



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности  
и обоснованности судебных актов арбитражных судов,  
вступивших в законную силу

18 мая 2023 года

Дело № А08-1554/2022

г.Калуга

Резолютивная часть постановления объявлена 17 мая 2023 года

Постановление в полном объеме изготовлено 18 мая 2023 года

Арбитражный суд Центрального округа в составе:  
председательствующего судьи Смолко С.И.  
судей Лукашенко Т.В.  
Леоновой Л.В.

при ведении протокола судебного  
заседания помощником судьи  
при участии в судебном заседании:

Ковтуновой И.Б.,

от заявителя: общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь» (308015, г.Белгород, ул.Левобережная, д.12, ИНН 3123356500, ОГРН 1143123020820) - не явились;

от заинтересованного лица : Управления государственного жилищного надзора по Белгородской области (308000, г.Белгород, Белгородский проспект, д.85А, ИНН 3123071328, ОГРН 1023101674771) - Еремина Т.И. (дов. от 14.07.2022, диплом);

от третьего лица: Алексеевой Людмилы Ивановны - не явились,

рассмотрев в открытом судебном заседании, проведенном посредством использования системы видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Белгородской области, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь» на решение Арбитражного суда Белгородской области от 05.10.2022 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2022 по делу №А08-1554/2022,

### У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Белгородской области с заявлением о признании недействительным предписания Управления государственного жилищного надзора по Белгородской области (далее - управление жилищного надзора, управление) от 21.01.2022 №739.

Суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Алексееву Людмилу Ивановну.

**Решением** суда от 05.10.2022 в удовлетворении заявления общества отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2022 решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе общество просит состоявшиеся судебные акты отменить, требование общества удовлетворить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзыве на жалобу управление просит состоявшиеся судебные акты оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения, ссылаясь на несостоятельность доводов жалобы.

Определениями суда округа от 23.03.2023 и от 19.04.2023 судебное разбирательство откладывалось.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель управления возражала против доводов жалобы.

Иные участвующие в деле лица надлежаще извещены о времени и месте судебного разбирательства, но своих представителей в судебное заседание не направили, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ) не препятствует рассмотрению дела.

Проверив в пределах доводов кассационной жалобы и возражений на них судебные акты на предмет правильности применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального права и норм процессуального права, соответствия выводов судов обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, заслушав пояснения представителя управления жилищного надзора, суд кассационной инстанции приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, на основании распоряжения заместителя руководителя управления жилищного надзора от 23.12.2021 № 739-р о проведении в отношении общества внеплановой документарной проверки с целью проверки сведений, изложенных в обращении собственника помещения многоквартирного дома (МКД) № 129, пр-т Славы, г.Белгород, в период с 19 по 21 января 2022 г. консультантом отдела управления проведена проверка в рамках лицензионного контроля на предмет соблюдения управляющей организацией обязательных требований, по результатам которой 21.01.2022 составлен акт проверки № 739 (т. 1 л.д. 18).

Из акта следует, что обществом как управляющей организацией по заявлению собственника жилого помещения в многоквартирном доме, находящемся в ее управлении, о предоставлении реестра собственников помещений, был предоставлен реестр собственников помещений, содержащий не все сведения, установленные требованиями действующего законодательства, что является нарушением Приказа Минстроя России от 29.01.2019 № 44/пр (далее - Приказ Минстроя № 44/пр), части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ).

По результатам проверки управление вынесло в адрес общества предписание № 739 от 21.01.2022, которым обязало общество в срок до 24.02.2022 предоставить актуальный реестр собственников помещений МКД № 129, пр-т Славы, г. Белгород, Алексеевой Л.И., проживающей в жилом помещении № 418,

содержащий сведения о собственниках помещений дома в соответствии с требованиями [части 3.1 статьи 45 ЖК РФ](#) и подпункта "а" пункта 20 Приказа Минстроя № 44/пр (т.1 л.д.16).

