

РЕШЕНИЕ

27 августа 2015 года

г. Одинцово

Судья Одинцовского городского суда Московской области Журилкина С.А., при секретаре Григоряне М.Г., рассмотрев апелляционную жалобу старшего государственного жилищного инспектора Лаухина А.И. на постановление мирового судьи судебного участка №152 и.о. мирового судьи судебного участка №155 Одинцовского судебного района Московской области от 24.07.2015 года,

УСТАНОВИЛ:

При изложенных в постановлении мирового судьи судебного участка №152 и.о. мирового судьи судебного участка №155 Одинцовского судебного района Московской области от 24.07.2015 года обстоятельствах производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ в отношении ЗАО УК «Дом Сервис» прекращено в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Не согласившись с постановлением мирового судьи старший государственный жилищный инспектор Лаухин А.И. обратился в Одинцовский городской суд Московской области с апелляционной жалобой на постановление мирового судьи от 24.07.2015 года, в которой указано, что на момент совершения административного правонарушения и составления протокола об административном правонарушении ЗАО УК «Дом Сервис» не имело соответствующей лицензии по управлению многоквартирными жилыми домами. Кроме того, участвующий по делу защитник Анишин А.Ю. не имел полномочий, поскольку его полномочия на право представлять интересы ЗАО УК «Дом Сервис» надлежаще не подтверждены, в связи с чем просит постановление отменить.

В судебном заседании представитель ГУ МО «Государственная жилищная инспекция» Шрейбер К.К. доводы и требования жалобы поддержали в полном объеме, пояснив, что ЗАО УК «Дом Сервис» осуществляло деятельность по управлению многоквартирными домами, не имея лицензии на ее осуществление, что ими не отрицается. Ссылки мирового судьи на ч.3 ст.200 ЖК РФ и ст.199 ЖК РФ, на основании которых суд пришел к выводу об осуществлении ЗАО УК «Дом Сервис» деятельности на законных основаниях, несостоятельны. Суд руководствовался положениями внесенными в ст.7 ФЗ от 21.07.2014 года №255-ФЗ, однако начало действия данного акта 30.06.2015 года, а административное правонарушение установлено 21.05.2015 года.

Защитник ЗАО «УК «Дом Сервис» Анишин А.Ю. считает постановление мирового судьи законным и обоснованным. В судебном заседании пояснил, что ЗАО УК «Дом Сервис» осуществляло деятельности по управлению многоквартирными домами, поскольку ЗАО УК «Дом Сервис» в соответствии ч.3 ст.200 ЖК РФ обязано надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирными домами до дня возникновения в соответствии с ч.7 ст. 162 ЖК РФ 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. Жилищное законодательство не предусматривает расторжение договора управления многоквартирными домами по инициативе управляющей компании без проведения общего собрания собственников. На момент возбуждения административного дела соглашение ЗАО УК «Дом Сервис» и собственников о расторжении договора управления многоквартирным домом отсутствовало и никто из собственников не обращался с расторжением договора, а поэтому прекратить свою деятельность они не имели права. Невыполнение обязательных

требований к содержанию общего имущества со стороны ЗАО УК «Дом Сервис» могло бы создать угрозу жизни и здоровью граждан.

Исследовав материалы административного дела, проверив доводы жалобы, суд считает, что жалоба государственного жилищного инспектора Лаухина А.И. не подлежит удовлетворению.

Мировой судья, исследовав в совокупности доказательства и правильно их оценив, с учетом конкретных обстоятельств дела, обоснованно пришел к выводу об отсутствии в действиях ЗАО УК «Дом Сервис» состава административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ.

Свой вывод суд основывает на исследованных материалах административного дела и пояснениях участников процесса.

Так судом было установлено, что на основании распоряжения заместителя руководителя Госжилинспекции Московской области от 19.05.2015 года № 39ОБ-25225-26-17-2015, в отношении ЗАО УК «Дом Сервис» 21.05.2015 года была проведена внеплановая выездная проверка с целью подтверждения наличия (отсутствия) факта осуществления ЗАО УК «Дом Сервис» предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление. В ходе проверки было установлено, что ЗАО «УК «Дом Сервис» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению 25 многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, что подтверждается соответствующим актом (л.д. 4-5). В связи с чем, в отношении ЗАО «УК «Дом Сервис» был составлен протокол по ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ (л.д. 55-56).

