



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-43171/2025

г. Москва
21 октября 2025 года

Дело № А40-20813/25

Резолютивная часть постановления объявлена 14 октября 2025 года
Постановление изготовлено в полном объеме 21 октября 2025 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи В.И. Попова,
судей: С.М. Мухина, Г.М. Никифоровой,
при ведении протокола секретарем судебного заседания К.К. Аверьяновой,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Мосжилинспекции на решение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2025 по делу
№ А40-20813/2025 принятое
по заявлению ТСЖ «Останкино» к Мосжилинспекции
третье лицо: ГБУ «Жилищник Останкинского района»
о признании незаконным распоряжения,

при участии:
от заявителя: Поздняков Ю.И. - председатель;
от заинтересованного лица: Крикалов С.А. по доверенности от 16.04.2025;
от третьего лица: Бердникова К.Л. по доверенности от 09.09.2025;

У С Т А Н О В И Л:

ТСЖ «Останкино» (заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением к Государственной жилищной инспекции города Москвы (ответчик, Мосжилинспекция) о признании незаконным распоряжения №18992-ЛР от 09.12.2024 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий города Москвы и возврате заявления.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, в порядке ст. 51 АПК РФ, привлечено ГБУ «Жилищник Останкинского района».

Решением от 09.07.2025 Арбитражный суд г.Москвы удовлетворил заявленные требования.

Не согласившись с принятым судом решением, ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить как принятое с нарушением норм права.

В судебном заседании представитель подателя апелляционной жалобы и третьего лица доводы апелляционной жалобы поддержали по мотивам, изложенным в ней.

Представители заявителя возражали против удовлетворения апелляционной жалобы.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном ст. ст. 266, 268 АПК РФ.

Суд апелляционной инстанции, проверив материалы дела, доводы апелляционной жалобы, отзыва заявителя на апелляционную жалобу, заслушав представителей сторон, явившихся в судебное заседание, считает, что оснований для отмены или изменения решения Арбитражного суда города Москвы не имеется.

Согласно материалам дела, внеочередным общим собранием собственников многоквартирного дома №81 по Проспекту Мира (многоквартирный дом), протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №81 Проспекта Мира от 28.09.2024 было принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом- Товариществом собственников жилья и создании Товарищества собственников жилья "ОСТАНКИНО", а также о расторжении договоров управления МКД с ГБУ "Жилищник Останкинского района" в одностороннем порядке.

07.10.2024 ТСЖ «Останкино» было зарегистрировано в качестве юридического лица.

10.10.2024 в соответствии с ч.1.1 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации правлением ТСЖ «Останкино» в адрес Мосжилинспекции были направлены:

- подлинник протокола №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №81 Проспекта Мира от 28.09.2024 на 22 листах,
- оригиналы письменных решений собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном собрании в многоквартирном доме, в количестве 304 экземпляров на 632 листах,
- копия Устава Товарищества собственников жилья "Останкино",
- оригиналы других документов по проведению ОСС.

В соответствии с п.18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», ТСЖ обязано уведомить орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, о смене способа управления многоквартирным домом.

15.10.2024 ТСЖ в Мосжилинспекцию было подано заявление (уведомление) за исх. №3 о смене способа управления многоквартирным домом и прекращении договора управления многоквартирным домом, уведомление о начале управления многоквартирным домом ТСЖ "Останкино" с 01.11.2024, с направлением в адрес Мосжилинспекции следующих документов:

1) Протокол № 1 от 28 сентября 2024г. внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 81 Проспекта Мира, (копия). Указанный оригинал протокола с приложениями и оригиналы решений собственников на 1138 листах были направлены в Мосжилинспекцию 10.10.2024), согласно реестру в собрании приняло участие 306 собственников, 10 из которых не вернули бланк Решения, квартира 15, 17, 34, 41, 48, 53, 150, 226, 234,235.

- 2) Протокол № 1 заседания правления ТСЖ «Останкино» от 29.09.2024 (копия);
- 3) Лист записи ЕГРЮЛ ТСЖ «Останкино» (копия);
- 4) Свидетельство ИНН ТСЖ «Останкино» (копия);
- 5) Устав ТСЖ «Останкино» (копия).

Данное уведомление с приложениями было зарегистрировано Мосжилинспекцией за № МЖИ-05-36227/24.

