ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 1 октября 2026 г. N 308-ЭС26-4036

Дело N А63-11136/2024

Резолютивная часть определения объявлена 23 сентября 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 1 октября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Тютина Д.В. и Якимова А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,

с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью "Континент" (ОГРН 1192651000090, ИНН 2630050131) - правопреемника заявителя по делу общества с ограниченной ответственностью "Континент" (ОГРН 1212600001250, ИНН 2631041972) Локтионова А.С. (доверенность от 14 сентября 2026 г.), Управления Ставропольского края - государственной жилищной инспекции Коростелева В.М. (доверенность от 26 декабря 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Ставропольского края - государственной жилищной инспекции на решение Арбитражного суда Ставропольского края от 19 июня 2025 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 5 февраля 2026 г. по делу N А63-11136/2024,

установила:

Общество с ограниченной ответственностью "Континент" (далее - общество "Континент") обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края к Управлению Ставропольского края - государственной жилищной инспекции (далее - Жилищная инспекция) с заявлением о признании незаконным приказа жилищной инспекции от 4 июня 2024 г. N 371-ло "О внесении изменений в реестр лицензий Ставропольского края" и об обязании внести в реестр лицензий Ставропольского края (далее - реестр лицензий) сведения об управлении обществом "Континент" многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, д. 14.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью "Альта" (далее - общество "Альта").

Арбитражный суд Ставропольского края решением от 19 июня 2025 г., оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 5 февраля 2026 г., удовлетворил заявление общества "Континент", признал незаконным приказ Жилищной инспекции от 4 июня 2024 г. N 371-ло "О внесении изменений в реестр лицензий Ставропольского края" (далее - Приказ от 4 июня 2024 г. N 371-ло) и обязал Жилищную инспекцию отменить его.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Жилищная инспекция, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и отказать в удовлетворении

заявления общества "Континент".

Определением от 25 августа 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба жилищной инспекции вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество "Континент", считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представитель Жилищной инспекции поддержал доводы кассационной жалобы, а представитель общества "Континент" - доводы, изложенные в отзыве на кассационную жалобу.

Общество "Альта", извещенное надлежащим образом о времени месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Жилищной инспекции и общества "Континент", Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, общество "Континент" на основании лицензии от 12 мая 2021 г. N 026-000410 имеет право осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, д. 14 (далее - МКД), оформленным протоколом от 9 ноября 2021 г. N 1, общество "Континент" выбрано управляющей организацией МКД.

В дальнейшем собственники помещений в МКД в период с 23 по 31 октября 2023 г. провели общее собрание, результаты которого оформлены протоколом от 31 октября 2023 г. N 1. В соответствии с данным протоколом собственники приняли решения о расторжении договора управления с обществом "Континент", выборе в качестве управляющей компании другого лица - общества "Альта" и о заключении с ним договора управления МКД от 31 октября 2023 г. N 16.

Председатель совета дома 3 ноября 2023 г. направил в адрес общества "Континент" уведомление о расторжении с ним договора управления, а 4 апреля 2024 г. направил протокол решения общего собрания в адрес Жилищной инспекции для внесения изменений в реестр лицензий.

Рассмотрев указанный протокол, жилищная инспекция 17 апреля 2024 г. издала приказ N 295-ло "О приостановлении рассмотрения заявления ООО "Альта" о внесении изменений в реестр лицензий Ставропольского края" в связи с отсутствием заявления общества "Континент" о прекращении или расторжении с ним договора управления МКД, о чем уведомила общества "Континент" и "Альта".

Общество "Континент", в свою очередь, направило в Жилищную инспекцию протоколы общих собраний собственников помещений в МКД от 23 марта 2024 г. N 2 и от 30 мая 2024 г. N 3, из которых следует, что собственники приняли решения о выборе в качестве управляющей компании общества "Континент" и заключении с ним договора управления.

При этом 23 апреля 2024 г. в Жилищную инспекцию поступило ходатайство собственников помещений (квартир) в МКД о применении ограничительных мер в отношении общества "Континент", поскольку собственники не голосовали за заключение договора с данной управляющей компанией.

Указанное заявление передано Жилищной инспекцией по подведомственности в органы внутренних дел. На его основании старший уполномоченный ОЭБ и ПК Отдела МВД России по г. Невинномысску капитан полиции Воробьев М.А. инициировал проведение проверки по сообщению КУСП от 16 мая 2024 г. N 9258 о подделке подписей в протоколах общих собраний собственников помещений в МКД, в рамках которой оригиналы всех спорных протоколов были изъяты.

