



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, <https://10aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10АП-18366/2025

г. Москва

30 января 2026 года

Дело № А41-38160/25

Резолютивная часть постановления объявлена 26 января 2026 года.

В полном объеме постановление изготовлено 30 января 2026 года.

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего судьи Стрелковой Е.А., судей Иевлева П.А., Немчиновой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хромовой В.А.,

при участии в судебном заседании:

от ООО «ДомЭксКом» – представитель Поляков Р.С. по доверенности от 16.02.2025, диплом о высшем юридическом образовании, Бородина С.Г. – генеральный директор лично по паспорту, приказ № 1 от 17.09.2025;

от Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области – представитель Петрыкин Р.Н. по доверенности от 27.01.2025, диплом о высшем юридическом образовании;

от ООО «УК «Гюнай» – представитель Павленко Е.Н. по доверенности от 30.12.2025, диплом о высшем юридическом образовании,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО «ДомЭксКом» на решение Арбитражного суда Московской области от 20 октября 2025 года по делу № А41-38160/25 по заявлению

ООО «ДомЭксКом» (ОГРН 1125009004845, ИНН 5009085713)

к Министерству по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области (ОГРН 1035004463230, ИНН 5024058560),

третье лицо: ООО «УК «Гюнай» (ОГРН 1065009019327, ИНН 5009055162),

об оспаривании и об обязанности,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Домодедовская эксплуатирующая компания» (далее – заявитель, ООО «ДомЭксКом») обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Министерству по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области (далее – министерство Минчистоты МО) со следующими требованиями:

1. Признать незаконным решение Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области № Р001-9629810085-93892187 от 04.04.2025 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Московской области в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31.

2. Обязать Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области внести в реестр лицензий Московской области сведения о нахождении в управлении ООО «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31.

3. Обратить решение суда к немедленному исполнению.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20 октября 2025 года по делу № А41-38160/25 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, ООО «ДомЭксКом» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить по мотивам, изложенным в жалобе, и принять по делу новый судебный акт, которым заявленные требования удовлетворить. В обоснование апелляционной жалобы её податель ссылается на несоответствие выводов суда первой инстанции фактическим обстоятельствам дела, нарушение норм материального права.

Законность и обоснованность принятого решения проверены судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном ст. ст. 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Присутствующий в судебном заседании апелляционного суда представитель заявителя поддержал доводы апелляционной жалобы.

Представитель Минчистоты МО в судебном заседании суда апелляционной инстанции возражал против апелляционной жалобы, полагая решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Представитель ООО «УК «Гюнай» в судебном заседании возражал против апелляционной жалобы, поддержал доводы министерства.

Исследовав и оценив в совокупности представленные в материалы дела письменные доказательства, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный апелляционный суд приходит к выводу о наличии оснований для отмены решения суда первой инстанции, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, ООО «ДомЭксКом» является управляющей организацией в отношении многоквартирных жилых домов в г. Домодедово на основании лицензии № 027000039.

14.01.2025 решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31 (далее – МКД), проведённого форме заочного голосования с использованием региональной системы ЕИАС ЖКХ, оформленного протоколом № 1Э/2025 от 14.01.2025, ООО «ДомЭксКом» выбрано в качестве управляющей организации данным многоквартирным домом.

В связи с заключением договора управления многоквартирным домом № 18 от 25.01.2025 ООО «ДомЭксКом» обратилось с заявлением в Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области о внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Решением № Р001-9629810085-93892187 от 04.04.2025 на основании п.п. «а» п. 9 Приказа № 938/пр обществу было отказано во внесении изменений в реестр лицензий Московской области по МКД в связи с несоответствием заявления и документов требованиям подпункта «г» пункта 5 Порядка № 938/пр.

ООО «ДомЭксКом», полагая, что отказ противоречит закону и нарушает его права в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с

настоящим заявлением.

