

В Арбитражный суд Кемеровской области  
650991, г. Кемерово, ул. Красная, 8

Заявитель:  
ООО «УК «На проспекте Ленина»  
650066, г. Кемерово, пр. Ленина, 58 (офис 4)  
ИНН 4205289535

Ответчик:  
Государственная Жилищная инспекция  
Кузбасса  
650064 г. Кемерово, Советский проспект, д.60  
ИНН 4207052789

Третье лицо:  
ООО «КемРЭК»  
ИНН 4205332195

Дело № А27-23762/2020

Дополнение к заявлению о признании незаконным действия и решения  
Государственной жилищной инспекции Кузбасса

В связи с возникающими вопросами относительно нарушения прав и законных интересов заявителя, способов устранения и восстановления нарушенных прав и законных интересов заявителя поясняю следующее.

1. В случае проведения проверки с грубыми нарушениями, её результаты подлежат безусловной отмене, и следовательно безусловной отмене подлежит и решение вынесенное по результатам данной проверки, так как такое решение само по себе нарушает и права и законные интересы Заявителя.

Права и законные интересы Заявителя нарушены тем, что Заявитель в ходе процедуры рассмотрения ГЖИ Кузбасса заявления иного лицензиата и принятия по нему решения в отношении многоквартирного дома, находящегося в управлении Заявителя, и по которому Заявителю не были предоставлены решения (бюллетени) и протокол собрания о расторжении договора управления, не имел возможности ознакомиться с данными документами, проверить их достоверность, предоставить доказательства наличия признаков ничтожности решения общего собрания, иную информацию, доказательства и материалы в защиту своих прав. Отсутствие возможности у Заявителя знакомится с материалами общего собрания в соответствии с которым рассматривается вопрос об исключении дома из реестра лицензий Заявителя, предоставлять доказательства и иные материалы в защиту своей позиции лишает его права на полноценную защиту своих прав и законных интересов.

По вопросу предоставления органом государственного контроля документов в рамках внеплановой проверки, дал разъяснения и Конституционный суд РФ в определении от 22.12.2015 N 2906-О, а именно:



«В соответствии с пунктом 2 статьи 21 Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" руководитель юридического лица при проведении проверки имеет право получать от органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, их должностных лиц информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено данным Федеральным законом. Этому праву руководителя юридического лица корреспондирует обязанность должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля при проведении проверки предоставлять ему информацию и документы, относящиеся к предмету проверки (пункт 6 статьи 18 данного Федерального закона).

Такое правовое регулирование в полной мере согласуется с указанными конституционными требованиями и представляет собой гарантию эффективной защиты прав и свобод лиц, в отношении которых осуществляются проверки органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля.

По смыслу приведенных законоположений, рассматриваемых в системной взаимосвязи с положениями статьи 24 (часть 2) Конституции Российской Федерации, лицо (представитель лица), в отношении которого осуществляется внеплановая проверка, вправе требовать для ознакомления все материалы, послужившие основанием для ее проведения, и рассчитывать на их получение при соблюдении ограничений, предусмотренных федеральным законом. С учетом же того, что требование прокурора о проведении внеплановой проверки некоммерческой организации как основание такой проверки обусловлено поступившими в органы прокуратуры материалами и обращениями, данные материалы и обращения непосредственно относятся к основаниям проведения проверки и обуславливают предмет проверки, а потому должны быть предоставлены некоммерческой организации для ознакомления в установленном порядке».

Заявитель не имел возможности своевременно принять меры по защите своих прав (в частности, проинформировать собственников помещений о наличии протокола общего собрания о смене управляющей компании, о возможности проведения нового собрания в случае несогласия с принятым решением о смене управляющей компании либо инициировании собрания самой управляющей компанией и прочее).

Определение надлежащего способа устранения нарушения прав и законных интересов заявителя входит в компетенцию арбитражного суда в рамках судейского усмотрения, исходя из оценки спорных правоотношений, совокупности установленных обстоятельств по делу.

Суд при выборе конкретного способа восстановления нарушенного права не ограничен указанной заявителем восстановительной мерой. При этом указание судом определенного способа устранения нарушения прав заявителя (совершение определенного действия, принятие решения) может иметь место только в том случае, если фактические обстоятельства совершения данного



действия или принятия решения были предметом исследования и оценки при рассмотрении дела.

