

у н с к е

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 5-430/2015

20 июля 2015 года

г. Бердск

Мировой судья 3 судебного участка судебного района г. Бердска Новосибирской области Воронина Н.А., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.1.3 ч.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы», находящегося по адресу: г. Бердск, ул. Островского, 122-2,

установил:

Согласно протоколу об административном правонарушении № 03-10-010/02 от 05.06.2015г. ООО «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы» вменяется в вину осуществление в период с 01.05.2015г. по 25.05.2015г. предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление. То есть, ООО «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы» вменяется в вину совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ – осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна.

Представитель ООО «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы» Сойкина С.В. в судебном заседании пояснила, что вина ООО «УК «СКС» в совершении рассматриваемого правонарушения отсутствует, потому что управление многоквартирными домами ООО «УК «СКС» после отказа в выдаче лицензии осуществляло в соответствии с разъяснениями Министерства строительства РФ, государственной жилищной инспекции Новосибирской области и администрации города Бердска о том, что в случае отказа в выдаче лицензии управляющая организация обязана продолжать деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с ч.3 ст. 200 Жилищного кодекса РФ.

Консультант-юрист отдела нормативно-правового обеспечения государственной жилищной инспекции Новосибирской области Коновалова Т.Н., составившая протокол об административном правонарушении, в судебном заседании пояснила, что с 01.05.2015г. деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии. В связи с чем, ООО «УК «СКС», которому было отказано в предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, не вправе было осуществлять указанную деятельность без лицензии, но, при этом, обязано было исполнять ранее заключенные договоры управления многоквартирными домами.

Суд, выслушав представителя ООО «УК «СКС», должностное лицо, составившее протокол об административном правонарушении, изучив материалы дела, пришел к следующему.

Как видно из акта проверки государственной жилищной инспекции Новосибирской области № 10-25-083/33 от 18.05.2015г., ООО «УК «СКС» с 27.11.2008г. осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с ч.1 ст. 7 ФЗ № 255-ФЗ от 21.07.2014г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны были получить лицензию на ее осуществление до 01 мая 2015г.

Согласно ч.1 ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными

домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ.

25.03.2015г. ООО «УК «СКС» обратилось в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

На основании решения лицензионной комиссии № 7 от 29.04.2015г. Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области был издан приказ № 183/10 от 30.04.2015г. об отказе в предоставлении ООО «УК «СКС» указанной лицензии.

30.04.2015г. ООО «УК «СКС» повторно обратилось в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Приказом Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области № 222/10 от 26.05.2015г. ООО «УК «СКС» была предоставлена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Действующим законодательством порядок прекращения управляющими организациями, приступившими к управлению многоквартирными домами до 01.05.2015г., деятельности по управлению многоквартирными домами в случае отказа в выдаче лицензии не определен.

При этом, ч. 3 ст. 200 ЖК РФ предусмотрено, что лицензиат, действие лицензии которого прекращено или лицензия которого аннулирована, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ до дня:

- 1) возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- 2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ, то есть заключенным при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме;
- 4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

ООО «УК «СКС» в связи с отказом 30.04.2015г. в выдаче лицензии обратилось с письмами в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области и в администрацию города Бердска, в которых просило дать официальные разъяснения по поводу дальнейшего осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами с 01.05.2015г. в отсутствие лицензии.

В ответ на обращение ООО «УК «СКС» исполняющий обязанности начальника государственной жилищной инспекции Новосибирской области письмом № 2625/4810 от 13.05.2015г. сообщил генеральному директору ООО «УК «СКС» о том, что действующим законодательством не предусмотрено такое основание для расторжения договора управления многоквартирным домом, как отсутствие у управляющей организации лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Применяя аналогию закона на ситуацию, в которой управляющей организации по решению лицензионной комиссии отказано в предоставлении лицензии, считает, что до дня возникновения юридически значимых

обстоятельств, предусмотренных в ч.3 ст. 200 ЖК РФ, управляющая организация обязана исполнять условия договора управления.