В обоснование заявления общество ссылалось на то, что в период с 16.11.2024 по 14.01.2025 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31, - проведено общее собрание собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием региональной системы ЕИАС ЖКХ, решения которого оформлены протоколом № 1Э/2025 от 14.01.2025 (далее – ОСС).

По результатам ОСС принято решение о выборе ООО «ДомЭксКом» для управления многоквартирным домом и заключен договор управления многоквартирным домом № 18 от 25.01.2025, в связи с чем ООО «ДомЭксКом» обратилось с заявлением в Минчистоты о внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Сообщение о проведении ОСС было размещено администратором в Единой информационно-аналитической системе жилищно-коммунального хозяйства Московской области (ЕИАС ЖКХ) и направлено каждому собственнику помещений в МКД посредством системы. Кроме того, сообщение о проведении ОСС размещено в общедоступных местах МКД – во всех подъездах многоквартирного дома, о чем имеется акт о размещении данного сообщения. Факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД в системе подтверждается совокупностью представленных доказательств (копией сообщения о проведении ОСС, сведениями из системы ЕИАС ЖКХ, копиями электронных уведомлений о проведении собрания). Факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД во всех подъездах многоквартирного дома подтверждается фотографиями и актом о размещении сообщения.

Надлежащее уведомление собственников помещений в МКД об общем собрании подтверждается поступлением в ЕИАС ЖКХ решений (бюллетеней) собственников в период проведения собрания с 16.11.2024 по 14.01.2025, что свидетельствует об их информированности о проведении общего собрания.

В представленном в материалы дела реестре собственников содержится полная информация: ФИО/наименование собственника, номер помещения, сведения о форме собственности и реквизиты документов, подтверждающих 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.

Из представленных в материалы дела скриншотов из системы ГИС ЖКХ следует, что протокол ОСС и иные документы о проведении ОСС размещены во вкладке «Протокол собрания собственников», договор управления № 18 от 25.01.2025 размещен во вкладке «Договор управления и приложения». Все вышеуказанные документы размещены на одной странице в системе ГИС ЖКХ и имелись в доступе у Минчистоты МО.

Согласно протоколу ОСС № 1Э/2025 от 14.01.2025 по вопросу № 6 принято решение: избрать председателем совета дома Демину Л.В., по вопросу № 13 принято решение: уполномочить председателя совета дома заключить от имени всех собственников помещений в МКД договор управления с ООО «ДомЭксКом».

В адрес Минчистоты МО было представлено подтверждение выбора на пост председателя совета дома Деминой Л.В., подписавшей договор управления МКД.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что материалами дела подтверждено наличие оснований для отказа во внесении изменений в реестр лицензий Московской области, поскольку заявителем размещены приложения к протоколу ОСС, содержащие существенные нарушения жилищного законодательства Российской Федерации, а именно:

- отсутствует подтверждение уведомления собственников о проведении ОСС в системе или региональной информационной системе, отсутствует подтверждение направления уведомления каждому собственнику помещения в МКД заказным письмом, отсутствует подтверждение вручения уведомления каждому собственнику помещения в МКД под роспись, не представлена копия решения, на котором выбран иной способ уведомления собственников о проведении ОСС, путем размещения уведомления в общедоступных местах МКД (часть 4 статьи 45 ЖК РФ, подпункт «в» пункта 20 Требований). Сообщение о проведении общего собрания в ГИС ЖКХ не размещено;

- в части решений собственников помещений в МКД отсутствуют реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение (подпункт «ж» пункта 20 Требований);

- заявителем в ГИС ЖКХ реестр собственников помещений в МКД размещён

во вкладке «Реестр собственников, подписавших договор». Однако реестр собственников помещений в МКД необходимо разместить во вкладке «Протокол собрания собственников»;

- заявителем в ГИС ЖКХ размещен договор управления, подписанный Председателем Совета МКД в отсутствие подтверждения выбора его на данный пост.

