



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень

Дело № А70-9601/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 20 апреля 2021 года

Постановление изготовлено в полном объеме 27 апреля 2021 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Шабановой Г.А.

судей

Дружининой Ю.Ф.

Киричѐк Ю.Н.

рассмотрел в судебном заседании с использованием средств аудиозаписи кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Жилищный комфорт» на решение от 06.10.2020 Арбитражного суда Тюменской области (судья Минеев О.А.) и постановление от 03.02.2021 Восьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Лотов А.Н., Иванова Н.Е., Рыжиков О.Ю.) по делу № А70-9601/2020 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Жилищный комфорт» (625002, город Тюмень, улица Орджоникидзе, дом 11/1, ИНН 7204125787, ОГРН 1087232027926) к Государственной жилищной инспекции Тюменской области (625000, город Тюмень, улица Первомайская, 34/1, ИНН 7204091062, ОГРН 1057200714988) об оспаривании ненормативного правового акта.

В заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Жилищный комфорт» – Пикалов А.В. по доверенности от 08.04.2021, Хисматуллина А.К. на основании выписки из ЕГРЮЛ.

от Государственной жилищной инспекции Тюменской области –
Вербовая А.В. по доверенности от 03.12.2020.

Суд установил:

общество с ограниченной ответственностью «Жилищный комфорт» (далее – общество, ООО «Жилищный комфорт») обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с заявлением о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Тюменской области (далее – инспекция, ГЖИ) от 19.03.2020 № ТО-17-0212/2020.

Решением от 06.10.2020 Арбитражного суда Тюменской области, оставленным без изменения постановлением от 03.02.2021 Восьмого арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, ООО «Жилищный комфорт» просит указанные судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По мнению подателя жалобы, у инспекции отсутствовали полномочия на проведение проверок по вопросу правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта, а также на установление ничтожности данного решения; подсчет голосов собственников помещений осуществлен ГЖИ с нарушением положений Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ); является ошибочным вывод о том, что собрание собственников помещений в МКД, оформленное протоколом от 28.07.2019 № 2, не имело кворума.

В отзыве на кассационную жалобу инспекция просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения.

Проверив в соответствии со статьями 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее и выступлениях присутствовавших в заседании представителей участвующих

в деле лиц, суд округа не усматривает оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела, по результатам внеплановой документарной проверки (приказ от 19.03.2020 № 0764/2020) в отношении ООО «Жилищный комфорт», осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом № 29 по улице Беляева в городе Тюмени (далее – МКД), инспекцией установлено, что в нарушение требований части 2 статьи 44, части 1 статьи 46, части 1 статьи 189 ЖК РФ решение по вопросу № 2 (о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД) общим собранием собственников помещений (протокол от 28.07.2019 № 2) не принято в связи с отсутствием кворума (акт проверки от 19.03.2020 № ТО-17-0575/2020).

19.03.2020 ГЖИ выдано предписание № ТО-17-0212/2020, в соответствии с которым обществу предписано обеспечить восстановление денежных средств фонда капитального ремонта в размере 863 996,24 руб. либо предоставить решение общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, принятого необходимым количеством голосов и оформленного в соответствии с установленными требованиями, в срок до 01.06.2020.

Не согласившись с указанным предписанием, ООО «Жилищный комфорт» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании его недействительным.

Отказывая обществу в удовлетворении заявленного требования, суды исходили из наличия у инспекции правовых оснований для внесения оспариваемого предписания.

Выводы судов первой и апелляционной инстанций являются правомерными, соответствуют действующему законодательству и установленным по делу фактическим обстоятельствам.

В силу статьи 196 ЖК РФ, статьи 17 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав и юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», статьи 7 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», в случае выявления при проведении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, нарушений лицензионных требований должностные лица инспекции обязаны выдать лицензиату предписание о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Органом управления многоквартирного дома является общее собрание собственников помещений в этом доме, к компетенции которого относится, в том числе принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (статья 44 ЖК РФ).

В силу части 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанным вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 189 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 48 ЖК РФ 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.

При этом согласно части 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 181.3, пунктом 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), главой 6 ЖК РФ, пунктами 104, 106 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятое при отсутствии необходимого кворума, является ничтожным независимо от признания его таковым судом.

Принимая во внимание положения пунктов 1, 2, 4 статьи 8, статей 13, 28, 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» суды обоснованно сочли, что при определении кворума подлежит учету площадь помещений, содержащаяся в ЕГРН.

Таким образом, проанализировав положения пунктов 2 и 4 части 5 статьи 181.2 ГК РФ, частей 1 и 2 статьи 47, частей 5 и 5.1 статьи 48 ЖК РФ, суды пришли к правильному выводу, что решения общего собрания собственников помещений, оформленные протоколом от 28.07.2019 № 2, приняты при отсутствии необходимого кворума и являются ничтожными.

Вопреки позиции подателя жалобы инспекция правомочна при проведении проверок оценивать решения общего собрания собственников МКД на предмет ничтожности.

С учетом изложенного арбитражные суды правомерно отказали обществу в удовлетворении заявленного требования о признании недействительным предписания инспекции от 19.03.2020 № ТО-17-0212/2020.

Иное толкование подателем жалобы положений действующего законодательства, а также иная оценка им обстоятельств спора не свидетельствуют о неправильном применении судами норм права.

Оснований для удовлетворения кассационной жалобы общества и отмены обжалуемых судебных актов в соответствии со статьей 288 АПК РФ, судом округа не установлено.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 06.10.2020 Арбитражного суда Тюменской области и постановление от 03.02.2021 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А70-9601/2020 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Г.А. Шабанова

Судьи

Ю.Ф. Дружинина

Ю.Н. Киричѐк