

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 «УК «Рассвет»
ИНН 4205388938

Дело № А27-23494/2020

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

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД указан в ст. 45 ЖК РФ. Итогом собрания собственников МКД является протокол с обязательными приложениями, список которых приведён в п. 19 приказа Минстроя РФ от 25.12.2015 № 937/пр. Указанные документы в соответствии с требованиями ст. 46 ЖК РФ направляются в орган госжилнадзора, который в свою очередь обязан провести проверку достоверности документов, входящих в комплект, и правомерность принятия на общем собрании собственников соответствующих решений (п. 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ). В первую очередь это касается вопросов выбора управляющей организации, смены одной УО на другую в целях заключения договора управления или создания ТСН.

Если на общем собрании собственники выбрали управляющую организацию для заключения с ней договора управления или сменили УО, то проверку пакета документов орган ГЖН проводит в соответствии с п.п. 2–7 приказа Минстроя РФ от 25.12.2015 приказа № 938/пр.

Из анализа статей Жилищного кодекса РФ и пунктов приказа № 938/пр следует, что орган госжилнадзора не может внести в реестр лицензий управляющей организации многоквартирный дом, если в ходе проверки установит недостоверность предоставленных сведений. Согласно п. 2–7 приказа № 938/пр, орган госжилнадзора проводит проверку предоставленных управляющей организацией документов на предмет отсутствия признаков

ничтожности протокола общего собрания собственников, в том числе наличие кворума. Указанные факты проверяются путем изучения представленных бланков голосования, на основании которых подсчитывается кворум, необходимый для смены управляющей компании. Обязанность проведения указанной проверки вытекает из требований пп. «е» п. 5 Приказа 938/пр., а также п. 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ.

Необходимость органа госжилнадзора проводить проверку достоверности и соответствия предоставленных сведений уже имеющимся в реестре данным, представленных управляющей организацией с заявлением о внесении МКД в реестр лицензий, подтверждается позицией судов. Так, в ходе рассмотрения спора двух управляющих организаций о праве управлять многоквартирным домом, Арбитражный суд Иркутской области подчеркнул, что орган госжилнадзора обязан проверять поступившие документы, а при обнаружении нарушений – требовать их устранения (дело № А19-2779/2018).

Решение о внесении изменений в реестр принимается органом ГЖН только в том случае, когда заявление и документы полностью соответствуют условиям, указанным в п. 5 приказа № 938/пр.

Подобную позицию можно найти в постановлении Седьмого ААС от 04.12.2017 по делу № А27-8074/2017, в решении АС Приморского края от 15.09.2016 по делу № А51-7413/2016

В конкретном рассматриваемом случае в ходе изучения реестра собственников помещений МКД, расположенному по адресу: г. Кемерово, пр-т Ленина, 90А, установлены явные факты фальсификации кворума, выраженные в подписании документов за нескольких собственников одним лицом, что повлияло на подсчет кворума и как следствие фальсификацию суммы голосов за выбор в качестве управляющей компании ООО «УК «Рассвет».

Так, в квартирах за номерами 1, 4, 10, 74, 87, 100, 101, 107, 109, 112, 114 при визуальном сличении подписей усматриваются явные признаки подписания реестра в каждой из квартир одним лицом, в квартире № 17 отсутствуют сведения о правоустанавливающем документе, в квартире № 76 собственник не проживает. Кроме этого, в ходе беседы с собственником квартиры № 117 установлено, что указанная в реестре собственников жительница никаких документов о смене управляющей компании не подписывала, что указывает на наличие признаков ничтожности собрания и как следствие основание для отказа во внесении изменений в реестр лицензий. По результатам исключения указанных площадей усматриваются признаки отсутствия кворума по выбору в качестве управляющей компании ООО «УК «Рассвет». Так, согласно протокола собрания собственников, площадь МКД по пр-ту Ленина, 90А составляет 5738,95 кв.м. За выбор ООО «УК «Рассвет» проголосовало 97 собственников, что составляет 3157,09 кв.м или 55 % голосов. Исходя из анализа представленных документов за выбор ООО «УК «Рассвет» проголосовало 46,8%. Указанные выводы сделаны исходя из расчетов исключения площадей, где усматриваются явные признаки подписания документов одним лицом, отсутствии правоустанавливающих документов, либо где собственник не подписывал данные документы. Всего таким образом установлены факты фальсификации результатов собрания в

отношении 24 собственников помещений, что составляет 469,51 кв.м или 8,1% голосов ($469,51 \cdot 100 / 5738,95$).