Между тем, данные выводы суда первой инстанции сделаны при неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, неправильном применении норм материального права, регулирующих спорные правоотношения. Выводы суда первой инстанции сделаны с нарушением принципа непосредственности, полноты и объективности исследования материалов дела, установленного частью 1 статьи 71 АПК РФ.

Так, делая вывод об отсутствии надлежащего уведомления собственников и проведении ОСС, суд первой инстанции не дал никакой оценки представленным заявителем в материалы дела в электронном виде доказательствам такого уведомления.

Соглашаясь с доводами министерства об отсутствии в отдельных решениях собственников помещений в МКД реквизитов документа, подтверждающих право на указанное помещения, суд первой инстанции не только не указал, в каких конкретно решениях отсутствуют такие сведения, но и вовсе не исследовал решения собственников, поскольку они не были представлены министерством в материалы дела, вопреки требованиям части 5 статьи 200 АПК РФ.

Делая вывод об отсутствии полномочий лица, подписавшего договор управления МКД от имени собственников, суд первой инстанции не да оценки принятому собственниками решению по вопросам № 6 и № 13 в протоколе ОСС № 1Э/2025 от 14.01.2025.

В целях всестороннего, полного и объективного рассмотрения дела в соответствии с частью 1 статьи 266 АПК РФ, суд апелляционной инстанции приобщил к материалам дела и исследовал все решения собственников МКД в совокупности с другими доказательствами, представленными в материалы дела, как в бумажном, так и в электронном виде, оценил представленные в материалы дела доказательства в их совокупности по правилам ст. 71 АПК РФ, и пришёл к выводу о том, что законные основания для отказа во внесении изменений в реестр лицензий у

министерства отсутствовали, руководствуясь следующим.

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.

Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждены приказом Министра России от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Порядок № 938/пр).

Пунктами 2, 4, 5, 6, 7 и 14 Порядка предусмотрено, что изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации (далее - орган государственного жилищного надзора) на основании представленного лицензиатом (уполномоченным представителем лицензиата) заявления о внесении изменений в реестр.

По итогам проверки заявления и документов, представленных лицензиатом, оформляется заключение, в котором указываются результаты проверки по каждому из условий, указанных в пункте 5 настоящего Порядка, и предложения для принятия органом государственного жилищного надзора соответствующего решения в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка.

По результатам рассмотрения заявления и документов орган государственного жилищного надзора принимает одно из следующих решений: а) о внесении изменений в реестр; б) об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления; в) о приостановлении рассмотрения заявления.

Из оспариваемого решения министерства следует, что по результатам

проверки представленных обществом заявления о внесении изменений в реестр лицензий Московской области и документов в отношении МКД на предмет соблюдения условий, указанных в пункте 5 Порядка № 938/пр, министерством выявлено нарушение подпункта «г», пункта 5 Порядка № 938/пр, заключающиеся в следующем:

заявителем в ГИС ЖКХ размещены приложения к протоколу ОСС, содержащие существенные нарушения жилищного законодательства Российской Федерации: отсутствует подтверждение уведомления собственников о проведении ОСС в системе или региональной информационной системе, отсутствует подтверждение направления уведомления каждому собственнику помещения в МКД заказным письмом, отсутствует подтверждение вручения уведомления каждому собственнику помещения в МКД под роспись, не представлена копия решения ОСС, на котором выбран иной способ уведомления собственников о проведении ОСС, путем размещения уведомления в общедоступных местах МКД, сообщение о проведении общего собрания в ГИС ЖКХ не размещено (далее - первое нарушение);

в части решений собственников помещений в МКД отсутствуют реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение (далее - второе нарушение);

заявителем в ГИС ЖКХ реестр собственников помещений в МКД размещён во вкладке «Реестр собственников, подписавших договор». Однако реестр собственников помещений в МКД необходимо разместить во вкладке «Протокол собрания собственников» (далее - третье нарушение);

заявителем в ГИС ЖКХ размещен договор управления, подписанный Председателем Совета МКД в отсутствие подтверждения выбора его на данный пост (далее – четвёртое нарушение).

