

23.09.2019 | ГЖИ и недействительный протокол ОСС

В ранее размещенной на сайте АКАТО статье уже анализировались возможности ГЖИ злоупотреблять своими полномочиями. В настоящей статье разберём случай представления в ГЖИ недостоверного протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее – МКД), которым якобы принято решение о смене управляющей организации (далее – УО).

Протокол ОСС

1 июля 2007 года ООО «Дирекция Эксплуатации Зданий» (далее – ДЭЗ, ООО «ДЭЗ»), входящее в группу компаний «УК СВА», приступило к управлению многоквартирным домом № 30 по ул. Кирова г. Красногорска Московской области (Красногорск – тот самый город, популярности которому добавило избрание в его совет депутатов в 2018 году известного американского спортсмена Джеффа Монсона).

Не один год ДЭЗ успешно управляла МКД, после введения лицензирования в реестр лицензий Московской области была внесена соответствующая запись.

Собственники помещений особых претензий к качеству управления домом не предъявляли. Работы выполнялись управляющей организацией качественно, оплата этих работ вносилась жильцами дома своевременно – в общем, почти идиллия, так редко встречающаяся в современных реалиях. Разумеется, состояние общего имущества МКД было вполне устраивающим всех участников жилищных отношений. Вероятно, именно это обстоятельство и послужило причиной дальнейших событий.

В начале 2018 года ДЭЗ стало известно, что 27 декабря 2017 года якобы было проведено общее собрание собственников помещений (далее – ОСС) многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Кирова, д. 30, на котором принято решение о выборе взамен ДЭЗ новой управляющей организации – ООО «Квартал-М». При этом, по мнению ДЭЗ, порядок проведения такого ОСС (если оно вообще проводилось) был явно нарушен – у УО не имелось сведений ни о размещении каких-либо сообщений о проведении собрания, ни о принятых собственниками решениях, ни о результатах голосования, да и многие собственники с удивлением узнавали, что было

проведено общее собрание.

9 февраля 2018 года ДЭЗ обратилась в Красногорский городской суд Московской области с заявлением о признании недействительным решений общего собрания собственников помещений от 27.12.2017.

Немаловажно отметить, что об обжаловании решений ОСС истец уведомил Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – ГЖИ).

Действия ГЖИ

30 марта 2018 года, пока суд еще рассматривал исковое заявление, в ГЖИ поступило заявление о внесении в реестр лицензий Московской области изменений, а именно: сведений об осуществлении ООО «Квартал-М» по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Кирова, д. 30. В качестве оснований для внесения таких изменений к заявлению был приложен протокол ОСС от 27 декабря 2017 года № 1.

Важно отметить, что ГЖИ вносит изменения в реестр лицензий не по своему усмотрению, а в утвержденном порядке (по крайней мере, так должно быть по закону). Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее – Порядок изменений реестра) утверждены приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр.

Согласно подпунктам «а» и «г» пункта 3 Порядка изменений реестра в редакции, действовавшей с 23.04.2016 по 09.04.2018, к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий прилагаются:

- Копия протокола ОСС;
- Копия договора управления, заключенного лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме.

При этом к указанным документам, копии которых в обязательном порядке должны представляться в ГЖИ, законом также предъявляются определенные требования.

Протокол ОСС должен был соответствовать Требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным **Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр**, действовавшим с 29.04.2016 по 04.03.2019 (далее – Требования к протоколу).

Пункты 11, 12, 19 Требований к протоколу устанавливают обязательность указания в

протоколе всех участников ОСС, пункт 19 также устанавливает обязательность приложения к протоколу всех письменных решений собственников, участвующих в ОСС, по вопросам повестки дня собрания.

Указанных сведений, как впоследствии установил Красногорский городской суд Московской области, в протоколе № 1 от 27.12.2017 не имелось. Суду не удалось установить ни итогов голосования, ни даже участников собрания – документ, озаглавленный «протокол общего собрания собственников от 27.12.2017 №1», содержал лишь решения собрания и произвольно выбранные, ничем не подтвержденные доли голосов (в процентах), отданные за те или иные решения. Никаких обязательных приложений, никаких иных документов, подтверждающих факт проведения ОСС, ни в суд, ни в ГЖИ представлено не было.

Договор управления, копия которого представляется в ГЖИ, должен был быть **заключенным**. Что означает понятие «заключенный договор», разъяснил Верховный суд РФ в Определении от 10.04.2019 N 301-ЭС19-1576, вынесенном по итогам рассмотрения дела № А17-1382/2018, в котором в числе прочего оценивался Порядок изменений реестра именно в той же редакции, что и в описываемом в **настоящей статье** случае:

«...копии договоров управления, заключенные управляющей организацией с двумя собственниками помещений, расположенных в корпусе 1, и с двумя собственниками помещений, расположенных в корпусе 2 спорного МКД, представленные обществом в качестве надлежащего доказательства заключения договора управления, не могут свидетельствовать о реализации решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору общества в качестве управляющей организации.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора».