Согласно приказу Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» само принятие ГЖИ решения о внесении изменений в реестр лицензий является основанием для соответствующего внесения изменений в реестр лицензий.

Соответственно, принятие решения суда о признании недействительным решения ГЖИ, является основанием для исключения из реестра лицензий сведений, внесенных в реестр на основании данного решения.

Учитывая изложенное, права заявителя восстанавливаются, признанием решения ГЖИ, недействительным.

Хотелось бы отметить что, суд не может подменять собой административный орган и проводить проверку вместо него, включая такие мероприятия как анализ информации, размещенной в закрытой части ГИС ЖКХ, запрос выписок из ЕГРН для проверки кворума протокола, наличие признаков ничтожности и т. д.

Вопрос о полномочиях по управлению домом не являлся предметом спора, суд оценивает решение административного органа на предмет его законности, нарушения прав и законных интересов заявителя. Решение суда не препятствует лицензирующему органу, устранив допущенные нарушения, принять новое решение по внесению изменений в реестр лицензий при наличии к тому оснований.

2. Реализация восстановления нарушенного права не затрагивает права собственников помещений многоквартирного дома и не налагает на них дополнительные обязанности, в том числе связанные с оплатой коммунальных и жилищных услуг в период, в который управление многоквартирным домом предыдущей управляющей компании было признано незаконным.

Указанный вывод отражен в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» (далее – Пленум).

Отношения по оплате гражданами жилого помещения и коммунальных услуг регулируются положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), другими федеральными законами, нормативными правовыми актами, изданными в соответствии с указанными федеральными законами (например, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,



утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, а также собственника включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения (плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме);

- плату за коммунальные услуги (плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плата за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (пункты 2, 3 части 1, пункты 1, 3 части 2, часть 4 статьи 154 ЖК РФ).

В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя в том числе плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (часть 5 статьи 154 ЖК РФ).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя включает в себя также плату за пользование жилым помещением (плата за наем (пункт 1 части 1 статьи 154 ЖК РФ)).

У собственника обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает с момента возникновения права собственности на такое помещение (пункт 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ).

Момент возникновения права собственности определяется правилами Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 8.1, статьи 218, 219, 223, пункт 4 статьи 1152 ГК РФ).

Обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги у лица, принявшего жилое помещение от застройщика, после выдачи последнему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию возникает с момента передачи жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче (пункт 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ).

Сособственники жилого помещения в многоквартирном доме несут обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг соразмерно их доле в праве общей долевой собственности на жилое помещение (статья 249 ГК РФ).

Приобретение управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, коммунальных ресурсов для последующего предоставления коммунальных услуг потребителям осуществляется на основании соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией (часть 6.2 статьи 155, часть 12 статьи 161 ЖК РФ).

Если управляющая организация фактически приступила к управлению общим имуществом многоквартирного дома во исполнение решения общего собрания собственников помещений и из представленных доказательств



следует, что наниматели (собственники) помещений вносят плату за коммунальные услуги управляющей организации, а ресурсоснабжающая организация выставляет последней счета за поставку соответствующего ресурса, отношения между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией могут быть квалифицированы как фактически сложившиеся договорные отношения по снабжению ресурсом по присоединенной сети, в связи с чем управляющая организация может быть признана выполняющей функции исполнителя коммунальных услуг (пункт 1 статьи 162 ГК РФ).

При выборе новой управляющей организации надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг является внесение платы этой управляющей организации при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом (части 4, 6.1, 7 статьи 155, части 1, 1.1 и 7 статьи 162 ЖК РФ).

Надлежащим исполнением обязательств по оплате жилого помещения и коммунальных услуг считается внесение платы предыдущей управляющей организации, если наниматель (собственник), действуя добросовестно при внесении платы, не обладал информацией о выборе новой управляющей организации (части 3-7.1, 8-10 статьи 155 ЖК РФ, статья 10 и пункт 1 статьи 408 ГК РФ).

