

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ

690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27

Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

**Дело № А51-5797/2022**

**г. Владивосток**

**31 августа 2022 года**

Резолютивная часть решения объявлена 24 августа 2022 года.

Полный текст решения изготовлен 31 августа 2022 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Нестеренко Л.П.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания ФИО1,

рассмотрев в судебном заседании заявление Общества с ограниченной ответственностью « Сервал » (ИНН <\*\*\*>, ОГРН <\*\*\*>, дата государственной регистрации 04.09.2017)

к Государственной жилищной инспекции Приморского края (ИНН <\*\*\*>, ОГРН <\*\*\*>, дата государственной регистрации 12.05.2011)

третье лицо: Жилищно-строительный кооператив № 94 (ИНН <\*\*\*>, ОГРН <\*\*\*>, дата государственной регистрации 05.12.2002)

о признании недействительным решения от 14.03.2022 № 51/1366, об обязанности устранить нарушенные права и законные интересы,

при участии:

от заявителя - ген. директор ФИО2, доверенность от 07.06.2022,

представитель заявителя-Харченко Н.Н., паспорт, диплом, доверенность от 01.03.2022,

от ответчика - вед. консультант отдела правового обеспечения ФИО3,  
доверенность от 15.07.2022 № 51-32-33;

от третьего лица: ФИО4, доверенность от 28.05.2020; председатель ФИО5, выписка  
из протокола от 31.05.2018.

**установил:**

Общество с ограниченной ответственностью « **Сервал** » обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании недействительным решения Государственной жилищной инспекции Приморского края от 14.03.2022 № 51/1366 «Об отказе во внесении изменений в реестр лицензий и возврате заявления о внесении изменений в реестр в отношении многоквартирного дома № 30 по ул. Чкалова в г. Владивостоке Приморского края».

Представитель заявителя в ходе судебного разбирательства, а также по тексту заявления указал, что с вынесенным решением Государственной жилищной инспекции Приморского края не согласно, считает, что оно принято с нарушением норм действующего законодательства, а, следовательно, является незаконным и нарушающим права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, препятствует осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом, поскольку содержащиеся в нем выводы о наличии противоречий в качестве оснований для отказа во включении в реестр собственников являются незаконными, ввиду прямого нарушения требований Порядка № 938/пр.

Кроме того, действия органа по проведению проверочных мероприятий, выразившихся в оценке поступивших в его заявлений, исключении голосов из решения общего собрания, на основании результатов проверки, а также последующие выводы о ничтожности собрания являются незаконными, так как они фактически подменяют существующий судебный порядок по оспариванию решений общих собраний.

При этом проверка, выполненная ответчиком при рассмотрении заявления общества, условиями объективности ее проведения и достоверности собранных доказательств не обладает, а значит не может быть признана основанием для исключения голосов собственников при подсчете кворума общего собрания.

Ответчик в письменном отзыве относительно заявленных требований возразил, полагает, что оспариваемое в рамках настоящего дела решение является законным и принятым при наличии правовых к тому оснований, поскольку

представленные заявителем решения и протокол от 24.01.2022 № 1 собственников помещений в МКД № 30 по ул. Чкалова в г. Владивостоке содержали признаки ничтожности решений общего собрания и следовательно их нельзя было признать соответствующими положениям Порядка № 938/пр.

Третье лицо в письменном отзыве по существу поддержало позицию ответчика, указав, что отсутствие кворума для принятия решений по выбору ООО « Сервал » отсутствует, влечет ничтожность решения общего собрания собственников помещений спорного многоквартирного дома в соответствии со ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ.

При рассмотрении дела судом установлено, что 28.01.2022 ООО « Сервал » обратилось в Государственную жилищную инспекцию Приморского края с заявлением вх. № 51-1957 о внесении изменений в реестр лицензий и прилагаемых к нему документов многоквартирный дом № 30 по ул. Чкалова в г. Владивостоке Приморского края на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколом от 24.01.2022 №1 Чкал 30/1/21..

По результатам рассмотрения заявления общества Инспекцией принято решение от 14.03.2022 №51/1366 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Приморского края, со ссылкой на нарушение требований пп. «в», и пп. «е» ст.5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр, а именно:

- наличие противоречий сведений, представленных заявителем, содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления не установлено, т. к. многоквартирный дом находится под управлением ЖСК-94, сведения о прекращении жилищным кооперативом полномочий по управлению многоквартирным домом не предоставлено (пп. «в» п.5 Порядка № 938/пр);

- наличие признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации (пп. «е» п.5 Порядка №38/пр).

