

**Определение Судебной коллегии по  
экономическим спорам ВС РФ  
от 19.04.2021**

**№ 303-ЭС20-23313 по делу № А51-21536/2019  
Требование: О признании незаконным  
предписания органа жилищного надзора.**

**Кузнецова Светлана Сергеевна**  
специалист-эксперт отдела развития жилищного  
хозяйства управления развития инфраструктуры  
министерства жилищно-коммунального хозяйства  
Ростовской области

**ООО УК «Дерсу»**



**обратилось с заявлением в АС Приморского края о признании незаконным предписания ГЖИ Приморского края в Арсеньевском городском округе от 13.08.2019 № 51-03-14/168 об устранении выявленных нарушений путем осуществления деятельности по управлению МКД.**

**Решением АС Приморского края от 17.02.2020, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановлением АС Дальневосточного округа от 20.10.2020, в удовлетворении требований**



**отказано.**



**ООО УК «Дерсу»**



**обратилось в ВС РФ с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой, ссылаясь на неправильное толкование и применение судами норм права,**



**просит их отменить и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий орган.**

**Определением судьи ВС РФ Иваненко Ю.Г. от 16.03.2021 кассационная жалоба  
вместе с делом**



**переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по  
экономическим спорам ВС РФ.**

**Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ полагает**



**кассационная жалоба ООО УК «Дерсу»**



**подлежит удовлетворению,  
а обжалуемые судебные акты – отмене по следующим основаниям.**



**ООО УК «Дерсу»**



осуществляло предпринимательскую деятельность по управлению МКД № 26 по улице Победы в г. Арсеньеве Приморского края по результатам проведенного открытого конкурса по отбору УО и на основании договора управления от 31.05.2015, заключенного на 1 год с возможностью продления на тех же условиях и на тот же срок при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия договора.

На основании заявления лицензиата - ООО УК «Дерсу» от 30.05.2019 и в связи с прекращением действия договора управления ГЖИ



приняла решение от 06.06.2019 № 51/2642 о внесении изменений в реестр лицензий, согласно которому МКД был исключен из реестра лицензии.



**Управление МКД ООО УК «Дерсу»**



осуществляло до 01.07.2019.



На основании обращения администрации Арсеньевского городского округа  
Приморского края ГЖИ



проведена внеплановая документарная проверка, по результатам которой



13.08.2019 составлен акт о том, что после внесения изменений в реестр  
лицензий Приморского края и исключения МКД из реестра



ООО УК «Дерсу» управление МКД не осуществляет,  
в установленном порядке содержание и ремонт ОИ не производит,  
платежные документы в установленной форме в адрес собственников не  
направляет,



ООО УК «Дерсу» выдано предписание об обязанности продолжить осуществлять  
деятельность по управлению МКД до наступления соответствующих событий



Названное предписание оспорено УО в АС.



Отказывая в удовлетворении заявления, суды согласились с позицией ГЖИ

о том, что в случае исключения с реестра МКД из реестра лицензий  
лицензиат обязан надлежащим образом исполнять обязанности по  
управлению МКД до наступления соответствующих событий.

**Судами первой, апелляционной и кассационной инстанций**



**не учтено следующее.**

**Статья 1 ФЗ от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», глава 19 ЖК РФ**



**Предпринимательская деятельность по управлению МКД**



**один из видов деятельности, подлежащей лицензированию, сведения о которой отражены в реестре,**



**и осуществляется на основании договора управления МКД**



## Статья 162 ЖК РФ

### Договор управления МКД



заключается с УО, которой предоставлена лицензия в письменной форме / в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами, на срок не менее чем 1 год, но не более чем 5 лет.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия



договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором



## Изменение перечня МКД



происходит в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления МКД

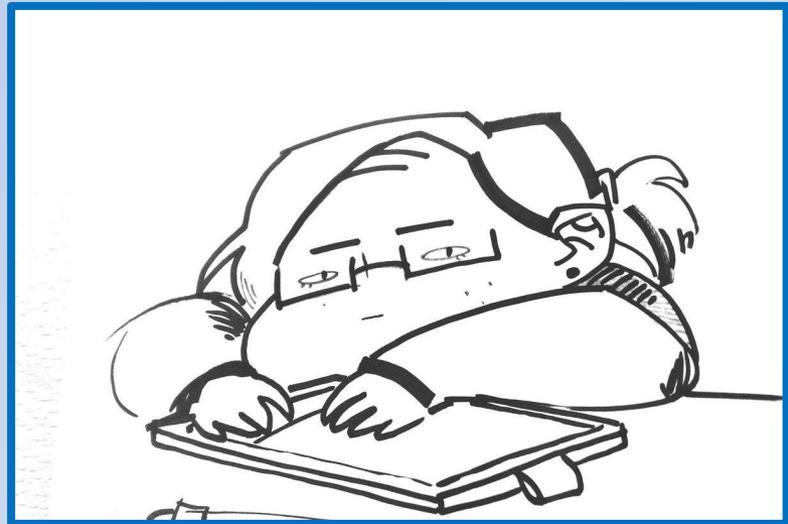


лицензиат обязан в течение 5 рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения договора разместить сведения в ГИС ЖКХ, а также направить их в ГЖИ

