



**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Жилищник»**

РОССИЯ, 650056, г. Кемерово
ул. Волгоградская, 45а
Т / факс: (384 - 2) 31-00-98
e-mail: dem@kem-uk.ru

сайт: ук-жилищник.рф
dom.gosuslugi.ru

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

Заявитель:

ООО «УК «Жилищник»
650056, г. Кемерово, ул. Волгоградская, 45 А
e-mail: dem@kem-uk.ru
ИНН 4205214593 ОГРН 1027700067328
В лице представителя Воложениной Н.С.
Тел. 8 900 107 6840

Ответчик:

Государственная Жилищная инспекция Кузбасса
(ГЖИ Кузбасса)
650064 г. Кемерово, Советский проспект, д.60
ИНН 4207052789 ОГРН 1024200719828

Третье лицо:

ООО «Каравелла»
ИНН 4205255590/ ОГРН 1124205020807
650070, г. Кемерово, пер. Щегловский, 10А-4

Государственная пошлина: 3 000 руб.

**Заявление о признании действия
государственной жилищной инспекции Кемеровской области незаконным**

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Жилищник» (далее по тексту – Заявитель) осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами (далее по тексту - МКД) на территории г. Кемерово на основании лицензии №48 от 17.04.2015г.

Полномочиями по ведению реестра лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, в том числе, на принятие решений о внесении изменений в сведения о перечне МКД, находящихся в управлении лицензиатов в связи с заключением/расторжением договоров управления, наделена Государственная Жилищная инспекция Кузбасса (далее по тексту - ГЖИ) (п. 3 ст. 198 ЖК РФ, п. 3.19 Постановления правительства Кемеровской области – Кузбасса от 10 апреля 2020 г. № 227 «О Государственной жилищной инспекции Кузбасса»).

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А, находился в управлении Заявителя на основании договора № М22а/6/2012 управления многоквартирным домом от 30.06.2012 г.

03.09.2020 г. от инициатора общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А, поступило уведомление о расторжении договора управления с ООО «УК «Жилищник» и выборе управляющей организации ООО «Каравелла», с приложением копии протокола общего собрания.

С 14.09.2020 г. по 21.09.2020 г. собственниками МКД по адресу г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А, было проведено новое собрание собственников, результаты которого были оформлены протоколом №02 от 22.09.2020 г. (приложение №8). По итогам данного собрания собственниками приняты решения о расторжении договора управления многоквартирным домом с любой другой управляющей организацией в случае его заключения и подтверждения способа управления управляющей организацией – ООО «УК «Жилищник».

22.09.2020г. в соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса РФ Заявителем в адрес ГЖИ был передан указанный протокол общего собрания собственников помещений №02 от 22.09.2020 г. на хранение (приложение №3).

Кроме того, в соответствии со сложившимся в ГЖИ порядком работы, хоть того и не требует действующее законодательство 22.09.2020г. Заявителем в ГЖИ было подано заявление (приложение №2) о внесении изменений в реестр лицензий Кемеровской области по управлению многоквартирными домами с приложением протокола №02 от 22.09.2020 г. (который по мнению ГЖИ является измененным основанием управления, в связи с чем подача новой заявки необходима).

В начале октября 2020 г. в результате самостоятельного мониторинга сайта ГИС ЖКХ Заявителю стало известно об исключении МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А с 01.10.2020г. из реестра МКД лицензии ООО «УК «Жилищник».

Уведомление ГЖИ Кузбасса, о принятом решении об исключении МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А, из реестра лицензии ООО «УК «Жилищник», Заявитель не получил до настоящего момента (указанное решение либо уведомление отсутствует и на сайте ГИС ЖКХ ГЖИ Кузбасса).

14.10.2020 г. в Государственной информационной системе ЖКХ размещено решение ГЖИ (приложение №1) №1211/2020-МКД от 12.10.2020 г. об отказе во внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД и возврате заявления. В обосновании своего решения ГЖИ-Кузбасса было указано:

Отказать во внесении изменений в реестре лицензий и вернуть заявление ООО «УК «Жилищник» ИНН 4205112506, в связи с несоответствием заявления и документов требованиям, установленным пп. «е» п. 5 Порядка, в частности:

- отсутствие в заявлении и в приложенных документах, доказательств, подтверждающих невыполнение условий ранее заключенного договора управления с ООО «Каравелла», согласно ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, что противоречит основам правопорядка (п. 4 ст. 181.5 ГК РФ).