Полагая, что решение ответчика является незаконным и нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, заявитель оспорил его в арбитражном суде.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, заслушав и изучив мнение сторон, выяснив обстоятельства дела, суд пришел к следующим выводам.

По правилам части 1 статьи 198, части 4 статьи 200, частям 2 и 3 статьи 201 АПК РФ для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений, действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, и их должностных лиц необходимо наличие в совокупности двух условий: несоответствия оспариваемых ненормативных правовых актов, решений, действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) отношения, связанные с использованием общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов, регулируются жилищным законодательством.

Разделом VIII ЖК РФ закреплено, что право выбора управления в многоквартирных домах принадлежит собственникам помещений в данном доме.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (пункт 1 статьи 247 ГК РФ).

Как следует из статьи 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, которым может являться:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 3 статьи 161 ЖК РФ).

По правилам статьи 192 ЖК РФ и пункта 51 части 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в реестре лицензий субъекта Российской Федерации; в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - сводный федеральный реестр лицензий) (пункт 1).

Реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат (часть 2 статьи 195 ЖК РФ).

Государственная жилищная инспекция инспекции Приморского края является органом исполнительной власти Приморского края, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор.

Основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, исключения сведений о многоквартирном доме из указанного реестра, установлены в статье 198 ЖК РФ.

Согласно частям 1, 2 статьи 198 ЖК РФ сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в системе. В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

В силу части 3 статьи 198 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В развитие указанной нормы права Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр утвержден Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее – Порядок № 938/пр).

В соответствии с пунктом 2 Порядка изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании представленного лицензиатом заявления о внесении изменений в реестр, содержащего предусмотренные пунктом 2 Порядка сведения.

Согласно пункту 4 Порядка рассмотрение заявления и документов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, и принятие одного из решений, указанных пункте 7 настоящего Порядка, осуществляется органом государственного жилищного надзора и не может превышать десяти рабочих дней с даты поступления заявления и документов.

Пунктом 5 Порядка предусмотрено, что в ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет соблюдения следующих условий:

а) соответствия заявления и документов положениям пунктов 2 и 3 Порядка;

б) достоверности сведений, содержащихся в заявлении и документах, указанных в пункте 3 Порядка.

в) отсутствия противоречий сведений, представленных заявителем, содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления сведениям;

г) выполнения заявителем требования, установленного частью 2 статьи 198 ЖК РФ, о размещении указанной в заявлении информации в системе, в случае наличия данной обязанности у заявителя;

д) отсутствия вступившего в законную силу решения суда о признании заявителя банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

е) отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, а также в случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе непосредственного способа управления таким многоквартирным домом в нарушение положения пункта 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ.

Пунктом 7 Порядка предусмотрено, что по результатам рассмотрения заявления и документов орган государственного жилищного надзора принимает одно из следующих решений:

а) о внесении изменений в реестр;

б) об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов;

в) о приостановлении рассмотрения заявления.

По правилам пункта 8 Порядка № 938/пр решение о внесении изменений в реестр принимается органом государственного жилищного надзора в случае соответствия заявления и документов условиям, указанным в пункте 5 Порядка.

В соответствии с пунктом 9 Порядка № 938/пр основаниями для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов являются:

а) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным «а», «г»-«е» пункта 5 названного Порядка;

б) несоответствие заявления и документов требованиям, установленным «б» и «в» пункта 5 названного Порядка, выявленное органом государственного жилищного надзора по результатам проверки, проведенной в соответствии с пунктом 15 Порядка.

Решение об отказе во внесении изменений в реестр должно содержать мотивированное обоснование принятия такого решения (пункт 9 Порядка № 938/пр).

Из материалов дела усматривается, что обстоятельством, послужившим основанием для обращения ООО « Сервал » в жилищную инспекцию с заявлением о внесении изменений в перечень многоквартирных домов реестра лицензий Приморского края на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в отношении МКД № 30 по ул. Чкалова в г. Владивостоке явилось проведение внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома по указанному адресу, оформленное протоколом от 24.01.2022 № 1 Чкал 30/1/21, где в числе прочих вопросов повестки дня был рассмотрен вопрос о расторжении договора обслуживания с прежней Управляющей компанией – Жилищно-строительный кооператив № 94 и избрание управляющей организацией указанного многоквартирного жилого дома - ООО « Сервал »

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 ЖК 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.

Следовательно, односторонний отказ собственников помещений многоквартирного жилого дома от исполнения договора с управляющей организацией не противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации и Гражданскому кодексу Российской Федерации.



Действующее законодательство позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, именно решение общего собрания собственников помещений в МКД является основанием для расторжения и заключения договора управления МКД с управляющей организацией.