Указанные расчеты осуществлены следующим образом.

Квартира № 1 площадь 47,3 кв.м, по реестру проголосовало 2 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 23,6 кв.м.;

Квартира № 4 площадь 46,9 кв.м, по реестру проголосовало 4 собственника, фактически 3 собственника, итого исключаем 11,7 кв.м.;

Квартира № 10 площадь 46,8 кв.м, по реестру проголосовало 2 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 23,4 кв.м.;

Квартира № 17 площадь 43,8 кв.м, отсутствуют правоустанавливающие документы, итого исключаем 23,4 кв.м.;

Квартира № 74 площадь 61 кв.м, по реестру проголосовало 6 собственника, фактически 1 собственник (подпись по диагонали одна за всех), итого исключаем 49 кв.м.;

Квартира № 76 площадь 30,2 кв.м, собственник не проживает, документы не подписывал, итого исключаем 30,2 кв.м.;

Квартира № 87 площадь 60,9 кв.м, по реестру проголосовало 3 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 40,6 кв.м.;

Квартира № 100 площадь 43,7 кв.м, по реестру проголосовало 2 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 21,85 кв.м.;

Квартира № 101 площадь 47,4 кв.м, по реестру проголосовало 2 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 23,7 кв.м.;

Квартира № 107 площадь 46,6 кв.м, по реестру проголосовало 5 собственников, фактически 3 собственника, итого исключаем 27,96 кв.м.;

Квартира № 109 площадь 61,1 кв.м, по реестру проголосовало 4 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 41,5 кв.м.;

Квартира № 112 площадь 61 кв.м, по реестру проголосовало 3 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 40,7 кв.м.;

Квартира № 114 площадь 61 кв.м, по реестру проголосовало 2 собственника, фактически 1 собственник, итого исключаем 30,5 кв.м.;

Квартира № 117 площадь 61 кв.м, по реестру проголосовал 1 собственник, фактически собственник не голосовал, итого исключаем 61 кв.м.;

Путем сложения указанных площадей получаем сумму 469,51 кв.м., которая незаконно была использована при подсчете кворума. При исключении указанных площадей количество кворума остается в сумме 46,9% (55%-8,1%). Обращаю внимание, что в данные расчеты не включены площади по помещениям № 101 (дубляж), а также помещениям № 91 и 105, в которых собственниками указаны юридические лица, в связи с чем становится не ясно, кем именно подписаны документы за указанных лиц. В случае исключения указанных площадей процент кворума за выбор ООО «УК «Рассвет» будет еще снижен еще на больший процент.

Обязанность проведения проверки по установлению признаков ничтожности в том числе подтверждается сложившейся практикой работы ГЖИ Кузбасса, которой неоднократно принимаются решения об отказе во внесении изменений в реестр лицензии в силу признаков ничтожности в связи с отсутствием в приложенных документах доказательств ненадлежащего исполнения договора управления. И хотя ссылка именно на это основание в

качестве установления наличия признаков ничтожности является не соответствующим Закону, практика работы ГЖИ Кузбасса свидетельствует о необходимости проверки по наличию либо отсутствию признаков ничтожности при рассмотрении документов при смене управляющей компании в соответствии с требованиями пп. «е» п. 5 Приказа 938/пр как императивную норму.

Также поясняю, что в соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ решения и протокол общего собрания собственников жилых помещений являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

Статьей 327 УК РФ предусмотрена уголовная ответственность за подделку официальных документов. В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 17.12.2020 N 43 «О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях, предусмотренных статьями 324 - 327.1 Уголовного кодекса Российской Федерации» подделкой официального документа, предоставляющего права или освобождающего от обязанностей, в частях 1 и 2 статьи 327 УК РФ соответственно признаются как незаконное изменение отдельных частей такого подлинного официального документа путем подчистки, дописки, замены элементов и др., искажающее его действительное содержание. Согласно представленных документов при подсчете голосов за выбор ООО «УК «Рассвет» были искажены данные фактически проголосовавших собственников, что повлекло увеличение кворума проголосовавших за смену управляющей компании, что указывает на наличие признаков состава преступления, предусмотренного ст. 327 УК РФ.

В связи с установлением указанных фактов в ОП «Центральный» Управления МВД России по г. Кемерово было подано заявление (КУСП № 6179 от 07.04.2021).

Представитель по доверенности
ООО «УК «На проспекте Ленина»

В.В. Огнев