То есть, договор управления считается заключенным, если он подписан управляющей организацией и собственниками такого количества помещений, площадь которых составляет более чем 50% от общей площади всех помещений в МКД.

Как впоследствии установил Арбитражный суд Московской области, в нарушение указанного требования ООО «Квартал-М» к заявлению, направленному в ГЖИ, приложило копию договора управления от 28.12.2017, подписанного лишь одним собственником, который более чем 50% голосов не обладает.

Однако, приведенные нарушения несколько не смутили ГЖИ при рассмотрении этого заявления. И если «невнимательность» к отсутствию копии договора, подписанного собственниками, обладающими именно более чем 50% голосов, еще можно как-то оправдать (ведь Верховный суд дал разъяснения только через год после описываемых событий, а самостоятельно, без Верховного суда понять некоторые нормы закона может далеко не каждый инспектор ГЖИ), то признание протокола достоверным при явном несоблюдении Требований к протоколу обосновать чем-либо, кроме намеренного нарушения закона, злоупотребления своими полномочиями сотрудниками ГЖИ, крайне затруднительно.

Дополнительно стоит напомнить, что на момент рассмотрения заявления ГЖИ была уведомлена со стороны ДЭЗ о том, что протокол ОСС обжалуется в суд, и вообще-то ГЖИ могла бы приостановить рассмотрение заявления для проведения проверки, однако надзорный орган решил не обращать внимания ни на факт обжалования протокола в суде, ни на явные нарушения в документах, приложенных к заявлению от ООО «Квартал-М».

ГЖИ рассмотрела поступившее заявление и по результатам его рассмотрения 3 апреля 2018 года приняла решение № 6467 о внесении изменений в реестр лицензий Московской области. И теперь в качестве организации, управляющей домом 30 по ул. Кирова, реестр лицензий стал указывать ООО «Квартал-М».

А поскольку именно реестр лицензий субъекта РФ, а вовсе не собственники помещений и не управляющие организации, определяет, какая УО каким домом с какой даты управляет, то фактически произошла смена управляющей организации – вместо ДЭЗ была «назначена» ООО «Квартал-М» (именно такое решение было принято ГЖИ).

16 апреля 2018 года ДЭЗ обратилась в Арбитражный суд Московской области с требованиями о признании незаконным и отмене решения ГЖИ от 03.04.2018 №6467 о внесении изменений в реестр лицензий в отношении многоквартирного дома № 30 по ул. Кирова г. Красногорска Московской области. Делу присвоен номер А41-28190/18.

Решения судов и их исполнение

29 августа 2018 года Красногорский городской суд Московской области принял **решение по делу 2-4365/2018** (по исковому заявлению ДЭЗ от 09.02.2018), которым установил:

«Протокол общего собрания должен содержать информацию о лицах, принявших участие в собрании. Вместе с тем, протокол общего собрания сам по себе не является документом, на основании которого может быть установлено количество присутствующих на собрании лиц, поскольку такие сведения вносятся в протокол на основании иных документов, по которым производится подсчет участвующих в собрании лиц (листы регистрации, листы (бюллетени) голосования, доверенности представителей и т.д.).

Документов, подтверждающих порядок проведения вышеуказанного собрания, со стороны инициаторов его проведения в суд не представлено.

...

Суд считает необходимым искивые требования ООО «ДЭЗ» удовлетворить, признать недействительным решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Кирова, д. 30, оформленное протоколом от 27 декабря 2017 года».

Суд признал решение общего собрания собственников помещений, оформленное протоколом от 27.12.2017, недействительным. Решение Красногорского городского суда вступило в законную силу 7 декабря 2018 года.

То есть, почти год понадобился для признания недействительности протокола ОСС и подтверждения правоты ДЭЗ.

Однако, на этом история вовсе не закончилась.

18 января 2019 года ДЭЗ направила в ГЖИ **заявление**, содержащее требование о возврате в реестр лицензий сведений о том, что именно ДЭЗ управляет многоквартирным домом № 30 по ул. Кирова г. Красногорска Московской области. К заявлению прилагались копия договора управления между собственниками помещений дома 30 по ул. Кирова и ООО «ДЭЗ» (решений о расторжении такого договора никто не принимал, договор формально продолжал действовать, но, как уже заявлялось ранее, в договорных отношениях собственников помещений с УО решающее значение имеет не волеизъявление сторон договора управления, а решения ГЖИ) и копия решения Красногорского городского суда от 29.08.2018 по делу 2-4365/2018 (которым решения общего собрания от 27.12.2017 признано недействительным и которое уже вступило в силу на момент обращения ДЭЗ в ГЖИ).

Заявление ДЭЗ поступило в ГЖИ 22.01.2019, по результатам рассмотрения заявления

ГЖИ 04.02.2019 приняла решение об исключении из реестра лицензий дома 30 по ул. Кирова, как МКД, которым управляет ООО «Квартал-М». При этом решения о включении в реестр лицензий указанного дома в качестве МКД, управляемого ДЭЗ, ГЖИ принимать не стала.