15.10.2024 ТСЖ в Мосжилинспекцию было подано заявление с приложениями согласно описи за исх. №4 о внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом, которое было зарегистрировано Мосжилинспекцией за № МЖИ-05-36226/24.

15.10.2024 ТСЖ в ГБУ "Жилищник Останкинского района" города Москвы было подано заявление (уведомление) за исх.№2 о смене способа управления многоквартирным домом и прекращении договора управления многоквартирным домом с 01.11.2024 г., которое было зарегистрировано за №Ж-103 8/24.

28.10.2024 Распоряжением Ответчика №18685-Рл на основании части 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с подпунктом «в» пункта 7, подп. «а» и «в» пункта 10 Порядка по результатам рассмотрения заявлений от 15.10.2024 и документов к заявлению, представленных ТСЖ "Останкино":

- приостановлено рассмотрение заявления ТСЖ "Останкино" на срок до 09.12.2024, в связи с несоответствием заявлений и документов условиям, установленным подп. «б» и «в» пункта 5 Порядка: выявлена недостоверность сведений, содержащихся в заявлении и представленных документах сведениям, уже содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления.

В соответствии с пунктом 15 Порядка и Положением установленным Постановлением №366-ПП от 26.07.2011 Мосжилинспекцией направлены запросы о предоставлении дополнительных доказательств, послуживших основанием для приостановления рассмотрения заявлений, в адрес ТСЖ и ГБУ "Жилищник Останкинского района".

29.10.2024 ТСЖ "Останкино" в ГБУ Жилищник Останкинского района города Москвы было подано заявление за исх. №8, в котором в целях выполнения запроса Мосжилинспекции об истребуемых документах, изложен запрос предоставить в адрес ТСЖ "Останкино" сведения, подтверждающие направление указанного уведомления за вх.№ Ж-1038/24 от 15.10.2024 способом, позволяющим достоверно подтвердить получение уведомления, а также передать 01.11.2024 ТСЖ "Останкино" техническую документацию на МКД и иные, связанных с управлением МКД, документы, технические средства и оборудование, в соответствии с пунктами 19-23 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416.

01.11.2024 между ТСЖ "Останкино" и ГБУ Жилищник Останкинского района подписан Акт приема-передачи технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил.

01.11.2024 ТСЖ приступило к управлению многоквартирным домом.

01.11.2024 между ТСЖ "Останкино" и ГБУ Жилищник Останкинского района заключен договор №01/11-2024 на предоставление услуг по санитарному, техническому содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учетом аварийно-диспетчерского обеспечения.

01.11.2024 между ТСЖ "Останкино" и Федеральным государственным унитарным предприятием "Российские сети вещания и оповещения" (ФГУП РСВО) (оператор связи) был заключен договор № 1551 об оказании услуг связи собственникам и нанимателям, проживающим в МКД.

05.11.2024 ТСЖ получило ответ за № от Жилищник Останкинского района, в котором сообщалось, что ими 15.10.2024 получено уведомление о смене способа управления МКД и прекращении договора управления МКД Пр-кт Мира д.81.

08.11.2024 ТСЖ в соответствии с запросом направило в Мосжилинспекцию ответ с исх. №10 на запрос от 28.10.2024 за № МЖИ-05-36226/24, МЖИ-05-36227/24 с приложенными документами, что подтверждается штампом Мосжилинспекции о его принятии.

12.11.2024 ТСЖ "Останкино" направило письмо ГБУ Жилищник Останкинского района об исполнении обязанности, предусмотренной пунктом 2 ст. 198 ЖК РФ о размещении в ГИС ЖКХ в течении пяти рабочих дней со дня расторжения договора этих сведений в системе ГИС ЖКХ, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

14.11.2024 ГБУ Жилищник Останкинского района разместило в системе ГИС ЖКХ уведомление о расторжении с 01.11.2024 договора управления МКД №1564 от 01.01.2010.