Согласно реестру лицензий, управление многоквартирным домом № 30 по ул. Чкалова в г. Владивостоке осуществлял лицензиат - Жилищно-строительный кооператив № 94.

Из представленных инспекцией документов усматривается, что в связи с наличием противоречивых сведений, представленных ООО

Из представленного в материалы дела акта от 05.03.2022 № 51-04-13/19 усматривается, что по результатам внеплановой документальной проверки, проведенной на основании приказа от 21.02.2022 № пр.51-69, инспекция установила, что согласно протоколу и решениям общего собрания, в нем приняли участие собственники помещений в доме, имеющие 18207,88 м<sup>2</sup>, что соответствует (55,73%) голосов при общем количестве голосов, равным - 32673,7 м<sup>2</sup>. За расторжение договора управления с ЖСК - 94 проголосовало: «За» - 12811,88 м<sup>2</sup> (70,63%), «Против» - 1943,40 м<sup>2</sup> (10,67%), «Воздержались» - 3452,60 м<sup>2</sup> (18,96%). За выбор лицензиата - ООО « Сервал » в качестве управляющей организации проголосовало: - «За» 12661,48 м<sup>2</sup> (69,53%), «Против» - 1879 м<sup>2</sup> (10,32%), «Воздержались» - 3667,40 м<sup>2</sup> (20,14%).

Представленные обществом решения № 117 (61,3 м<sup>2</sup>), №132 (70,2 м<sup>2</sup>), №289 (90,2 м<sup>2</sup>) подписаны за датой проведения общего собрания собственников. За жилые помещения № 155 (71,7 м<sup>2</sup>), № 293 (41,6 м<sup>2</sup>), № 388 (42,2 м<sup>2</sup>) голосуют иные лица, что подтверждено реестром собственников многоквартирного дома (доверенности не приложены).

На основании части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников

жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Часть 3 статьи 48 ЖК РФ устанавливает, что количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Количество голосов, которым обладает собственник конкретного помещения (помещений) в многоквартирном доме, пропорционально площади помещения (помещений), принадлежащего (принадлежащих) указанному собственнику на праве собственности. Количество голосов, которым обладает собственник, определяется в порядке, утвержденном приведенными нормами ЖК РФ.

Таким образом, количество голосов, которым обладает собственник конкретного помещения (помещений) в многоквартирном доме, пропорционально площади помещения (помещений), принадлежащего (принадлежащих) указанному собственнику на праве собственности.

Необходимо отметить, что количество голосов, которым обладает собственник, определяется в порядке, утвержденном приведенными нормами ЖК РФ. Жилищное законодательство не предусматривает иных способов определения количества голосов, которым обладает собственник, в том числе не наделяет правом по определению такого количества голосов ни самого собственника, ни каких-либо иных лиц.

Количество голосов собственника помещения в многоквартирном доме пропорционально доле этого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а такая доля независимо от количества помещений многоквартирного дома, находящихся в собственности указанного собственника, является единой и неделимой, не подлежит распределению на

несколько долей по количеству помещений, находящихся в собственности указанного собственника.

Следовательно, и количество голосов, которыми обладает собственник, не может быть распределено на части (по количеству помещений или по иным критериям) с целью различного голосования одним собственником по одним и тем же вопросам повестки дня, либо с целью участия в общем собрании собственников только частью голосов.

Частью 3 статьи 45 ЖК РФ определено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросам, указанным в пунктах 4.5 и 4.6 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Поскольку вопросы, поименованные в пунктах 4.5 и 4.6. части 2 статьи 44 ЖК РФ в повестке дня общего собрания собственников помещений отсутствовали, соответственно, для проведения оспариваемого собрания требовалось участие собственников помещений или их представителей, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решение 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 - 3.1 части 2 статьи 44 Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосование частью голосов из общего числа голосов, которыми обладает собственник (в том числе - от имени части помещений из всех помещений, находящихся в собственности данного собственника, либо от имени части одного помещения, доля в праве собственности на которое у данного собственника 100%), жилищным законодательством не предусмотрено. Указанное разъяснение содержится в письме Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04

Вместе с тем в адрес ГЖИ от имени собственников квартир спорного дома поступил ряд обращений вх. № 51гр- 1795 кв. 509 (189.5 м?), № 51гр-1794 кв. 501 (70.9 м?), №51гр-1793 кв. 498 (79,4 м?), № 51гр-1792 кв. 483 (69.5 м?), № 51