Исчерпывающий перечень документов, на основании которых ГЖИ КО принимает решение о внесении изменений в реестр, установлен в п.п. 2-3 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного Приказом № 938/пр «Об утверждении порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации». В утвержденном законом перечне отсутствует требование о предоставлении доказательств, подтверждающих невыполнение условий договора управления.

Отсутствие в заявке и приложенных документах, доказательств, подтверждающих невыполнение условий договора управления не является основанием для отказа во внесении информации о МКД в реестр лицензии Управляющей компании.

Решение собрания собственников, оформленное протоколом №2 от 22.09.2020г. (приложение №8) в соответствии с нормами Гражданского Кодекса РФ (ст.ст.181.1-181.5) недействительными (ничтожными) не признавалось, было принято с соблюдением порядка в соответствии с действующим законодательством РФ при наличии необходимого кворума 76,9 %.

На момент подачи заявления ООО «УК «Жилищник» о внесении изменений в реестр лицензий от 24.09.2020 г. МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А находился в реестре лицензий ООО «УК «Жилищник» с 16.04.2015 г. В Заявлении, поданном в соответствии с ч. 2 ст. 198 ЖК РФ было указано, что ООО «УК «Жилищник» осуществляет деятельность по управлению МКД. Необходимостью подачи данного заявления явилось то обстоятельство, что был подписан с собственниками новый договор управления №М22А/2020 от 22.09.2020 г. (приложение №9)

Дополнительно хотелось бы отметить, что действующее законодательство не содержит правовых норм, обязывающих управляющие организации в подобных ситуациях подавать заявки на внесение изменений в лицензию, данные требования обоснованы не законом, а самостоятельным требованием ГЖИ КО.

Важно, что, никакая управляющая организация, кроме ООО «УК «Жилищник» на момент подачи заявления (24.09.2020 г.) данным МКД не управляла с 2012 года, и требования ГЖИ КО о предоставлении документов, подтверждающих невыполнение условий договора управления согласно ч. 8.2. ст 162 ЖК РФ не основаны на фактических обстоятельствах, являются абсурдными и неисполнимыми!

ГЖИ КО при решении вопроса о внесении изменения в реестр лицензий был применен закон, не подлежащий применению, а именно ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ, что в соответствии с п. 2 ст. 330 ГПК РФ является неправильным применением норм материального права, что подтверждается многочисленной судебной практикой: Определение Высшего Арбитражного суда РФ от 16.08.2011 № ВАС-7677/11, Определение Верховного суда РФ от 03.09.2015 № 309-ЭС15-11478, Определение Верховного суда РФ от 19.01.2017 № 306-КГ16-19733.

В данном случае, какая-либо иная управляющая организация не управляла данным МКД, соответственно, если с иной Управляющей компанией и был подписан договор управления, то он не был реализован и иная управляющая организация не приступила к его исполнению. Так как на 24.09.2020 г. МКД по ул. Марковцева, 22А находился в реестре лицензий ООО «УК «Жилищник», то ГЖИ КО было доподлинно известно, что домом управляет ООО «УК «Жилищник», и иная УК домом с 2012 г. никогда не управляла.

Указанные действия ГЖИ Кузбасса не отвечают требованиям закона и нарушают права и законные интересы Общества в сфере предпринимательской деятельности, создают препятствия для осуществления Обществом деятельности по управлению спорным многоквартирным жилым домом.

Важно отметить, что об исключении дома из лицензии Обществу стало известно уже после его исключения (01.10.2020г.) путем самостоятельного мониторинга информации на сайте ГЖИ Кузбасса.

Кроме того, решение ГЖИ об отказе внести изменения в реестр лицензий также подлежит отмене, в связи с тем, что ГЖИ не соблюдена процедура внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, установленная Приказом от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ», при проведении проверки допущенные грубые нарушения Федерального закона № 294-ФЗ, нарушен п. 3 ст. 198 Жилищного кодекса РФ.

