



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
25 июля 2025 года

Дело №А41-17899/2025

Резолютивная часть решения объявлена 08 июля 2025 года
Полный текст решения изготовлен 25 июля 2025 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.В. Цховребовой при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Е.А. Комиссаровой, рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ДОМОДЕДОВСКАЯ ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (142003, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДОМОДЕДОВО, УЛ РАБОЧАЯ (ЗАПАДНЫЙ МКР.), Д. 46, К. 1; ОГРН: 1125009004845, Дата присвоения ОГРН: 12.11.2012, ИНН: 5009085713) к Министерству по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области (ОГРН: 1035004463230, Дата присвоения ОГРН: 13.05.2003, ИНН: 5024058560; 143407, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КРАСНОГОРСК, Б-Р СТРОИТЕЛЕЙ, Д.1) третье лицо: общество с ограниченной ответственностью "УК ОКТЯБРЬ" (ОГРН: 1197746586454, Дата присвоения ОГРН: 30.09.2019, ИНН: 7719497338; 115522, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МОСКВОРЕЧЬЕ-САБУРОВО, ПР-КТ ПРОЛЕТАРСКИЙ, Д. 17, К. 1, ПОМЕЩ. 2/1) об оспаривании, об обязанности, при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «ДОМОДЕДОВСКАЯ ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (далее - ООО «ДомЭксКом», заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Министерству по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области (далее – Минчистоты, заинтересованное лицо) со следующими требованиями:

1. Признать незаконным решение Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области № Р001-9629810085-92779098 от 03.03.2025 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Московской области в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д. 15, к. 1.

2. Обязать Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области внести в реестр лицензий Московской области сведения о нахождении в управлении ООО «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д. 15, к. 1.

3. Обратить решение суда к немедленному исполнению.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявленные требования, представитель заинтересованного лица возражал относительно заявленных требований по доводам отзыва.

Дело рассмотрено в порядке статьи 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие представителя третьего лица, извещенного о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

В соответствии с частью 6 статьи 121 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

Исследовав материалы дела в полном объеме, оценив представленные доказательства и выслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, общество является управляющей организацией в отношении многоквартирных жилых домов в г. Домодедово на основании лицензии № 027000039.

09.12.2024 решением внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный,

ул. Кирова, д. 15 к. 1 (далее – МКД) - ООО «ДомЭксКом» выбрана для управления данным многоквартирным домом.

В связи с заключением договора управления многоквартирным домом № 17 от 18.12.2024 ООО «ДомЭксКом» обратилось с заявлением в Минчистоты о внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Решением Минчистоты № Р001-9629810085-92779098 от 03.03.2025 на основании подпункта «а» пункта 9 Приказа № 938/пр обществу отказано во внесении изменений в реестр лицензий Московской области по МКД.

Не согласившись с данным решением, ООО «ДомЭксКом» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании его незаконным.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов арбитражный суд обязан осуществить проверку оспариваемого акта или его отдельных положений и установить их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, установить наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, а также установить, нарушают ли оспариваемый акт права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 4 статьи 200 АПК РФ).

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр утверждены Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее - Порядок).

Согласно пункту 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.

Органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов в соответствии с пунктом 5 Порядка.

Основания для отказа во внесении изменений в реестр и возврата заявления установлены в пункте 9 Порядка.

Решением № Р001-9629810085-92779098 от 03.03.2025 Минчистоты отказало заявителю во внесении изменений в реестр лицензий Московской области со ссылкой на нарушение подпункта «б» пункта 2 и подпункта «а», «г» пункта 5 Приказа 938/пр, что выразилось в следующем:

1. Отсутствует подтверждение уведомления собственников о проведении ОСС в системе или региональной информационной системе, отсутствует подтверждение направления уведомления каждому собственнику помещения в МКД заказным письмом, отсутствует подтверждение вручения уведомления каждому собственнику помещения в МКД под роспись, не представлена копия решения, на котором выбран иной способ уведомления собственников о проведении ОСС, путем размещения уведомления в общедоступных местах МКД (часть 4 статьи 45 ЖК РФ, подпункт «в» пункта 20 Требований). Акт о размещении уведомления о проведении ОСС в общедоступных местах в отсутствие копии решения, на котором выбран указанный способ уведомления, таким доказательством не является. Сообщение о проведении общего собрания в ГИС ЖКХ не размещено.