гр-1791 кв. 477 (70.8 м?), №51гр-1790 кв. 472 (63,3 м?), № 51гр-1789 кв. 456 (39.7 м?), №51гр-1788 кв. 406 (46.4 м?), №51гр-1787 кв. 397 (66.8 м?), № 51 гр-1786 кв. 393 (44.3 м?), №51 гр-1785 кв. 377 (62.2 м?), №51гр-1784 кв. 366 (61.8 м?), № 51гр-1783 кв. 370 (44.3 м?), №51гр- 1782 кв. 354 (66.5 м?), №51 гр-1781 кв. 337 (67.7 м?), № 51гр-1780 кв. 331 (72.2 м?), №51гр-1779 кв. 326 (90.8 м?), №51гр-1777 кв. 320 (37,95 м?), № 51гр-1776 кв. 302 (68.1 м?), №51гр-1775 кв. 304 (81.4 м?), №51гр-1774 кв. 301 (95.9 м?), №51гр-1772 кв. 297 (69.6 м?), №51гр-1770 кв. 234 (96 м?), №51гр-1768 кв. 190 (53.3 м?), №51 гр-1767 кв. 161 (70.2 м?), №51гр-1765 кв. 134 (37.8 м?), №51гр- 1763 кв. 129 (36,2 м?), №51гр-1762 кв. 129 (36,2 м?), №51 гр-1760 кв. 99 (19,5 м?), №51гр-1758 кв. 99 (19,5 м?), №51гр-1756 кв. 97 (42,8 м?), №51гр-1755 кв. 90 (48.4 м?), №51 гр-1753 кв. 89 (69.7 м?), №51гр-1752 кв. 66 (70.3 м?), №51гр- 1750 кв. 59 (42,65 м?), №51гр-1749 кв. 28 (56.7 м?), №51гр-1748 кв. 22 (57.5 м?), №51гр-1747 кв. 8 (48.1 м?), № 51гр-1745 кв. 158 (39.9 м?), №51гр-1743 кв. 272 (30.3 м?), №51 гр-1742 кв. 282 (43,85 м?), №51гр-1739 кв. 59 (42,65 м?), №51гр-1737 кв. 83 (60.7 м?), №51гр-1734 кв. 282 (42,62 м?), №51гр-1733 кв. 34 (57.2 м?), №51гр-1732 кв. 51 (44.8 м?), №51гр-1728 кв. 355 (42 м?), №51 гр-1727 кв. 440 (55.7 м?), №51гр-1724 кв. 386 (31,35 м?), №51гр-1721 кв. 386 (31,35 м?), №51 гр-1720 кв. 165 (40.1 м?), №51 гр-1718 кв. 374 (67.4 м?), №51 гр-1717 кв. 212 (68.6 м?), №51 гр-1740 кв. 371 (67.9 м?) о фальсификации их голосов об участии в общем собрании, оформленном протоколом от 24.01.2022 №1 Чкал 30/1/21, по тексту которых собственники также пояснили, что в голосовании участие не принимали, решение по выбору ООО « Сервал » оформленное протоколом от 24.01.2022 №1 Чкал 30/1/21 не подписывали.

Действительно, по обоснованному утверждению заявителя, в соответствии с частью 6 статьи 46 ЖК РФ обжалование решений, принятых общим собранием собственников помещений в МКД с нарушением требований ЖК РФ (в том числе с нарушением части 6 статьи 45 ЖК РФ), возможно только в судебном порядке, и только суд общей юрисдикции может признать недействительными такие решения при наличии законных оснований.

Проверка действительности указанных решений к полномочиям ГЖИ при рассмотрении заявлений о включении в реестр лицензий не относится, однако по смыслу подпункта «е» пункта 5 Порядка № 938/пр орган жилищного надзора в ходе проверки представленных документов должен установить наличие или отсутствие признаков ничтожности решения общего собрания собственников, что в спорной ситуации жилищной инспекцией было выполнено.

В этой связи ответчик должен был оценить представленные заявителем документы на предмет того являются ли они достаточным основанием для внесения изменений в реестр лицензий.

С учетом поступивших заявлений собственников бюллетени, отражающие решения собственников соответствующих помещений (площадью 3507,52 м?), в рассматриваемом случае не могли быть приняты к учету и подлежали исключению из подсчета голосов.

Соответственно решение, оформленное протоколом от 24.01.2022 № 1 Чкал 30/1/21, был принято неполномочным собранием собственников помещений МКД, так как количество собственников, проголосовавших за изменение управляющей компании на ООО « Сервал », составило 44,99 % ( $18207,88 \text{ м}^2 - 3507,52 \text{ м}^2 = 14700,36 \text{ м}^2$ ), ( $14700,36 \text{ м}^2 / 32673,7 \text{ м}^2 * 100$ ).