Согласно пунктам 2.1, 2.2 состава сведений, утверждённого приказом Минкомсвязи России № 368 и Минстроя России № 691/пр от 29.09.2015 «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», в случае заключения договора управления МКД по результатам проведения общего собрания собственников помещений в МКД, в ГИС ЖКХ, в том

числе размещается электронный образ решения (протокола) ОСС о выборе управляющей организации, а также протокола ОСС, которым собственники помещений в МКД утвердили условия договора управления МКД.

Требования к оформлению протоколов ОСС (далее - Требования) утверждены приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и 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».

Согласно пункту 20 Требований, обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) 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;

б) копия текста сообщения о проведении общего собрания;

в) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) списки присутствующих и приглашенных лиц;

д) документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;

е) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания;

ж) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их (для физических лиц - сведения, предусмотренные подпунктом "а" пункта 13 настоящих Требований, для юридических лиц - сведения, предусмотренные подпунктом "б" пункта 13 настоящих Требований), дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

Пунктом 21 Требований установлено, что приложения к протоколу ОСС являются неотъемлемой частью такого протокола.

Таким образом, лицензиат, при размещении информации о заключении договора управления по результатам ОСС, обязан разместить в ГИС ЖКХ, в том числе протокол ОСС о выборе управляющей организации и утверждении условий договора управления в полном объеме, с приложениями, являющимися его неотъемлемой частью.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 5 Порядка, при рассмотрении заявлений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации осуществляется проверка на предмет выполнения заявителем вышеуказанного требования о размещении информации в ГИС ЖКХ.

Проверив наличие первого нарушения, указанного в оспариваемом решении Минчистоты МО, суд апелляционной инстанции приходит к следующему.

Проведение ОСС посредством заочного голосования с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ предусмотрено пунктом 2 статьи 44.1 ЖК РФ в качестве самостоятельной формы проведения ОСС.

Правила (процедура) проведения ОСС в форме заочного голосования посредством системы регулируются специальными нормами статьи 47.1 ЖК РФ, из содержания которой следует что первое ОСС с использованием системы проводится по инициативе собственника помещения в МКД или лица, осуществляющего управление МКД, который в этом случае осуществляет полномочия администратора общего собрания часть 2.1. статьи 47.1 ЖК РФ).

Таким образом, выводы суда первой инстанции о необходимости предшествующего решения ОСС о проведении ОСС в форме заочного голосования с применением системы являются ошибочными и противоречат специальной норме части 2.1. статьи 47.1 ЖК РФ.

Порядок уведомления собственников МКД о проведении ОСС в форме заочного голосования с применением системы также прямо урегулирован специальными нормами статьи 47.1 (части 2.1, 4, 5) ЖК РФ и, вопреки выводам суда первой инстанции, не предусматривает отдельного решения ОСС о порядке уведомления собственников помещений МКД либо направления уведомления каждому собственнику заказным письмом.

Согласно ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное ему в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в системе не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы, а также размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом). При проведении первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы не позднее чем за десять рабочих дней до даты проведения данного общего собрания лицо, осуществляющее полномочия администратора общего собрания, размещает в системе и направляет с использованием системы собственникам помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и о порядке представления в соответствии с частью 2.1 настоящей статьи письменного отказа от проведения такого собрания, а также в формах, не связанных с использованием системы, размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный

дом) указанное сообщение и правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 14 ст. 47.1. ЖК РФ установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы проводится в порядке, сроки и с соблюдением требований, установленных настоящей статьей в отношении проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, включая порядок проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, с учетом части 4 статьи 45, а также частей 3 и 4 статьи 46 настоящего Кодекса.