В таком случае вновь выбранная управляющая организация имеет право требовать взыскания с предыдущей управляющей организации уплаченных нанимателем (собственником) денежных средств по правилам, установленным главой 60 ГК РФ.

Таким образом, исходя из разъяснения Пленума, обязанность оплаты коммунальных и жилищных услуг возлагается на собственников помещений дома в рамках имеющихся договоров управления, заключенных на основании решения собственников дома. В свою очередь, управляющая компания осуществляет функции исполнителя коммунальных услуг в рамках договорных отношений с поставщиком услуг как самостоятельный субъект гражданско-правовых отношений.

При таких обстоятельствах считаю, что внесение изменений в реестр лицензий субъекта РФ, в том числе и во исполнение решения суда, в случае отмены ненормативного правового акта государственного органа не влияет на права и обязанности собственников помещений дома, не влечет для собственников возникновения каких-либо новых, дополнительных обязательств.

В связи с возникающими вопросами относительно уведомления собственников МКД поясняю следующее:

Возможность уведомления собственников помещений путем размещения информации в помещении, доступном для всех собственников, предусмотрена действующим законодательством, разъяснениями Верховного суда и Высшего Арбитражного суда РФ. Так, в п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 09.12.2002 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» указано, что факт вручения искового заявления подтверждается уведомлением о вручении, либо другими документами в соответствии с пунктом 1 статьи 126 Кодекса. Это может быть почтовая квитанция, свидетельствующая о направлении



копии искового заявления с уведомлением о вручении, а если копии искового заявления и приложенных к нему документов доставлены или вручены ответчику и другим лицам, участвующим в деле, непосредственно истцом или нарочным, - расписка соответствующего лица в получении направленных (врученных) ему документов, а также иные документы, подтверждающие направление искового заявления и приложенных к нему документов. При указанных обстоятельствах Закон представляет возможность уведомлять собственников любым способом, при котором факт уведомления будет доказан.

Кроме этого, Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» была введена ст. 165.1, которой устанавливается общее правило о моменте, с наступлением которого для лица возникают гражданско-правовые последствия, связанные с юридически значимыми сообщениями. Такой момент определяется по общему правилу моментом доставки соответствующего сообщения лицу или его представителю. Пункт 2 комментируемой статьи разрешает сторонам согласовать момент, когда юридически значимое сообщение влечет соответствующие правовые последствия. Если закон, сделка, обычай или практика, установившаяся во взаимоотношениях сторон, такой момент не определяют, то он определен моментом доставки соответствующего сообщения адресату. Согласно п. 4 ст. 45 ЖК РФ доведение до собственников юридически значимого сообщения возможно путем размещения указанного сообщения в помещении данного дома и доступном для всех собственников помещений в данном доме. Федеральным законом от 29.06.2015 № 195-ФЗ в Арбитражно-процессуальный кодекс РФ введена ч. 5, согласно которой возможно применение аналогии закона либо аналогии права. С учетом того, что возможность уведомления собственников помещений путем размещения сообщений предусмотрена ст. 45 ЖК РФ в помещении данного дома и доступном для всех собственников помещений в данном доме, полагаем возможным применение данной нормы (аналогия закона) при уведомлении собственников, привлеченных в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований. Указанные уведомления доведены до собственников путем размещения соответствующей информации на досках объявлений либо дверях подъездов многоквартирного дома с указанием адресной строки социальной сети «Одноклассники», а также адресной строки [ket-uk.ru](http://ket-uk.ru), которая не требует каких-либо обязательных регистраций для получения содержащейся в указанной адресной строке информации.

Также, обращаю Ваше внимание, что Государственной жилищной инспекцией Кузбасса аналогичным способом путем размещения уведомлений в общедоступных местах дома осуществлялось направление в адрес собственников помещений указанного МКД отзывать по существу заявленных требований. Статьей 8 АПК РФ предусмотрено равноправие сторон в арбитражном процессе, одним из принципов которого является предоставление равных возможностей участия сторон в доказательственной деятельности. При аналогичных обстоятельствах вопрос о способе



уведомлений собственников указанного МКД со стороны ГЖИ Кузбасса арбитражным судом не ставится под сомнение.

Представитель  
ООО «УК «На проспекте Ленина»  
(по доверенности)

В.В. Огнев