Действия ГЖИ представляются неразумными, лишенными логики. В 2018 году ГЖИ на основании сомнительного протокола ОСС, при наличии судебного спора в отношении этого протокола, внесла изменения в реестр лицензий, «назначив» организацией, управляющей домом 30 по ул. Кирова ООО «Квартал-М» вместо ранее действующей ООО «ДЭЗ».

В 2019 году после признания судом указанного протокола недействительным (то есть – после признания отсутствия оснований для внесения изменений в реестр лицензий в 2018 году) ГЖИ не вернула реестр лицензий в состояние, существующее до поступления в ГЖИ недействительного протокола, не восстановила запись об управлении спорным домом ООО «ДЭЗ», а привела реестр лицензий в состояние, фактически указывающее, что ООО «Квартал-М» не имеет права управлять домом по причине недействительности решения ОСС, а ООО «ДЭЗ» не имеет права управлять домом на основании действительности этого же решения ОСС.

Такие действия ГЖИ явно нарушают права и законные интересы ДЭЗ.

Указанные обстоятельства учтены и Арбитражным судом Московской области, который параллельно с описываемыми событиями продолжал рассматривать дело № А41-28190/18, участниками которого являлись ДЭЗ в качестве истца (исковое заявление от 16.04.2018), ГЖИ в качестве ответчика и ООО «Квартал-М» в качестве третьего лица.

19 февраля 2019 года Арбитражный суд огласил резолютивную часть решения, полный текст решения был изготовлен 11 марта 2019 года.

В числе прочего суд указал, что заявление ООО «Квартал-М» о внесении изменений в реестр лицензий, поступившее в ГЖИ 30.03.2018, не соответствовало требованиям Порядка изменений реестра – например, к заявлению «не приложен договор управления, заключенный лицензиатом с собственниками помещений в МКД, обладающих более 50-процентами голосов от общего числа голосов».

Суд установил ряд нарушений ГЖИ, в том числе: указал на неисполнение обязанности «приостановить рассмотрение заявления третьего лица, запросить сведения у обоих лицензиатов, провести проверку полученных от обоих лицензиатов сведений, выяснить отсутствие препятствий для внесения изменений в реестр из числа указанных в пункте 9 Порядка и принять решения в отношении каждого из лицензиатов», при оценке последствий решения Красногорского городского суда от 29.08.2018 по делу №2-4365/18, которым решение ОСС признано недействительным, заявил «о пренебрежительном отношении Инспекцией к вступившему в законную силу судебному акту и уклонении от возложенных на нее законодателем обязанностей

», отметил, что доводы ГЖИ относительно сложившейся ситуации «отклоняются судом как необоснованные, противоречащие процессуальной логике законодателя», и сделал вывод, что «оспариваемые действия Инспекции, совершенные при отсутствии предусмотренных законом оснований, нарушают права и законные интересы заявителя, поскольку создает препятствия для осуществления им предпринимательской деятельности».

По итогам рассмотрения дела №А41-28190/18 Арбитражный суд Московской области решил:

«Признать незаконным решение Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 03.04.2018 №6467 о внесении изменений в реестр лицензии Московской области, в отношении многоквартирного дома №30 по улице Кирова, города Красногорск, Московской области

Обязать Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» восстановить ООО «Дирекция Эксплуатации Зданий» в реестре лицензий Московской области в отношении многоквартирного дома №30 по улице Кирова, города Красногорск, Московской области, в течении десяти дней со дня принятия решения (изготовления в полном объеме.) Решение в данной части подлежит немедленному исполнению».

Решение Арбитражного суда было обжаловано ГЖИ, и 19 сентября 2019 года **Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда** оставлено в силе.

Заключение

Как следует из описанного случая, оспорить незаконные действия органов госжилнадзора вполне возможно.

Очевидно, что неправомерные решения ГЖИ могут приводить к существенным потерям (времени, денег, нервов и т.п.) для отдельных участников жилищных отношений, и восполнить эти потери зачастую бывает невозможно, даже доказав неправомерность действий ГЖИ.

Однако, это не повод для слепого подчинения незаконным решениям. Практика показывает, что защитой своих прав и законных интересов необходимо заниматься, и эта деятельность должна быть постоянной, глубокой, профессиональной.

История, затронутая в **настоящей статье**, еще не закончена, ее **продолжение** обязательно будет освещено в последующих публикациях на сайте АКАТО.

Скачать Решение Красногорского городского суда Московской области от 29.08.2018 по делу № 2-4365/2018 > > >

Скачать Решение Арбитражного суда Московской области от 11.03.2019 по делу № А41-28190/18 > > >

Скачать Постановление 10 ААС от 19.09.2019 по делу № А41-28190/18 (резюлютивная часть) > > >

Автор: Нифонтов Д.Ю.