



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

09.08.2023

Дело № А40-255810/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 02.08.2023

Полный текст постановления изготовлен 09.08.2023

Арбитражный суд Московского округа в составе:

председательствующего судьи Шевченко Е.Е.,

судей Ананьиной Е.А., Кузнецова В.В.,

при участии в заседании:

от заявителя по делу – общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Спецкоммунпроект» – Латушкина М.А. (представителя
по доверенности от 30.12.2022),

от Государственной жилищной инспекции города Москвы – Рыжиковой Т.А.
(представителя по доверенности от 23.12.2022),

от общества с ограниченной ответственностью «НВ-Сервис» – Биличенко А.А.
(представителя по доверенности от 10.01.2023),

от Посудевского Дмитрия Сергеевича – извещен, не явился, представителя не
направил,

рассмотрев 02.08.2023 в судебном заседании кассационную жалобу общества с
ограниченной ответственностью Управляющая компания «Спецкоммунпроект»
на решение от 02.02.2023

Арбитражного суда города Москвы,

на постановление от 04.05.2023

Девятого арбитражного апелляционного суда

по делу № А40-255810/2022

по заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Спецкоммунпроект»

к Государственной жилищной инспекции города Москвы

об оспаривании распоряжения,

третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «НВ-Сервис»,

Посудевский Дмитрий Сергеевич,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Спецкоммунпроект» (далее – компания) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании недействительным распоряжения Государственной жилищной инспекции города Москвы (далее – инспекция) от 05.10.2022 № 12743-РЛ.

В качестве третьих лиц в деле участвует общество с ограниченной ответственностью «НВ-Сервис» (далее – общество) и Посудевский Дмитрий Сергеевич.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 02.02.2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2023, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе компания просит отменить данные судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм права, несоответствие выводов судов о применении норм права установленным по делу обстоятельствам, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявления компании.

В судебном заседании представитель компании поддержал доводы кассационной жалобы, просил ее удовлетворить.

Представители инспекции и общества в судебном заседании возражали против удовлетворения жалобы. При этом представитель общества пояснил, что общество до заключения договора от 24.08.2022 управления многоквартирным

домом по конкурсу ранее осуществляло управление этим домом по договорам, заключенным в таком же порядке.

Посудевский Д.С., извещенный о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы, в заседание суда не явился, представителя не направил.

Изучив материалы дела, выслушав представителей компании, инспекции, общества, обсудив доводы кассационной жалобы, суд округа пришел к выводу о наличии оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как установили арбитражные суды, компания обратилась в инспекцию с заявлением от 11.08.2022 о внесении изменений в реестр лицензий города Москвы и включении сведений об управлении многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Нововатутинский проспект, д. 11 (далее также – МКД) компанией.

С заявлением представлен договор управления МКД от 18.07.2022 № Н11/1 и размещен в ГИС ЖКХ, подписанный председателем Совета МКД, уполномоченным на подписание договора управления – Посудевским Д.С., являющимся также собственником одной из квартир в МКД.

Согласно протоколу за наделение председателя Совета МКД полномочиями на подписание договора управления проголосовало 8 756,2 кв. м. или 82,74% голосов собственников от количества голосов, принявших участие в собрании, или 50,7% голосов собственников помещений в МКД от общего количества голосов собственников помещений в МКД.

По результатам рассмотрения заявления компании инспекция издала распоряжение от 05.10.2022 № 12743-РЛ, которым отказала во внесении изменений в реестр лицензий города Москвы и включении сведений об управлении компанией многоквартирным домом по адресу: г. Москва, Нововатутинский проспект, д. 11 (далее – МКД).

Отказ мотивирован несоответствием заявления компании и представленных документов требованиям, установленным подпунктом «б» пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр, что, по мнению инспекции, выразилось в отсутствии

документов, подтверждающих заключение договора управления МКД с собственниками помещений в соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ, Кодекс).

При этом инспекция исходила из того, что в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ для принятия решения о наделении полномочиями председателя совета на подписание договоров от имени всех собственников за принятие такого решения должно проголосовать не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

Не согласившись с инспекцией, компания оспорила это распоряжение в судебном порядке.

Признавая не подлежащим удовлетворению заявление компании, суды первой и апелляционной инстанций согласились с доводами инспекции о том, что по представленным документам не подтверждается заключение компанией договора управления МКД с собственниками помещений. При этом суды исходили из предложенного инспекцией применения положений жилищного законодательства.

Дополнительно суды сослались на заключение обществом в период рассмотрения инспекцией заявления компании договора управления МКД от 24.08.2022. Поскольку данный договор заключен обществом по результатам открытого конкурса на три года, то есть до 23.08.2025, суды со ссылкой на часть 8.1 статьи 162 ЖК РФ указали, что собственники помещений в МКД могут отказаться от исполнения этого договора управления не ранее 23.08.2023.

Между тем согласно пункту 3 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета многоквартирного дома на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Кодекса.

Тем самым, председатель совета многоквартирного дома может быть наделен полномочиями на заключение договора управления многоквартирным домом (на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме) не только путем выдачи доверенностей, но и без их выдачи – путем принятия собственниками помещений соответствующего решения на общем собрании.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 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 Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи.