Согласно п. 3 «Положения о ЕИАС ЖКХ Московской области», утв. Постановлением правительства Московской области от 23.05.2018 № 326/18, ЕИАС ЖКХ является региональным сегментом ГИС ЖКХ, через который поставщики информации ЕИАС ЖКХ осуществляют доступ в ГИС ЖКХ, в том числе передачу данных в соответствии с ФЗ от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

В соответствии с п. 36 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ, в системе должна размещаться:

- информация о проведении общего собрания собственников помещений,
- информация о проведении общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК,
- решения таких собраний по вопросам, поставленным на голосование,
- итоги голосования.

Согласно ч.2 ст.4 Федерального закона от 25.05.2020 № 156-ФЗ, положения части 14 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации в части размещения

в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в автоматизированном режиме информации применяются с момента обеспечения технической возможности такого размещения, которая должна быть обеспечена не позднее 01.07.2021.

Согласно п. 4.14, п. 4.17 Порядка проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с использованием ЕИАС ЖКХ МО, утвержденного Распоряжением Министерства ЖКХ МО от 04.08.2020 № 283-РВ направление сообщений о проведении ОСС и уведомлений собственников о проведении ОСС через систему ЕИАС ЖКХ происходит автоматически, путем направления информационного сообщения в личный кабинет.

Судом апелляционной инстанции установлено, что в соответствии с указанными выше правилами и нормами сообщения о проведении общего собрания в МКД, оформленного протоколом № 1Э/2025 от 14.01.2025, были размещены в системе ЕИАС ЖКХ МО, в которой информирование собственников происходит автоматически, путем направления информационного сообщения в личный кабинет.

Сообщение о проведении ОСС, было размещённое администратором в Единой информационно-аналитической системе жилищно-коммунального хозяйства Московской области (ЕИАС ЖКХ), было направлено каждому собственнику помещений в МКД посредством системы, что подтверждается скриншотами соответствующих уведомлений. Кроме того, сообщение о проведении ОСС размещено в общедоступных местах МКД – во всех подъездах многоквартирного дома, о чем в материалах дела имеется акт о размещении данного сообщения. Факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД в системе подтверждается совокупностью представленных доказательств (копией сообщения о проведении ОСС, сведениями из системы ЕИАС ЖКХ, копиями электронных уведомлений о проведении собрания). Факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД во всех подъездах многоквартирного дома подтверждается фотографиями и актом о размещении сообщения.

К размещенному в ГИС ЖКХ протоколу ОСС были приложены доказательства надлежащего уведомления собственников помещений в МКД о проведении собрания.

Заявителем, в частности, были размещены в ГИС ЖКХ следующие документы:

- подтверждение размещения сообщения о проведении ОСС в системе ЕИАС ЖКХ;

- сообщение о проведении ОСС, размещенное на информационных стендах в подъездах МКД 05.11.2024;

- акт о размещении сообщения о проведении ОСС от 05.11.2024 с фотографиями;

- подтверждение размещения протокола ОСС в ГИС ЖКХ и ЕИАС ЖКХ.

К материалам дела также приложены копии электронных писем с уведомлениями о проведении ОСС, которые приходили собственникам из системы ЕИАС ЖКХ, начиная с 31.10.2024.

Надлежащее уведомление собственников помещений в МКД о собрании также подтверждается тем, что участие в собрании приняли 71,29 % всех собственников помещений в МКД, из которых более 40% проголосовало электронно, то есть посредством системы ЕИАС ЖКХ, что отражено в протоколе ОСС и подтверждается решениями (бюллетенями) собственников, которые также были размещены в системах ГИС ЖКХ и ЕИАС ЖКХ.

Совокупность указанных доказательств, подтверждает размещение заявителем в системе ГИС ЖКХ доказательств уведомления собственников о проведении ОСС.

Судом апелляционной инстанции установлено, что отказов собственников от проведения ОСС в форме заочного голосования с применением системы в количестве, превышающем 50%, не заявлено, в связи с чем препятствия для проведения ОСС в указанной форме отсутствовали.