Заместитель главы администрации города Бердска письмом № 1839-05/01-01-18 от 12.05.2015г. также сообщил ООО «УК «СКС» о том, что во избежание нарушения прав граждан и создания угрозы безопасности проживания считает целесообразным продолжать деятельность по управлению до возникновения обстоятельств, предусмотренных ч.3 ст. 200 ЖК РФ.

Кроме этого, заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ – Главный государственный жилищный инспектор РФ Чибис А.В. в письме № 4745-АЧ/04 от 24.02.20015г. «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства РФ о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» по вопросу организации управления многоквартирным домом в случае, когда управляющей организации отказано в выдаче лицензии, разъяснил, что до момента реализации принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о расторжении договора управления и (или) выборе иного способа управления управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с ч.3 ст. 200 ЖК РФ.

Таким образом, и Главным государственным жилищным инспектор РФ, и органом государственного жилищного надзора Новосибирской области, и органом местного самоуправления были даны однозначные разъяснения о том, что в случае отказа управляющей организации в выдаче лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом на основании договора управления в соответствии с ч.3 ст. 200 ЖК РФ, то есть, до дня возникновения обстоятельств, предусмотренных ч.3 ст. 200 ЖК РФ.

В соответствии с ч.1.3 ст. 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного ч. 3 ст. 200 Жилищного кодекса РФ случая.

Проанализировав установленные в судебном заседании обстоятельства, учитывая изложенные выше разъяснения об осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами в случае отказа в выдаче лицензии и, принимая во внимание, исключение, установленное ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ для случая, предусмотренного ч.3 ст. 200 ЖК РФ, суд пришел к выводу об отсутствии вины ООО «УК «СКС» в совершении правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 14.1.3 КоАП РФ, в связи с тем, что в период с 01.05.2015г. по 25.05.2015г. ООО «УК «СКС», осуществляя деятельности по управлению многоквартирными домами, действовало в силу вышеуказанных норм закона, в соответствии с разъяснениями органов жилищного надзора и контроля разного уровня и в целях надлежащего исполнения условий ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами.

Суд считает, что выполнение ООО «УК «СКС» вышеуказанных письменных разъяснений органов жилищного надзора является обстоятельством, исключаящим в данном случае вину ООО «УК «СКС» в совершении рассматриваемого административного правонарушения.

При этом, суд полагает необходимым обратить внимание на то, что исполнение договора управления многоквартирным домом, что ООО «УК «СКС», как пояснила в судебном заседании должностное лицо, составившее протокол об административном правонарушении, обязано было делать и в случае отказа в выдаче лицензии, невозможно без осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. В соответствии с ч.2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны в течение

согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом. Частью 2 ст. 192 ЖК РФ предусмотрено, что под деятельностью по управлению многоквартирными домами понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом.

Учитывая, что ООО «УК «СКС», имея намерение продолжать деятельность по управлению многоквартирными домами, неоднократно обращалось за выдачей лицензии на осуществление указанной деятельности, и, при этом, повторное заявление о предоставлении лицензии было подано ООО «УК «СКС» в тот же день, когда был издан приказ об отказе в предоставлении лицензии по первоначальному заявлению, суд не усматривает оснований для того, чтобы утверждать, что ООО «УК «СКС» не были приняты все зависящие от него меры по соблюдению норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность частью 1 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

А поскольку суд пришел к выводу об отсутствии вины ООО «УК «СКС» в совершении рассматриваемого правонарушения, производство по данному делу подлежит прекращению в связи с отсутствием состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 14.1.3 ч.1 КоАП РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 29.9, 29.10, 24.5 ч.1 п.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

постановил:

Производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.1.3 ч.1 КоАП РФ, возбужденному в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сибирские коммунальные системы», прекратить в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Копию постановления направить ООО «УК «СКС», Государственной жилищной инспекции Новосибирской области.

Постановление может быть обжаловано и опротестовано в Бердский городской суд в течение 10 суток со дня вручения или получения копии.

Мировой судья 3 судебного участка г. Бердска

Воронина Н.А.

