокола № 1 от 30.04.2026, являлась инициаторами проведения общего собрания собственников в БЦ «Манхэттен» по вопросу наделения полномочиями на заключение договора с ПАО «Т Плюс».

Поскольку собственники помещений в БЦ «Манхэттен» были не в полной мере удовлетворены качеством оказываемых УК «Кировская» услуг, а также в связи с истечением срока действия договора управления с УК Кировская, собственниками было принято решение в том числе о выборе в качестве новой управляющей компании УК «МС 101», что было оформлено протоколом от 30.04.2026.

ООО УК «МС 101», выбранная собственниками, выступила инициатором общего собрания собственников по вопросу наделения полномочиями на заключение договора с ПАО «Т плюс», утверждения редакции договора управления, проведения ремонта СКУД.

ПАО «Т-Плюс», обращаясь с заявлением об оспаривании принятых собственниками БЦ «Манхэттен» решений, просило суд первой инстанции принять обеспечительные меры, приостанавливающие полномочия новой, легитимной управляющей компании, ссылаясь на то, что, прекратив полномочия управляющей компании утрачивается возможность погашения задолженности УК «Кировская» перед ПАО «Т-Плюс», а также исполнения решения Арбитражного суда Свердловской области от 01.07.2025 по делу № А60-20256/2025.

Принимая обеспечительные меры, судья Шайдурова А.В., как будто бы действует в интересах ПАО «Т-Плюс», которое не предпринимает достаточных мер по взысканию задолженности со своего должника ООО УК «Кировская» посредством реализации прав в рамках исполнительного производства или дела о банкротстве и решило бессрочно зафиксировать нахождение УК «Кировская» на посту управляющей компании БЦ «Манхэттен», вопреки воле собственников.

Право собственников многоквартирного дома, бизнес-центра, не может быть поставлено под отлагательное условие погашения задолженности управляющей компании перед ее контрагентами, однако судья Шайдурова А.В., принимая обеспечительные меры, согласилась с позицией ПАО «Т-Плюс», что смена управляющей компании, и последующее наделение её полномочиями по заключению договора теплоснабжения с ПАО «Т Плюс» до момента погашения задолженности перед кредиторами такой управляющей компании может нарушать права кредитора.

Подобная позиция является необоснованной, что следует из следующего.

Согласно статье 161 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону.

Пункт 8 статьи 162 Жилищного кодекса указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

В силу пункта 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом.

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, выраженной в Постановлении от 22.11.2011 № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГЗ-14, согласно пункту 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в

многоквартирном доме могут в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет такой договор, но и в случае, если они приняли решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Из вышеизложенного следует, что полномочиями по принятию решений о смене (прекращении) способа управления многоквартирным домом наделены только собственники помещений многоквартирного дома (Аналогичная позиция приведена в постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.06.2022 № 17АП-4989/2022(1)-АК по делу № А71-15513/2020).

Обеспечительные меры, которыми ограничивается право выбора собственников помещений на выбор способа управления, управляющей организации не соответствуют принципам разумности и справедливости, соблюдения баланса интересов сторон, поскольку при наличии гарантии обеспечения исполнения обязательств должника перед его кредиторами не обеспечиваются законные права собственников помещений в многоквартирных домах на получение услуг по управлению надлежащего качества (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.09.2022 № Ф09-5136/22 по делу № А71-15513/2020, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2022 № 17АП-5615/2021(3)-АК по делу № А60-11251/2020, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2020 № 17АП-13750/2020(1)-АК по делу № А60-33193/2019).

В настоящее время собственниками БЦ «Манхэттен» заключены договоры управления с новой управляющей компанией ООО УК «МС 101», соответственно, принятые судом обеспечительные меры в виде приостановления исполнения решений собственников направлены на ограничение реализации законных прав собственников бизнес-центра, что недопустимо (Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2024 № 18АП-8912/2024 по делу № А07-3555/2020).

Приостановление решений собрания собственников БЦ «Манхэттен» блокирует работу новой управляющей компании с системами пожаротушения, вентиляции, системы управления контроля доступа в здание и т.п., что может сказаться на безопасности пребывания в бизнес-центре.

При этом для всех очевидно, что собрание по смене управляющей компании проводило не УК «Кировская», а собственники, к исключительной компетенции которых относится вопрос выбора способа управления недвижимостью, управляющей организации, что исключает возможность оспаривания действий собственников кредитором бывшей управляющей компании.

Обеспечительные меры по своей правовой природе должны обеспечивать баланс интересов всех участников спора, но в данном случае кроме обеспечения интересов ПАО «Т Плюс» не обеспечиваются интересы ни собственников БЦ, ни новой управляющей компании, ни посетителей БЦ.

Полагаем, что в данной ситуации очевиден конфликт интересов, а также предпочтение одной из сторон спора – ПАО «Т Плюс», которое может повлечь череду судебных споров, возникновение убытков, создать угрозу пребывания в БЦ «Манхэттен».

Следует отметить, что в данном случае Арбитражный суд Свердловской области имеет конфликт интересов при рассмотрении данного спора и заявления о

принятии обеспечительных мер. Суд, владея на праве оперативного управления парковочными местами в БЦ Манхэттен, принимая обеспечительные меры, фактически отдал предпочтение одной из управляющих компаний, заблокировав решения оспариваемого собрания, в котором он не принимал участие.

По мнению заявителя, конфликт интересов препятствовал суду в принципе принимать к производству исковое заявление, рассматривать заявление о принятии обеспечительных мер, однако, несмотря на наличие конфликта интересов, судья Шайдурова А.В. принимает исковое заявление к производству, принимает незаконные обеспечительные меры, которые дестабилизируют деятельность в БЦ Манхэттен.

Помимо конфликта интересов есть признаки нарушения правил подсудности, учитывая, что ответчиками являются физические лица, что дополнительно свидетельствует о грубом игнорировании судьей требований действующего законодательства и наталкивает на мысль о наличии какой-то заинтересованности суда в регулировании порядка управления в БЦ Манхэттен.

Просим обратить внимание на сложившуюся ситуацию, оказать содействие в защите прав собственников БЦ «Манхэттен».

Приложение:

1. Копия доверенности представителя.