Таким образом, материалами дела полностью опровергаются выводы суда первой инстанции о нарушении заявителем процедуры уведомления собственников помещений МКД о проведении ОСС и наличии этого основания для отказа во внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Проверив наличие второго основания для отказа, суд апелляционной инстанции установил следующее.

Общее собрание в МКД проводилось в период с 16.11.2024 по 14.01.2025 в форме заочного голосования с использованием региональной системы ЕИАС ЖКХ.

Соглашаясь с доводами министерства об отсутствии в отдельных решениях собственников помещений в МКД реквизитов документа, подтверждающих право на указанное помещения, суд первой инстанции не указал, в каких конкретно решениях

отсутствуют такие сведения. Не содержится такой информации и в оспариваемом решении Минчистоты Московской области.

Между тем, подробно исследовав представленные в материалы дела решения собственников помещений в МКД и реестр собственников помещений в МКД, коллегия апелляционного суда пришла к выводу, что в них содержатся все необходимые сведения, предусмотренные законодательством.

Согласно ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны: 1) сведения о лице, участвующем в голосовании; 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

В представленных в материалы дела решениях собственников по вопросам повестки содержатся все обязательные сведения: 1) сведения о лице, участвующем в голосовании; 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

В соответствии с требованиями пп. «а» п. 20 Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр реестр собственников помещений в многоквартирном доме содержал сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием Ф.И.О. и реквизитов документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, которые были известны инициатору собрания, исходя из поступившей информации от уполномоченных органов и ФГИС ЕГРП.

Более того, учитывая что ОСС проводилось с использованием системы ЕИАС ЖКХ, данная система автоматически заполняет во всех бюллетенях все обязательные реквизиты, в том числе сведения о реквизитах документа, удостоверяющего право собственности, которые автоматически загружаются из реестра собственников МКД. Возможность неполного заполнения бюллетеней полностью отсутствует, исходя из Порядка проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном

доме с использованием ЕИАС ЖКХ МО, утвержденного Распоряжением Министерства ЖКХ МО от 04.08.2020 № 283-РВ.

Также, вопреки доводам третьего лица, система исключает возможность голосования неуполномоченных лиц, поскольку доступ к голосованию обеспечивается системой идентификации «Госуслуги».

Доказательств, подтверждающих, что какие-либо сведения в решениях собственников и/или в реестре собственников помещений в многоквартирном доме содержали недостоверные сведения, которые повлекли участие в собрании неуполномоченных лиц, министерством не представлено.

Относительно выводов суда первой инстанции о неправильном размещении в ГИС ЖКХ реестра собственников помещений в МКД (третье основание для отказа).

Суд указал, что реестр собственников помещений в МКД размещён во вкладке «Реестр собственников, подписавших договор». Однако реестр собственников помещений в МКД необходимо разместить во вкладке «Протокол собрания собственников».

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 сентября 2015 г. № 368/691/пр «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» не предусмотрено конкретных требований к тому в какой вкладке именно должны быть размещены те или иные документы о проведенном общем собрании в МКД.

Суд первой инстанции в обжалуемом решении не сослался на конкретную правовую норму, предписывающую размещать документы о проведенном ОСС в конкретной вкладке в системе ГИС ЖКХ.

Между тем, как видно из приобщенных к материалам дела сведений из ГИС ЖКХ, реестр собственников помещений в МКД размещен как во вкладке «Реестр собственников, подписавших договор», так и во вкладке «Протокол собрания собственников» в качестве приложения к протоколу ОСС.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о том, что реестр собственников не был размещен в системе ГИС ЖКХ не соответствует фактическим

обстоятельствам дела и опровергается имеющимися в материалах дела доказательствами.