Часть 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ предусматривает ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

В силу ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ (в ред. от 24.11.2014 года) в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном статьей 197 ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В соответствии с ч. 3 ст. 200 ЖК РФ, лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со ст. 199 настоящего Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня: возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса 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; возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса; государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Данная норма предусматривает обязанность управляющей компании продолжать управление домом после аннулирования лицензии вплоть до реализации нового способа управления домом.

Вместе с тем, исходя из норм ч. 1 ст. 7 ЖК РФ о применении жилищного законодательства по аналогии ч. 3 ст. 200 ЖК РФ может применяться и к случаям первичного получения управляющей компанией лицензии.

Кроме того, для регулирования соответствующего вопроса Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ были внесены изменения, в соответствии с которыми часть 4 была дополнена предложением следующего содержания: «При этом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые указаны в настоящей части и осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо получили отказ в ее выдаче, надлежащим образом обязаны исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до наступления событий, указанных в части 3 статьи 200 ЖК РФ».

Таким образом, из анализа вышеприведенных норм следует, что ЗАО «УК «Дом Сервис» обязано осуществлять управление многоквартирными домами до дня возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственниками помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса в установленные сроки.

То есть, отсутствие у управляющей компании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами не является безусловным основанием для прекращения обязательств управляющей компании по договору управления многоквартирным домом, который, кроме того, не может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе управляющей компании (ст. ст. 310, 450, 451 ГК РФ). Право на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом законодатель предоставил только собственникам помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников

помещений этого дома. У управляющей организации соответствующего права не имеется. Таким образом неполучение управляющей компанией лицензии не означает автоматического расторжения договоров с 01.05.2015 года и прекращение деятельности по управлению многоквартирными домами. Основанием для расторжения договора управления является выбор нового способа управления в установленном законом порядке, а не отсутствие лицензии.

Решение Совета депутатов городского поселения Одинцово № 2/16 от 30.04.2015 года, которым Муниципальному унитарному предприятию «Управление жилищного хозяйства» предоставлена муниципальная преференция в виде права без проведения конкурса осуществлять управление многоквартирными домами, находящихся в управлении ЗАО «УК «Дом Сервис», было официально опубликовано 30.05.2015 года, то есть после составления административного протокола в отношении ЗАО «УК «Дом Сервис» и не может являться основанием для прекращения ЗАО «УК «Дом Сервис» осуществления деятельности по управлению домами, поскольку положениями жилищного законодательства предусмотрена обязанность управляющей компании осуществлять управление многоквартирными домами до момента возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ 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.

Оценив собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу о том, что мировой судья правильно пришел к выводу об отсутствии в действиях ЗАО «УК «Дом Сервис» состава административного правонарушения, а поэтому постановление мирового судьи является законным, обоснованным, вынесенным в соответствии с требованиями КоАП РФ на основании доказательств, представленных в административном деле. При принятии решения по делу суд руководствовался вступившими в законную силу нормативно-правовыми актами.

Мировым судьей дана оценка всем имеющимся в деле доказательствам.

Административное дело рассмотрено мировым судьей в соответствии со ст.25.1 КоАП РФ.

Полномочия, участвующего в деле защитника – адвоката удостоверены орденом.

Нарушений закона, влекущих отмену или изменение постановления мирового судьи, суд не усматривает.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 30.1. – 30.7. КоАП РФ, суд,

Р Е Ш И Л :

Постановление мирового судьи судебного участка №152 и.о. мирового судьи судебного участка №155 Одинцовского судебного района Московской области Мироновой Т.В. от 24.07.2015 года, которым производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ в отношении ЗАО «УК «Дом Сервис» прекращено на основании п.2 ч.1 ст.24.5 КоАП РФ, в связи с отсутствием состава административного правонарушения, оставить без изменения, жалобу - без удовлетворения.

Судья

подпись

С.А.Журилкина