2. Реестр собственников помещений в МКД не содержит сведения о собственниках всех помещений в МКД/реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения/сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений/сведения о площади каждого помещения в МКД и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников (подпункт «а» пункта 20 Требований).

3. Решение ОСС в МКД о выборе управляющей компании ООО «ДомЭксКом» противоречит ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, поскольку данное решение принято менее чем через год с даты заключения предыдущего договора управления многоквартирным домом с ООО УК «Октябрь», при этом отсутствуют какие-либо сведения о неисполнении ООО УК «Октябрь» условий договора управления многоквартирным домом.

Арбитражный суд, признавая незаконным решение Минчистоты № Р001-9629810085-92779098 от 03.03.2025 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Московской области в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д. 15, к. 1, исходил из того, что общее собрание в МКД проводилось в период с 11.10.2024 по 09.12.2024 в форме заочного голосования с использованием региональной системы ЕИАС ЖКХ.

Сообщение о проведении ОСС было размещено администратором в Единой информационно-аналитической системе жилищно-коммунального хозяйства Московской области (ЕИАС ЖКХ) и направлено каждому собственнику помещений в МКД посредством системы. Кроме того, сообщение о проведении ОСС размещено в общедоступных местах МКД – во всех подъездах многоквартирного дома.

Согласно части 5 статьи 47.1 ЖК РФ (в случае проведения собрания в форме заочного голосования с использованием системы) администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное ему в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в системе не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы, а также размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом). При проведении первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы не позднее чем за десять рабочих дней до даты проведения данного общего собрания лицо, осуществляющее полномочия администратора общего собрания, размещает в системе и направляет с использованием системы собственникам помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и о порядке представления в соответствии с частью 2.1 настоящей статьи письменного отказа от проведения такого собрания, а также в формах, не связанных с использованием системы, размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) указанное сообщение и правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, частью 4 статьи 45 ЖК РФ, частью 14 статьи 47.1 ЖК РФ предусмотрено, что сообщение о проведении ОСС может направляться не только посредством Государственной информационной системы ЖКХ (ГИС ЖКХ), но и с использованием региональной информационной системы, при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме этого сообщения.

Согласно пункту 3 «Положения о ЕИАС ЖКХ Московской области», утв. Постановлением правительства Московской области от 23.05.2018 № 326/18, ЕИАС ЖКХ

является региональным сегментом ГИС ЖКХ, через который поставщики информации ЕИАС ЖКХ осуществляют доступ в ГИС ЖКХ, в том числе передачу данных в соответствии с ФЗ от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Возможность размещения сообщения о проведении ОСС и уведомления собственников о проведении ОСС через систему ЕИАС ЖКХ прямо предусмотрена функционалом данной региональной системы (пункты 4.14, 4.17 Порядка проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с использованием ЕИАС ЖКХ МО, утв. Распоряжением Министерства ЖКХ МО от 04.08.2020 № 283-РВ).

Факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД в системе подтверждается совокупностью представленных доказательств (копией сообщения о проведении ОСС, сведениями из системы ЕИАС ЖКХ, копиями электронных уведомлений о проведении собрания). Факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД во всех подъездах многоквартирного дома подтверждается фотографиями и актом о размещении сообщения.

В соответствии с протоколом № 1 от 20.04.2018 внеочередного ОСС в МКД по вопросу повестки № 9 принято решение о размещении сообщений о проведении общих собраний на досках объявлений у подъездов как о надлежащем способе извещения собственников помещений в МКД о собрании.

Надлежащее уведомление собственников помещений в МКД об общем собрании подтверждается поступлением в ЕИАС ЖКХ решений (бюллетеней) собственников в период проведения собрания с 11.10.2024 по 09.12.2024, что свидетельствует об их информированности о проведении общего собрания.

Таким образом, довод Минчистоты об отсутствии надлежащего извещения собственников о проведении ОСС не соответствует действительности и опровергается материалами дела.

Реестр собственников помещений в МКД, представленный в Минчистоты, содержит все необходимые сведения, предусмотренные законодательством РФ.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 20. Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников;

В силу части 3.1 статьи 45 ЖК РФ, управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

В представленном в Минчистоты реестре собственников содержится полная информация: ФИО/наименование собственника, номер помещения, сведения о форме

собственности и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

Таким образом, довод об отсутствии вышеуказанных сведений в представленных в Минчистоты документах, не соответствует действительности.