Жилищная инспекция, изучив все представленные документы, установила, что решение собрания, оформленное протоколом от 31 октября 2023 г. N 1 об избрании в качестве управляющей компании общества "Альта", является действительным, а решения собраний, оформленные протоколами, представленными обществом "Континент", обладают признаками ничтожности, поскольку при проведении данных собраний отсутствовал кворум.

С учетом приведенных обстоятельств Жилищная инспекция издала оспариваемый приказ, которым внесла изменения в реестр лицензий: исключила сведения об управлении МКД обществом "Континент" и включила сведения об управлении данным домом обществом "Альта".

Полагая, что Приказ от 4 июня 2024 г. N 371-ло является незаконным, общество "Континент" обратилось в суд с настоящим заявлением.

Арбитражный суд Ставропольского края, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 44, 45, 46, 48, 161, 162, 192, 195, 198 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), статьи 181.2, 181.4, 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. N 938/пр "Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации" (далее - Порядок N 938/пр), удовлетворил требования общества "Континент".

Суд сделал следующие выводы.

Наличие у органа государственного жилищного надзора в соответствии с положениями Порядка N 938/пр полномочий на проведение проверки по вопросам правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения по способу его управления не свидетельствует о наличии у этого органа права самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков.

Жилищная инспекция имела право обратиться в суд с заявлением о признании недействительными спорных решений, принятых общими собраниями собственников помещений в МКД, однако не воспользовалась своим правом, поэтому у нее в любом случае отсутствовали основания для вынесения оспариваемого решения.

Кроме того, при проведении общих собраний, которыми управляющей компанией выбрано общество "Континент", с учетом реальной площади всех жилых помещений в МКД, вопреки доводам Жилищной инспекции, имелось наличие необходимого для принятия данного решения

кворума.

В ходе судебного разбирательства 14 марта 2025 г. судом были допрошены свидетели - собственники квартир в МКД: Немцева Л.М., Ерохина Л.И., Жукова Т.Ю. и Лебедева В.З., пояснившие, что общие собрания, которыми в качестве управляющей компании выбрано общество "Континент", в действительности не проводились, свидетели свои подписи в бланках голосования по выбору общества "Континент" управляющей организацией не ставили.

Однако суд посчитал, что голосование указанных собственников не могло повлиять на принятие соответствующих решений, а поэтому признание актов их голосования недействительными не влечет недействительность решений собраний.

При этом спорные протоколы общих собраний собственников, договор об управлении, заключенный в соответствии с ними с обществом "Континент", в судебном порядке не оспорены.

Суд пришел к выводу, что Жилищная инспекция нарушила порядок внесения изменений в реестр лицензий, поэтому заявление общества "Континент" подлежит удовлетворению, а приказ Жилищной инспекции - признанию незаконным.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем суды, удовлетворяя заявление общества "Континент", не учли следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, решение о предоставлении которой принимается органом государственного жилищного надзора в порядке, установленном статьей 194 данного Кодекса.

Сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся, в том числе в реестре лицензий субъекта Российской Федерации, который должен содержать раздел, включающий информацию об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат (части 1, 2 статьи 195 ЖК РФ).

Условия, последовательность и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации установлены Порядком N 938/пр.

При рассмотрении заявления о внесении изменений в реестр лицензий органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка представленных ему заявления и документов, в том числе проверка решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на отсутствие признаков ничтожности по основаниям, установленным ГК РФ (подпункт "е" пункта 5 Порядка N 938/пр).

В соответствии с пунктами 7, 9 Порядка N 938/пр в случае выявления признаков ничтожности решения общего собрания орган государственного жилищного надзора должен вынести решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий.

Толкование указанных положений Порядка N 938/пр, предлагаемое обществом "Континент" и поддержанное судами трех инстанций, в соответствии с которым орган государственного жилищного надзора, установив наличие признаков ничтожности в представленном ему решении общего собрания, имеет право обратиться в суд с заявлением о признании его ничтожным, но не может принять решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий, противоречит буквальному смыслу изложенных норм права, а кроме того, не позволяет обеспечить

эффективную и своевременную защиту собственников жилых помещений в многоквартирном доме от навязывания им недобросовестными управляющими организациями своих услуг.

Следует также отметить, что положения подпункта "а" пункта 9 во взаимосвязи с подпунктом "е" пункта 5 Порядка N 938/пр решением Верховного Суда Российской Федерации от 6 мая 2021 г. N АКПИ21-236, оставленным без изменения апелляционным определением Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 3 августа 2021 г. N АПЛ21-253, признаны не противоречащими законодательству Российской Федерации.