18.11.2024 ГБУ «Жилищник Останкинского района направило в адрес ГБУ МФЦ города Москвы письмо за исх. №1208/24 в котором просило, в связи с расторжением договора управления МКД от 01.01.2010 №1564 по адресу: г. Москва Проспекта Мира дом 81 с 01.11.2024 и в связи с созданием собственниками помещений ТСЖ "Останкино", с 01.11.2024 прекратить начисления в пользу ГБУ "Жилищник Останкинского района" платы за жилые помещения, коммунальные обслуживание, запирающих устройств, взносов на капитальный ремонт по ЕПД собственникам по Договору №3115/479130 от 24.12.2001, прекратить Соглашение №02-9-13711/23 от 19.07.2023, прекратить оказание услуг по договору №31-002114/112214 от 24.11.2014, оказание услуг по Договору №417/413160 от 16.06.2017.

ГБУ МФЦ города Москвы исполнило данное письмо, в настоящее время не выставляет собственникам ЕПД.

19.10.2024 ТСЖ "Останкино" направило письмо за исх. №12 директору ГБУ МФЦ города Москвы Фефеловой О.В. о подписании Соглашения по взаимодействию сторон при реализации функций по осуществлению регистрационного учета.

22.11.2024 ТСЖ "Останкино" получило ответ за вх. № ОР -3-630 от ГБУ "Жилищник Останкинского района", в котором сообщалось, что техническая документация по дому передана ТСЖ "Останкино" Актом от 01.11.2024, что запрашиваемая ГЖИ города Москвы информация направлена ГБУ Жилищник Останкинского района в установленные сроки.

22.11.2024 ТСЖ "ОСТАНКИНО" получило ответ за вх. № ОР -3-630 от Жилищник Останкинского района на обращение ТСЖ "Останкино" от 12.11.2024 г. №11 по вопросу размещения информации о расторжении договора управления МКД на ГИС ЖКХ, в котором сообщалось, что информация о расторжении Договора управления МКД по Мира проспект, дом 81 размещена в системе ГИС ЖКХ, что со стороны управляющей компании направлено заявление в ГЖИ города Москвы о внесении изменений в реестр лицензий в связи с прекращением договора управления МКД.

27.11.2024 между ТСЖ "Останкино" и ГБУ МФЦ города Москвы заключено Соглашение №02-9-16934/24 по взаимодействию сторон при реализации функций по осуществлению регистрационного учета граждан, возложенного на Управляющую организацию по предоставлению государственных услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

02.12.2024 ТСЖ "Останкино" получило письмо за вх. №2Ж от ГБУ Жилищник Останкинского района, в котором сообщалось, что ими получено в свой адрес Распоряжение МЖИ города Москвы от 28.11.2024 №18915-РЛ «О приостановлении рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий города Москвы» до 20.01.2025 в отношении МКД по адресу: Мира проспект, д.81.

12.12.2024 ТСЖ "Останкино" направило письмо за исх. №15 руководителю Государственного казенного учреждения города Москвы «Городской центр жилищных субсидий» Пикулину В.А. о заключении Договора о предоставлении субсидии по дому 129085 г. Москва, Проспект Мира д.81 ХВС, ГВС, водоотведение, отопление, взносы на капитальный ремонт, содержание жилого помещения, обращение с ТКО, газ.

13.12.2024 ТСЖ "Останкино" направило письмо за исх. №16 в ООО "Газпроммежрегионгаз Москва" о рассмотрении вопроса и заключении Договора о

поставке газа в ТСЖ на основе взаимодействия путем начисления по услуге «Газ» с 01.11.2024.

20.12.2024 ТСЖ "Останкино" направило письмо за исх. №17 директору управления "Мосводосбыт" о заключении Договора холодного водоснабжения и водоотведения по многоквартирному дому, расположенному по адресу 129085 г.Москва, Проспект Мира д.81.

Распоряжением Мосжилинспекции №18992-РЛ от 09.12.2024 по результатам рассмотрения заявлений от 15.10.2024 №№ МЖИ-05-36226/24, МЖИ-05-3 6227/24 и документов к заявлениям было отказано во внесении изменений в реестр лицензий города Москвы и возвращены заявления Товариществу собственников жилья "Останкино, в связи с несоответствием заявлений и документов требованиям, установленным подпунктом «б» пункта 5 Порядка, выявленным по результатам проверки, проведенной в соответствии с пунктом 15 Порядка,

В обоснование вынесенного распоряжение указано, что в нарушение пункта 5 Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержденного приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр, в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства не размещены скан-образы решений собственников, относящихся к протоколу от 28.09.2024 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, д.81.