Таким образом, как следует из части 1 статьи 46 ЖК РФ, по общему правилу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В качестве исключения из данного правила часть 1 статьи 46 ЖК РФ предусматривает отдельные случаи, в том числе:

– решения, предусмотренные пунктами 1.1, 4, 4.2 и 4.7 части 2 статьи 44 Кодекса (которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме);

– решения, предусмотренные пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 Кодекса (которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Как следует из заявленных доводов и судебных актов, инспекция при издании оспариваемого распоряжения исходила из того, что для наделения председателя совета многоквартирного дома полномочиями на подписание договора управления на общем собрании собственников помещений требуется большинство от не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, основываясь на пункте 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Однако пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отнесено принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В данном случае идет речь о наделении председателя совета МКД на подписание договора управления МКД, а не о наделении полномочиями на принятие каких-либо решений.

Вопреки выводам судов и мнению инспекции, общества, наделение председателя совета многоквартирного дома права на подписание договора с управляющей компанией от имени собственников помещений МКД не следует отождествлять с передачей председателю совета многоквартирного дома полномочий на принятие решений по вопросам, указанным в пункте 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Подписание председателем совета МКД договора управления нельзя было рассматривать как принятие им какого-либо решения. Решение о выборе управляющей компании и о заключении с ней договора зафиксировано в иных пунктах решения общего собрания собственников помещений МКД и не ставилось под сомнение инспекцией, обществом.

Таким образом, в рассматриваемом случае подлежало применению общее правило, предусмотренное частью 1 статьи 46 ЖК РФ, в соответствии с которым решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Такое требование ЖК РФ, как следует из судебных актов и заявленных доводов, было соблюдено по результатам рассмотрения общим собранием собственников помещений МКД вопроса о наделении председателя Совета МКД полномочиями на подписание договора управления.

С указаниями судов, приведенными в обоснование отказа в удовлетворении заявления компании, со ссылкой на часть 8.1 статьи 162 ЖК РФ о том, что договор управления МКД заключен с обществом и что годичный срок для внесения изменений в реестр лицензий не истек, согласиться также нельзя.

Действительно, в силу части 8.1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Вместе с тем такое решение принято собственниками помещений МКД 18.07.2022, то есть до заключения обществом договора управления МКД от 24.08.2022, при этом данный договор заключен в период рассмотрения инспекций заявления компании.

Кроме того, согласно части 8.2 статьи 162 ЖК РФ 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,

если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

По доводам компании, не оспариваемым инспекцией и обществом, в упомянутом решении собрания собственников помещений МКД зафиксировано решение отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора управления МКД, заключенного с обществом, в связи с принятием решения о признании неудовлетворительным выполнения работ (оказания услуг) обществом по данному договору (пункты 12,13).

Результаты общего собрания собственников помещений МКД 18.07.2022, протокол данного собрания от 18.07.2022, по заявленным доводам, не оспаривались в суде и не признавались недействительными.

Ввиду принятия собственниками помещений в МКД по результатам проведения внеочередного общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом от 18.07.2022 № 1, решения о выборе компании в качестве управляющей организации, заключения с компанией договора управления от 18.07.2022 № Н11/1, и представления необходимых документов инспекции подписание обществом договора управления по результатам открытого конкурса от 24.08.2022 не могло с учетом положений жилищного законодательства являться основанием для признания общества управляющей организацией МКД и основанием для вывода о прекращении действия договора от 18.07.2022, заключенного собственниками помещений в МКД с компанией по итогам общего собрания, как, следствие, служить причиной отказа во внесении в Реестр сведений об управлении МКД компанией.

Более того, по заявленным доводам, до проведения общего собрания собственников управление МКД осуществляло общество и именно от оказания услуг общества по управлению МКД собственники его помещений решили отказаться. Вместе с тем навязывание услуг по управлению МКД управляющей компании вопреки воле собственников помещений в МКД и в отсутствие законных оснований для признания такой компании управляющей МКД нельзя признать правомерным.

Что касается реестра собственников, заключивших договор управления МКД, то, по заявленным доводам инспекции и компания, непредставление такого реестра не выступало основанием для оспариваемого отказа; такой реестр был представлен инспекции в связи с приостановления рассмотрения заявления компании, представлен также в материалы дела с доказательствами его представления, получения инспекцией.

У судов не имелось оснований для признания заявления компании не подлежащим удовлетворению.

Обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 288 АПК РФ ввиду неправильного применения судами норм материального права с принятием по делу в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 287 АПК РФ нового судебного акта об удовлетворении заявления компании.

Оспариваемое распоряжение инспекции подлежит признанию недействительным, а сведения об управлении МКД компанией – указанию в Реестре лицензий города Москвы путем внесения изменений на основании протокола от 18.07.2022 № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, Нововатутинский проспект, д. 11, и договора управления от 18.07.2022 № Н11/1.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы компании по уплате государственной пошлины в размере 4500 рублей относятся на инспекцию как на сторону, проигравшую спор.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 176, 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 02.02.2023 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2023 по делу № А40-255810/2022 отменить.

Признать недействительным распоряжение Государственной жилищной инспекции города Москвы от 05.10.2022 № 12743-РЛ.

Обязать Государственную жилищную инспекцию города Москвы устранить допущенное нарушение прав и законных интересов общества с

ограниченной ответственностью Управляющая компания «Спецкоммунпроект» (ОГРН: 5087746439248, ИНН: 7713667022).

Взыскать с Государственной жилищной инспекции города Москвы (ОГРН: 1027700066140, ИНН: 7702051094) в пользу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Спецкоммунпроект» (ОГРН: 5087746439248, ИНН: 7713667022) 4500 рублей судебных расходов по уплате государственной пошлины за подачу заявления и кассационной жалобы по делу № А40-255810/2022.

Председательствующий судья

Е.Е. Шевченко

Судьи

Е.А. Ананьина

В.В. Кузнецов