С учетом приведенных обстоятельств, необоснованного учета при подведении итогов голосования голосов части собственников помещений многоквартирного дома, решение о смене управляющей организации, зафиксированное в протоколе от 24.01.2022 № 1 Чкал 30/1/21, следует охарактеризовать как имеющее признаки ничтожности и, как следствие, не способное в силу приведенных выше положений нормативных правовых актов послужить основанием внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Таким образом, ответчик при проведении проверки действовал в пределах своей компетенции, проведя проверку заявления ООО « Сервал » и прилагаемых к нему документов на соответствие условиям, установленным пунктом 5 Порядка, по результатам которой констатировал наличие признаков ничтожности указанных документов.

Также судом принимается во внимание, что в представленных в материалах дела решениях собственников помещений МКД № 30 по ул. Чкалова, учтенных Инспекцией в ходе проверки, так же усматриваются несоответствия, свидетельствующие о наличии признаков их ничтожности.

Так, в решении ФИО6 - кв. 510 (64,5 м?), в расшифровке подписи указано - ФИО7;

решение по кв. 310 (41,3 м?) заполнено и подписано ФИО8, в то время как согласно реестру собственников в ЕГРН с 07.06.2021 право собственности на указанную квартиру (собственность № 25:28:0500682108-25/064/2021-5) зарегистрировано за ФИО9;

решение по квартире № 219 (68,3 м?) подписано и заполнено на ФИО10, в то время как собственником квартиры (собственность № 25-25-01/010/2011-283) является ФИО11.

Следовательно, указанные решения (174,1 м?) также не подлежат учету при подсчете кворума.

В этой связи, поскольку надлежащим образом оформлены бюллетени только в отношении 44,46% (18207,88 м? - 3681,62 м?=14526,26 м?), (14526,26 м?/32673,7\*100) собственников помещений спорного МКД от общего числа голосов, суд приходит к выводу о том, что общество не представило в материалы настоящего дела доказательства принятия участия в собрании собственников помещений в данном доме или их представителей, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (кворум). Доказательств опровергающие данные выводы суда материалы дела не содержат и заявителем не представлены.

Доводы заявителя о наличии сомнений относительно достоверности заявлений граждан, направленных в жилищную инспекцию, признаются судом несостоятельными, поскольку форма подачи данного рода заявлений законодательно не предусмотрена. Вместе с тем, в силу положений гражданского законодательства заявления могут быть поданы как самостоятельно собственниками, так и на основании доверенности, выданной лицу, уполномоченному от имени собственников подавать такое заявление.

Из материалов дела усматривается, что каждое из обращений собственников помещений спорного МКД о фальсификации их голосов об участии в общем собрании, оформленном протоколом от 24.01.2022 №1 Чкал 30/1/21, сопровождалось доверенностью на имя председателя ЖСК-94 – ФИО5, собственноручно подписанной доверителями.

Таким образом, после проверки оснований для приостановления рассмотрения заявления ООО « **Сервал** », при наличии коллективного обращения собственников, у Инспекции отсутствовали правовые основания для сомнений в наличии необходимого кворума, а также реальности волеизъявления граждан, направленного на односторонний отказ от исполнения договора управления с Жилищно-строительным кооперативом № 94 и заключения соответствующего договора с ООО « **Сервал** ».

Следовательно, оспариваемое решение соответствует закону и не нарушает права и законные интересы заявителя, следовательно, в данном случае отсутствуют основания, предусмотренные статьей 198 АПК РФ, которые в совокупности необходимы для удовлетворения его требований.

Суд также учитывает, что согласно пояснениям заявителя и третьего лица, изложенным в судебном заседании, в настоящее время инициировано проведение иного собрания собственников помещений в спорном МКД с постановкой вопроса об изменении способа управления домом и избрании управляющей компании. Таким образом, заявитель не лишен возможности добиться внесения изменений в реестр лицензий в случае выбора его в качестве управляющей компании МКД № 30 по ул. Чкалова по решению собрания собственников помещений, принятому большинством голосов.

В силу части 3 статьи 201 АПК РФ в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Поскольку в удовлетворении заявленных требований отказано, судебные расходы по уплате государственной пошлины в силу статьи 110 АПК РФ относятся на заявителя.

Руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**р е ш и л:**

Отказать в признании недействительным решения Государственной жилищной инспекции Приморского края от 14.03.2022 № 51/1366.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Приморского края в течение месяца со дня его принятия в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения в суде апелляционной инстанции.

Судья Нестеренко Л.П.