Полагая, что предписание управления противоречит положениям [части 3.1 статьи 45 ЖК РФ](#) и нарушает его права и законные интересы в сфере экономической деятельности, предписание неисполнимо, общество обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая обществу в удовлетворении его требования, суд первой инстанции, руководствуясь положениями [части 3.1 статьи 45 ЖК РФ](#), [подпункта "а" пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя № 44/пр \(далее - Требования № 44/пр\)](#), [письмом Минстроя РФ от 11.02.2020 № 3747-ОГ/04](#), пришел к выводу, что реестр собственников помещений в МКД должен содержать сведения, предусмотренные [частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ](#) и [подпунктом "а" пункта 20 Требований № 44/пр](#), что предписание исполнимо, так как данные о реквизитах документов, подтверждающих право собственности лиц на конкретное помещение дома, сведения о площади помещений дома управляющая организация могла получить из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), находящегося в свободном доступе.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции.

Суд кассационной инстанции не усматривает оснований для отмены судебных решений.

В соответствии с [частью 4 статьи 200 АПК РФ](#) при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Судами установлено, что управление жилищного надзора вправе осуществлять проверки в рамках лицензионного контроля на предмет соблюдения управляющей организацией обязательных требований ([статья 56 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле \(надзоре\) и муниципальном контроле в Российской Федерации"](#) (далее - Закон № 248-ФЗ), [пп. "б" п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110](#) (в редакции, действующей на дату проведения проверки) и выдавать предписания ([статья 90 Закона № 248-ФЗ](#), [пункт 13](#) названного Положения).

[Частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ](#) предусмотрено, что управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского

кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 утверждены [Правила](#) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, [подпунктом "б" пункта 4](#) которых предусмотрено, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением определенных стандартов, в том числе ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 3.1 статьи 45](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

Согласно подпункту "а" пункта 20 Требований № 44/пр, обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются: реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

Как установлено судами, ООО «УК «Русь» по запросу собственника жилого помещения в многоквартирном доме, находящемся в его управлении, содержащему указание на цель запроса - инициирование и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предоставило последнему реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий лишь указание на фамилии и инициалы собственников - физических лиц, номера помещений и сведения о размерах долей в праве общей собственности на помещения.

Суды, руководствуясь разъяснениями Минстроя России, изложенными в [письме](#) от 11.02.2020 № 3747-ОГ/04, из которых следует, что управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива должны предоставить лицу, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в

многоквартирном доме, реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со [статьей 45 ЖК РФ](#) и [Приказом № 44/пр](#), т.е. с указанием документов, подтверждающих право собственности на помещения, пришли к выводу, что требования оспариваемого предписания направлены на понуждение к исполнению управляющей организацией своих обязанностей перед собственниками помещений в управляемом многоквартирном доме в объеме, отвечающем целям обращения инициатора общего собрания о предоставлении реестра собственников помещений, а также обеспечивающем возможность проведения собственниками общего собрания, и тем самым не нарушает права и законные интересы общества.

Доводы заявителя жалобы о том, что положения [Приказа № 44/пр](#) непосредственно не распространяют свое действие на объем обязательств общества в отношении представления испрашиваемого реестра и содержащихся в нем сведений, были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции, этим доводам дана надлежащая правовая оценка. Суд указал, что отсутствие в реестре, предоставленном по запросу инициатора собрания, сведений, предусмотренных подпунктом "а" пункта 20 [Требований № 44/пр](#) (сведения о всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (собственников - физических лиц), полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из собственников), не позволяет посчитать количество голосов для определения кворума, необходимого для проведения собрания и принятия соответствующего решения, оформить результаты голосования ([часть 1 статьи 46, части 1, 3, 5.1 статьи 48 ЖК РФ](#)). Предоставление реестра, не содержащего необходимые для проведения общего собрания и определения его результатов сведения, не отвечает целям его запроса.

Все доводы кассационной жалобы являлись и доводами апелляционной жалобы и были предметом исследования суда апелляционной инстанции, этим доводам дана надлежащая правовая оценка. В силу части 1 статьи 286 АПК РФ суд кассационной инстанции не вправе переоценивать установленные судами первой и апелляционной инстанций обстоятельства.

Исходя из изложенного, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены принятых судебных актов.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### П О С Т А Н О В И Л :

Решение Арбитражного суда Белгородской области от 05.10.2022 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2022 по делу №А08-1554/2022 оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь» - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в течение двух месяцев в порядке, предусмотренном ст.291.1 АПК РФ.

Председательствующий судья

С.И. Смолко

судьи

Т.В. Лукашенко

Л.В. Леонова