Таким образом, орган государственного жилищного надзора, получивший заявление о внесении изменений в реестр лицензий, мотивированное принятием общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения, в случае выявления признаков ничтожности данного решения обязан отказать во внесении изменений в реестр лицензий.

В свою очередь заинтересованное лицо, полагающее, что решение общего собрания не является ничтожным, вправе обратиться в суд с заявлением о признании решения органа государственного жилищного надзора незаконным.

При рассмотрении таких заявлений суды должны руководствоваться разъяснениями, содержащимися в пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. N 21 "О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации", в соответствии с которыми суд не связан правовой квалификацией спорных отношений и вправе признать оспариваемое решение законным (незаконным) со ссылкой на нормы права, не указанные в данном решении. В равной степени суд не связан основаниями и доводами заявленных требований (часть 5 статьи 3 АПК РФ), поэтому независимо от доводов заявителя суд, в том числе по своей инициативе, выясняет имеющие значение для дела обстоятельства.

Применительно к данной категории споров это означает, что суды, устанавливая действительность решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оценивают не только те признаки его ничтожности, которые были выявлены органом государственного жилищного надзора, но и иные признаки ничтожности, на которые орган жилищного надзора прямо не указал, но которые следуют из иных представленных в дело доказательств.

В настоящем случае Жилищная инспекция, делая вывод о наличии признаков ничтожности спорных решений собраний собственников помещений в МКД, которыми управляющей компанией выбрано общество "Континент", исходила из отсутствия кворума при их принятии.

Суды, оценивая действительность спорных решений собраний и отклоняя довод Жилищной инспекции об отсутствии кворума при их проведении, ограничились указанием на то, что с учетом реальной площади всех жилых помещений в МКД решения приняты при наличии кворума, а признание недействительными актов голосования Ерохиной Л.И., Лебедевой В.З., Жуковой Т.Ю. и Немцевой Л.М., утверждающих, что они не голосовали за выбор в качестве управляющей организации общества "Континент", не имеет значения для настоящего дела, поскольку их голосование не могло повлиять на принятие соответствующих решений (пункт 4 статьи 181.4 ГК РФ).

Вместе с тем судами не учтено, что допрошенные в суде Ерохина Л.И., указанная в представленном обществом "Континент" протоколе общего собрания собственников МКД от 23 марта 2024 г. N 2 в качестве секретаря общего собрания, Лебедева В.З. - в качестве одного из членов счетной комиссии, Немцева Л.М. - в качестве инициатора и председателя двух общих собраний (23 марта 2024 г. и 30 мая 2024 г.), показали, что в действительности общие собрания, на

результаты которых ссылается общество "Континент", не проводились.

При этом МВД России в рамках проверки по факту подделки подписей жильцов в спорных протоколах получило заключение эксперта от 5 августа 2024 г. N 340, из которого следует, что определить выполнены ли подписи в протоколах Немцевой Л.М., Ерохиной Л.И. и Лебедевой В.З., не представляется возможным ввиду полной несопоставимости исследуемых подписей.

Данные обстоятельства, как и направленное в Жилищную инспекцию коллективное обращение собственников МКД по вопросу фальсификации подписей при проведении общих собраний, в совокупности свидетельствуют не только о том, что Ерохина Л.И., Лебедева В.З. и Немцева Л.М. не голосовали за принятие спорных решений, но прежде всего о том, что общие собрания жильцов, оформленные оспариваемыми протоколами, не проводились.

При таком положении Жилищная инспекция сделала правомерный вывод, изложенный в оспариваемом Приказе от 4 июня 2024 г. N 371-ло, о наличии признаков ничтожности решений общих собраний собственников помещений в МКД, оформленных представленными обществом "Континент" протоколами от 23 марта 2024 г. N 2 и от 30 мая 2024 г. N 3, и обоснованно исключила из реестра лицензий сведения об обществе "Континент" в качестве управляющей компании МКД.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что у судов не было предусмотренных статьями 198 и 201 АПК РФ оснований для признания незаконным оспариваемого приказа Жилищной инспекции, поэтому обжалуемые судебные акты, принятые с существенным нарушением норм материального и процессуального права, следует отменить, а в удовлетворении заявления общества "Континент" - отказать.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Ставропольского края от 19 июня 2025 г., постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2025 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 5 февраля 2026 г. по делу N А63-11136/2024 отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью "Континент" отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий
И.Л.ГРАЧЕВА

Судьи
Д.В.ТЮТИН
А.А.ЯКИМОВ