1. Нарушения п. 3 ст. 198 Жилищного кодекса РФ выражены в следующем:

Согласно п. 2, 3 ст. 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора. Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. **В случае непредставления лицензиатом указанных в части 2 настоящей статьи сведений о прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом в порядке и в сроки, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, орган государственного жилищного надзора вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации о включении сведений о многоквартирном доме в данный реестр и (или) об исключении из данного реестра таких сведений по результатам внеплановой проверки, основанием для проведения которой является поступление сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом и заключением такого договора управления с иным лицензиатом.**

ООО «УК «Жилищник» не направляло в ГЖИ заявление об исключении спорного дома из перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет, поскольку не получало уведомления от собственников помещений (уполномоченного собранием лица) о расторжении договора управления, не получало и не ознакомилось с протоколом общего собрания, в котором отражены решения собственников о смене управляющей компании и причины для принятия такого решения (нарушения условий договора управления и в чем они выражались).

При таких обстоятельствах, в силу п. 3 ст. 198 ЖК РФ, ГЖИ обязано было **провести внеплановую проверку**. Аналогичной точки зрения придерживается Верховный Суд РФ в своем решении от 16.01.2020 N АКПИ19-920.

2. Нарушения ГЖИ при вынесении решения Порядка, установленного Приказом от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ» (далее по тексту – порядок) выражены в следующем:

Пункт 5 Порядка обязывает орган государственного жилищного надзора осуществлять проверку заявления и документов на предмет соблюдения ряда условий, в том числе п. п. (в) на **поступление в орган государственного жилищного надзора заявления о внесении изменений в реестр в связи с заключением договора управления многоквартирным домом или изменением способа управления многоквартирным домом при отсутствии заявления о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от иного заявителя.**

В соответствии с п. 15 Порядка при приостановлении рассмотрения заявления по основаниям, указанным в пункте 10 настоящего Порядка, орган государственного жилищного надзора:

а) в случае наличия в реестре сведений об управлении многоквартирного дома, указанного в заявлении, другим лицензиатом, **запрашивает необходимые материалы и информацию у обоих лицензиатов;**

б) в случае поступления в орган государственного жилищного надзора в течение срока, указанного в пункте 4 настоящего Порядка, заявления от другого заявителя, содержащего сведения в отношении того же многоквартирного дома, запрашивает необходимые материалы и информацию у обоих заявителей;

в) в случае поступления в орган государственного жилищного надзора заявления о внесении изменений в реестр в связи с заключением договора управления многоквартирным домом или изменением способа управления многоквартирным домом при отсутствии заявления о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от иного заявителя, **проводит проверку** полученного заявления и документов, указанных в пункте 3 Порядка.

Вышеизложенные мероприятия ГЖИ Кузбасса проведены не были, необходимые для проведения проверки материалы и документы у сторон не запрашивались, а сама проверка не проводилась.

3. Грубые нарушения Федерального закона № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294ФЗ), допущенные ГЖИ при принятии решения выразились в следующем:

При организации и проведении внеплановой проверки, необходимость проведения которой обусловлена ч.1.1 ст.46 ЖК РФ и ч.3 ст.198 ЖК РФ, ГЖИ Кузбасса необходимо было руководствоваться положениями Федерального закона РФ №294 ФЗ.

В соответствии с ч.1 ст.14 Федерального закона №294 ФЗ, проверка проводится на основании распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля. Проверка может проводиться только должностным лицом или должностными лицами, которые указаны в распоряжении или приказе руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля.

Согласно ч.3 ст.14 Федерального закона №294 ФЗ заверенные печатью копии распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля вручаются под роспись должностными лицами органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, проводящими проверку, руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю одновременно с предъявлением служебных удостоверений.

В соответствии с ст.16 Федерального закона №294 ФЗ по результатам проверки должностными лицами органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, проводящими проверку, составляется акт по установленной форме в двух экземплярах. Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки. В случае отсутствия руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя

юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля.