Мосжилинспекцией указано, что для внесения изменений в реестр лицензий обязательным условием является размещение в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства скан-образов решений, протоколов, которыми подтверждается выбор собственниками многоквартирных домов способа управления ими, а обязанность по размещению указанных документов возложена на управляющие организации, выбранные собственниками таких многоквартирных домов.

Не согласившись с оспариваемым распоряжением Мосжилинспекции, ТСЖ «Останкино» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с заявленными требованиями.

Согласно положений ст.ст.198, 200 АПК РФ, для признания ненормативного правового акта, решения, действий, бездействия госоргана недействительным (незаконным) необходимо наличие одновременно двух обязательных условий: несоответствие данных акта, решения, действий, бездействия закону и нарушение ими прав и охраняемых законом интересов заявителя.

Апелляционный суд, оценив в порядке ст.71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства с учетом всех обстоятельств дела, поддерживает вывод суда первой инстанции о наличии совокупности необходимых условий для удовлетворения заявленных ТСЖ «Останкино» требований.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции обоснованно исходил из неправомерности оспариваемого ненормативного акта Мосжилинспекции, учитывая следующие обстоятельства дела и нормы права.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа

управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

Из указанных норм права следует, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любой момент изменить способ управления. Изменение способа управления многоквартирным домом является безусловным основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом со специализированной управляющей организацией, поскольку одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным жилым домом не допускается. Данная позиция основана на толковании норм статьи 161 ЖК РФ, обязывающей собственников помещений выбрать лишь один из определенных упомянутой статьей способов управления.

Согласно части 7 статьи 135 ЖК РФ в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В силу пункта 1 статьи 195 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в следующих реестрах: 1) реестр лицензий субъекта Российской Федерации; 2) сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - сводный федеральный реестр лицензий); 3) реестр лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее - реестр дисквалифицированных лиц). Реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат (пункт 2 статьи 195 ЖК РФ).

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 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 трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, 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. Положения настоящей части распространяются также на случаи изменения способа управления многоквартирным домом и представления в связи с этим в орган государственного жилищного надзора сведений, указанных в частях 6 и 7 статьи 110, частях 7 и 8 статьи 135 настоящего Кодекса.

Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждены Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (Порядок № 938/пр).

Согласно подпункту "д" пункта 3 Порядка № 938/пр к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, уведомлению о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом или сведениям о прекращении управления многоквартирным домом прилагаются следующие документы:

В случае внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с выбором способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья:

- сведения о размещении копии протокола (-ов) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом, об утверждении устава товарищества собственников жилья, об утверждении устава жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом в системе

- или сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола(ов) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанным вопросам в орган государственного жилищного надзора;

- сведения о размещении копии протокола общего собрания членов товарищества собственников жилья или правления товарищества собственников жилья о дате начала управления многоквартирным домом в системе;

- копия устава товарищества собственников жилья.

Положения Порядка № 938/пр предусмотрены обязательные требования к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий и прилагаемые к такому заявлению документы.

Таким образом, указанный Порядок регулирует взаимодействие и действия лицензиата и органа государственного жилищного надзора.

Между тем согласно части 2 статьи 291 ГК РФ товарищество собственников недвижимости (жилья) является некоммерческой организацией, не может являться лицензиатом.

Из системного толкования норм статей 123.12 ГК РФ, 135, 191, 192, 195, 198 ЖК РФ, Порядка №938/пр следует, что сведения об управлении МКД товариществом собственников недвижимости не включаются в реестр лицензий, поскольку оно не является лицензиатом и осуществляет деятельность по управлению МКД на основании

принятого собственниками решения непосредственно с момента своей государственной регистрации в качестве юридического лица в ЕГРЮЛ.

В случае изменения способа управления МКД, ранее управлявшегося управляющей организацией, на управление ТСЖ, Инспекцией вносятся изменения в реестр лицензий об исключении сведений о МКД из перечня домов, управление которыми осуществляется управляющей организацией, на основании уведомления ТСЖ, направленного в Инспекцию с приложением документов, предусмотренных подпунктом «д» пункта 3 Порядка № 938/пр.

Товарищество собственников жилья не является лицензиатом, в связи с чем, в настоящем случае Порядок внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденный Приказом Минстроя России от 25.12.2015 №938/пр, на поданное Товариществом заявление не распространяется, так как регулирует порядок проведения лицензионного контроля.