Более того, размещение реестра собственников в ГИС ЖКХ «не в той вкладке» само по себе не влияет на законность решения ОСС и не может служить основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Относительно вывода суда первой инстанции о размещении в ГИС ЖКХ договора управления МКД, подписанного неуполномоченным лицом (четвёртое основание для отказа), суд апелляционной инстанции установил следующее.

Согласно пункту 2.2 Составы сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в ГИС ЖКХ, утвержденного совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29.09.2015 № 368/691/пр, в ГИС ЖКХ подлежит размещению электронный образ договора управления многоквартирным домом либо договор управления многоквартирным домом, заключенный в электронной форме, в том числе с использованием ГИС ЖКХ. При этом электронный образ документа подразумевает полное отражение его содержания, в том числе отражение подписей граждан, если они имеются в этом документе.

Судом апелляционной инстанции установлено, что председатель совета МКД, подписавший договор управления с ООО «ДомЭксКом», был избран согласно протоколу ОСС № 1Э/2025 от 14.01.2025 и уполномочен на подписание договора управления МКД от имени всех собственников помещений МКД.

Так, из содержания протокола ОСС № 1Э/2025 от 14.01.2025 усматривается, что по вопросу № 6 принято решение: избрать председателем совета дома Демину Л.В., по вопросу № 13 принято решение: уполномочить председателя совета дома заключить от имени всех собственников помещений в МКД договор управления с ООО «ДомЭксКом».

Никаких иных доказательств, опровергающих выбор председателем совета дома Деминой Л.В. и наличие её полномочий на подписание договора управления МКД, министерством в материалы дела не представлено.

Таким образом, выводы суда первой инстанции в этой части также не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и представленным в материалы дела доказательствам.

На основании изложенного, принимая во внимание установленные апелляционным судом фактические обстоятельства, коллегия суда приходит к выводу о том, что у министерства отсутствовали законные основания для отказа во внесении изменений в реестр лицензий Московской области на основании заявления ООО «ДомЭксКом» № Р001-9629810085-93892187 от 14.02.2025 года, оспариваемое решение Минчистоты Московской области противоречит законодательству и нарушает права заявителя в сфере предпринимательской деятельности, в связи с чем подлежит признанию незаконным на основании части 2 статьи 201 АПК РФ.

В качестве способа устранения допущенных нарушений прав заявителя в порядке части 4 статьи 201 АПК РФ суд апелляционной инстанции считает необходимым обязать Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области внести в реестр лицензий Московской области сведения о нахождении в управлении общества с ограниченной ответственностью «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31, на основании заявления № Р001-9629810085-93892187 от 14.02.2025 года.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции не может быть признано законным и обоснованным и подлежит отмене на основании пункта 2 статьи 269, пунктов 1, 3, 4 части 1 статьи 270 АПК РФ с принятием судом апелляционной инстанции нового судебного акта об удовлетворении заявленных требований.

На основании статьи 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины по настоящему делу относятся на Минчистоты Московской области, в связи с чем с Минчистоты Московской области в пользу ООО «ДомЭксКом» подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 50 000 руб. за подачу заявления и 30 000 руб. за подачу апелляционной жалобы.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, статьями 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 20 октября 2025 года по делу № А41-38160/2025 отменить.

Признать незаконным, как не соответствующее Жилищному кодексу Российской Федерации, решение Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области № Р001-9629810085-93892187 от 04.04.2025 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Московской области в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31.

Обязать Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области внести в реестр лицензий Московской области сведения о нахождении в управлении общества с ограниченной ответственностью «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31, на основании заявления № Р001-9629810085-93892187 от 14.02.2025 года.

Взыскать с Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области (ОГРН 1035004463230, ИНН 5024058560) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» (ОГРН 1125009004845, ИНН 5009085713) расходы по уплате государственной пошлины в размере 80 000 рублей.

Постановление может быть обжаловано в кассационном порядке в течение двух месяцев со дня его изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа через Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий судья

Е.А. Стрелкова

Судьи

П.А. Иевлев

М.А. Немчинова