Согласно ч.1 ст. 20 Федерального закона №294 ФЗ Результаты проверки, проведенной органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля с грубым нарушением установленных настоящим Федеральным законом требований к организации и проведению проверок, не могут являться доказательствами нарушения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, и подлежат отмене вышестоящим органом государственного контроля (надзора) или судом на основании заявления юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Пунктом 6 ч.2 ст. 20 Федерального закона №294 ФЗ к числу грубых нарушений являющихся безусловным основанием для отмены результатов проверки, **относится не предоставление акта проверки.**

В адрес Заявителя заверенные печатью копии распоряжения или приказа ГЖИ Кузбасса о проведении внеплановой проверки, и Акт составленный по результатам проведенной проверки не предоставлялись.

Учитывая вышеизложенное, установленные законом мероприятия ГЖИ Кузбасса проведены не были, необходимые для проведения проверки материалы и документы у сторон не запрашивались, факт расторжения либо не расторжения договора управления ГЖИ Кузбасса не проверялся. ГЖИ не соблюдена процедура проведения проверки в соответствии с Приказом №938/пр и ст. 198 ЖК РФ. Заявитель не получал заключение ГЖИ Кузбасса по результатам проверки, акт проверки, любые иные документы, подтверждающие ее проведение.

Вышеизложенные нарушения привели к незаконным действиям ГЖИ Кузбасса в виде незаконного исключения МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А, из лицензии ООО «УК «Жилищник» и отказе включить дом обратно в лицензию ООО «УК «Жилищник».

Аналогичный правовой подход изложен в многочисленной судебной практике, в том числе в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.05.2018г. по делу № А11-4613/2017, постановлении Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2020г. по делу № 17АП-2735/2020-АК, постановлении арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 07.09.2017г. по делу № А33-27172/2016г., постановлении арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.06.2020г. по делу № А43-47804/2018, постановлении арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.04.2017г. по делу № А28-4332/2016, постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 17.09.2019г. по делу №А46-6415/2019г., постановлении Первого арбитражного апелляционного суда от 02.10.2019г. по делу № А43-13768/2019, постановлениях Третьего Арбитражного Апелляционного суда № А33-19595/2020 и А33-19801/2020 от 20.10.2020г., решениях Арбитражного суда Красноярского края А33-19597/2020 и А33-19796/2020 от 20.10.2020, А33-19217/2020, А33-19215/2020, А33-19212/2020, А33-19421/2020 от 26.10.2020г. и др.

ПРОШУ СУД:

1. Признать действия Государственной жилищной инспекции Кузбасса, принятые решением №1211/2020-МКД от 12.10.2020 г., об отказе во внесении изменений в реестр лицензий и возврате заявления ООО «УК «Жилищник» в связи с несоответствием заявления и документов требованиям, установленным пп. «Е» п. 5 Порядка, незаконными.
2. В целях устранения допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя, обязать Государственную жилищную инспекцию Кузбасса внести изменения в реестр лицензий Кемеровской области, включив дом по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «УК «Жилищник».

Приложение:

1. Копия решения от 12.10.2020г. № 1211/2020-МКД, с распечаткой ГИС ЖКХ о размещении;
2. Заявление о внесении изменения в реестр лицензий Кемеровской области по управлению многоквартирным домом по ч. 2 ст. 198 ЖК РФ в отношении МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А от 22.09.2020 г.
3. Заявление по ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ в отношении МКД по адресу: г. Кемерово, ул. Марковцева, 22А от 22.09.2020 г.
4. Копия уведомления от 03.09.2020 г.
5. Копия выписки из ЕГРЮЛ на Заявителя -1экз.
6. Копия выписки из ЕГРЮЛ на Заинтересованного лица-1экз.
7. Лицензия ООО «УК «Жилищник».
8. Протокол общего собрания №2 от 22.09.2020г.
9. Договор управления МКД №М22А/2020 от 22.09.2020 г.
10. Копия доверенности представителя заявителя -1экз.
11. Копия выписки из ЕГРЮЛ на ответчика -1экз.
12. Опись и квитанция о вручении заявления сторонам

Представитель ООО «УК «Жилищник»

 Н.С. Воложенина