Учитывая фактические обстоятельства дела и изложенные нормы права, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу, что ТСЖ выполнило все требования, необходимые для подачи уведомления, заявления, указанные в Приказе Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации».

Коллегией не принимается ссылка апелланта на положения ст.ст.44, 145 ЖК РФ, ст.181.5 ГК РФ и указание на то, что поскольку Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, пр-т Мира, д. 81, оформленным протоколом №1 от 28.09.2024, избрано правление ТСЖ «Останкино», то протокол № 1 от 28.09.2024 обладает признаками ничтожности, в части избрания членов правления ТСЖ.

Согласно пункту 28 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ №3, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 10 ноября 2021г., наличие у административного органа полномочий на проведение проверки правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения не свидетельствует о наличии у него права самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением, в установленном порядке и с соблюдением сроков, установленных ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

Доказательств обращения Мосжилинспекции в суд с соответствующим иском материалы дела не содержат.

При этом, Останкинский районный суд г. Москвы решением от 04.09.2025 отказал в полном объеме группе собственников в удовлетворении исковых требований к ТСЖ «Останкино» и Позднякову Ю.И. о признании решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания от 28.09.2024 с повесткой собрания, состоящей из 18 вопросов, недействительным.

К компетенции общего собрания собственников помещений относятся не только решения вопросов, указанные в ст. 44 ЖК РФ, но и другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, посвященном созданию товарищества, принимаются решения: о создании Товарищества, об утверждении его Устава, об избрании правления и другие вопросы.

Данная норма является специальным основанием, регулирующим процедуру создания ТСЖ и прямо предусматривающим возможность избрания правления на учредительном собрании- на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 136 ЖК РФ регулирует отношения до государственной регистрации ТСЖ, а статья 145 ЖК РФ, на которую ссылается апелланта в апелляционной жалобе - после регистрации. Однако это разграничение не означает, что решения, принятые на собрании собственников в соответствии со ст. 136 ЖК РФ, теряют силу после регистрации товарищества.

Довод Мосжилинспекции о том, что выборы правления ТСЖ проводятся исключительно на собрании членов ТСЖ не основаны на нормах права.

Ни Жилищный кодекс РФ, ни Гражданский кодекс РФ не содержат запрета на избрание правления ТСЖ на общем собрании собственников по созданию товарищества. Напротив, такая возможность прямо следует из системного анализа норм жилищного законодательства.

Таким образом, аналогичный довод о ничтожности протокола №1 правомерно отклонен судом первой инстанции, поскольку избрание правления на общем собрании собственников помещений соответствует ст. 136 ЖК РФ, требования ст. 145 ЖК РФ не исключают возможность избрания правления на этапе создания ТСЖ.

Доводы Мосжилинспекции основаны на ограничительном толковании ст. 145 ЖК РФ, без учета специальной нормы ст. 136 ЖК РФ.

Учитывая изложенное, оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, суд первой инстанции с учетом положения ч.1 ст.71 АПК РФ применительно к конкретным обстоятельствам настоящего дела, пришел к правильному выводу, что оспариваемое распоряжение Мосжилинспекции является незаконным и необоснованным, нарушает права и законные интересы заявителя.

На основании пункта 3 части 4 статьи 201 АПК РФ исходя из заявленных товариществом требований суд первой инстанции правомерно обязал Государственную жилищную инспекцию города Москвы в десятидневный срок, с даты вступления судебного акта в законную силу устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ТСЖ «Останкино» в установленном законном порядке.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, связанные с иной оценкой имеющихся в материалах дела доказательств и иным толкованием норм права, не опровергают правильные выводы суда и не свидетельствуют о судебной ошибке.

Таким образом, решение суда первой инстанции является законным и обоснованным, соответствует материалам дела и действующему законодательству, в связи с чем отмене не подлежит.

Обстоятельств, являющихся безусловным основанием в силу ч. 4 ст. 270 АПК РФ для отмены судебного акта, апелляционным судом не установлено.

Расходы по уплате госпошлины распределяются согласно ст. 110 АПК РФ.

Учитывая приведенные данные и руководствуясь ст.ст. 266, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда города Москвы от 09.07.2025 по делу №А40-20813/2025 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

В.И. Попов

Судьи:

С.М. Мухин

Г.М. Никифорова