С даты заключения договора управления многоквартирным домом с действующей управляющей компанией ООО УК «Октябрь» прошло более 1 (одного) года.

В соответствии с частью 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 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. В указанных случаях 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 и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом.\

Однако с действующей управляющей компанией ООО УК «Октябрь» договор управления многоквартирным домом заключен 19.06.2023 на основании протокола ОСС № 01/2023 от 19.06.2023, о чем имеются сведения в системе ГИС ЖКХ.

Общее собрание в МКД проводилось в период с 11.10.2024 по 09.12.2024.

Таким образом, с даты заключения договора управления МКД до начала проведения собрания прошло более года и ограничение, предусмотренное частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ, не применимо в данной ситуации.

Кроме того, в соответствии с протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД от 09.12.2024, по вопросам повестки № 11 и № 12 приняты решения о выборе новой управляющей компании ООО «ДомЭксКом» и заключении договора управления многоквартирным домом с 01.09.2025, внести изменения в реестр лицензий также с 01.09.2025.

К отношениям сторон, связанным с расторжением договора управления многоквартирным домом, должна применяться редакция части 8.2 статьи 162 ЖК РФ, действующая на дату заключения договора.

Договор управления многоквартирным домом с ООО УК «Октябрь» от 19.06.2023 заключен до принятия Федерального закона от 04.08.2023 № 434-ФЗ, которым внесены изменения в часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ, в частности, о праве собственников помещений отказаться от исполнения договора управления в МКД не ранее чем через год с даты заключения такого договора.

В силу части 3 статьи 6 ЖК РФ в жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Поскольку жилищные отношения между собственниками помещений в МКД и ООО УК «Октябрь» возникли до введения в действие части 8.2 статьи 162 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 04.08.2023 № 434-ФЗ, то должна применяться предыдущая редакция данной статьи.

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.

Таким образом, в рассматриваемой ситуации действующая редакция части 8.2 статьи 162 ЖК РФ не применима к отношениям сторон, должна применяться предыдущая редакция данной статьи.

Подпункт «а» пункта 9 Приказа № 938/пр не содержит такого основания для отказа во внесении изменений в реестр лицензий как нарушение порядка расторжения договора управления многоквартирным домом.

При таких обстоятельствах, ООО «ДомЭксКом» в лицензирующий орган представлены все документы, содержащие необходимые сведения в соответствии с действующим законодательством. Доказательств обратного заинтересованным лицом и третьим лицом, в нарушение требований статьи 65 АПК РФ не представлено.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ, арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Резолютивная часть такого решения должна быть оформлена по правилам части 5 статьи 201 АПК РФ и должно содержать указание на обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

В своем заявлении в качестве способа восстановления нарушенных прав ООО «ДомЭксКом» просит обязать Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области внести в реестр лицензий Московской области сведения о нахождении в управлении ООО «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д. 15, к. 1.

Поскольку обществом представлены доказательства соблюдения условий для включения его в реестр в качестве управляющей организации спорными МКД. Наличие оснований, препятствующие для внесения изменений в реестр, Минчистоты не доказано и судом не установлено.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

С учетом требований пункта 3 части 4 статьи 201 АПК РФ в резолютивной части решения должно содержаться указание на признание оспариваемого акта недействительным или решения незаконным полностью или в части и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

При таких обстоятельствах, заявленные требования подлежат удовлетворению согласно вышеуказанным положениям пункта 3 статьи 201 АПК РФ.

При рассмотрении вопроса о государственной пошлине суд считает необходимым отметить, что поскольку требования заявителя подлежат удовлетворению, то в силу статьи 110 АПК РФ, расходы по уплате государственной пошлины относятся на заинтересованное лицо.

Руководствуясь статьями 65, 71, 110, 167–170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным решение Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области № Р001-9629810085-92779098 от 03.03.2025 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Московской области в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д. 15, к. 1.

Обязать Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области внести в реестр лицензий Московской области сведения о нахождении в управлении ООО «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д. 15, к. 1.

Взыскать с Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «ДОМОДЕДОВСКАЯ ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ КОМПАНИЯ» судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 50 000,00 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

Судья

А.В. Цховребова