## Лицензиат



представляет в ГЖИ заявление о внесении изменений в реестр



## ГЖИ принимает самостоятельное решение об исключении сведений о МКД из реестра:

- назначение лицензиату судом 2 и более раза административного наказания за неисполнение / ненадлежащее исполнение предписания ГЖИ в отношении МКД, в течение 12 месяцев со дня выдачи предписания;

- назначение лицензиату наказания за неисполнение /ненадлежащее исполнение предписания ГЖИ об устранении нарушений 1-го/нескольких лицензионных требований, в течение 12 месяцев со дня выдачи предписания;

- совершение лицензиатом в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение грубых лицензионных требований, вновь такого нарушения лицензионных требований;

- назначение в течение 12 месяцев лицензиату судом 3 и более раза административного наказания за воспрепятствование законной деятельности ГЖИ по проведению проверок /уклонение от таких проверок;

- вступление в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом.



**Порядок прекращения деятельности по управлению МКД в связи с  
исключением сведений о МКД из реестра**



**не совпадает**

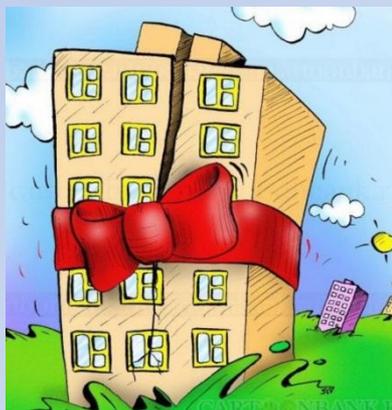
**с порядком прекращения деятельности в силу прекращения договора  
управления МКД по окончании срока его действия.**

**Исключение сведений о МКД из реестра – основание для прекращения  
лицензиатом деятельности по управлению.**

**С даты исключения сведений о МКД из реестра лицензиат**



**не вправе осуществлять деятельность по управлению таким МКД,  
за исключением случаев необходимости осуществления деятельности  
по управлению МКД до наступления соответствующих событий**



# Лицензиат в случаях исключения сведений о МКД из реестра, прекращения / аннулирования лицензии

обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД до дня:

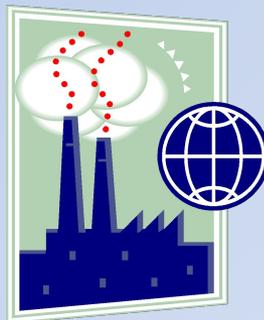
1) возникновения обязательств по управлению у УО, выбранной ОСС/отобранной по результатам открытого конкурса ОМСУ;

2) возникновения обязательств по договору управления МКД, заключенному УО с ТСЖ/ЖСК;

3) возникновения обязательств по прямым договорам;

4) госрегистрации ТСЖ/ЖСК.

не возлагают на иных лицензиатов, в частности по заявлением которых внесены изменения в реестр в связи с прекращением договора управления по окончании срока его действия, исполнять обязанности по управлению МКД после внесения соответствующих изменений в реестр лицензий.





Если 1 из сторон (УО) заявила о прекращении договора управления по окончании срока его действия,



договор не считается продленным.

При прекращении договора управления МКД в связи с истечением срока его действия сторона, не желающая пролонгировать договор,



обязана уведомить другую сторону об этом



направить данную информацию в ГЖИ и ОМСУ.



УО в течение 3-х рабочих дней со дня прекращения договора управления



обязана передать

техническую документацию на МКД,

ключи от помещений,

электронные коды доступа

и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД,

вновь выбранной УО/ТСЖ/ЖСК,



а в случае НСУ – 1-му из собственников.





**Положения части 3 статьи 200 ЖК РФ = меры, направленные на обеспечение непрерывности осуществления деятельности по управлению и МКД,**



**распространяются на лицензиатов, в отношении которых ГЖИ принято решение об исключении сведений из реестра, а также в случаях прекращения / аннулирования лицензии.**

**Собственники обязаны выбрать 1 из способов управления МКД**

**Управление МКД, в отношении которого собственниками не выбран способ управления /выбранный способ не реализован, не определена УО**



**осуществляется УО, имеющей лицензию, определенной решением ОМСУ.**



**Соглашаясь с выводами ГЖИ о допущенных ООО УК «Дерсу» нарушениях части 3 статьи 200 ЖК РФ,**



**суды первой и апелляционной инстанций, решения которых оставлены без изменения судом округа,**



**не установили юридически значимых обстоятельств, связанных с принятием ГЖИ решения в отношении ООО УК «Дерсу» об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий**



**В нарушение процессуальных требований судами отклонены без указания**

**МОТИВОВ**



**доводы ООО УК «Дерсу» об иных фактических и правовых основаниях и порядке прекращения деятельности по управлению МКД,**



**соблюдении истцом как лицензиатом необходимых требований действующего жилищного законодательства;**



**обосновывающие процессуальную позицию истца доказательства, имеющиеся в деле, не были исследованы и оценены судами в полном объеме, в содержании обжалуемых судебных актов отсутствуют результаты такой оценки.**

**Допущенные судами нарушения – существенные**

**Обжалуемые судебные акты подлежат отмене**

**Дело – направлению на новое рассмотрение.**

