

**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.**

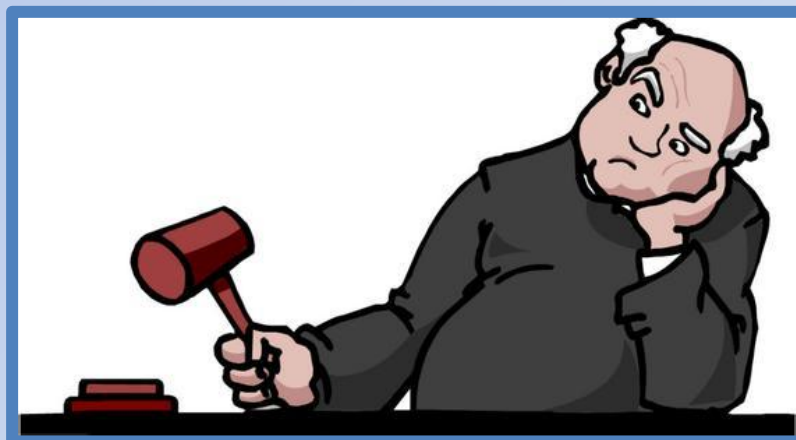
Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ полагает



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



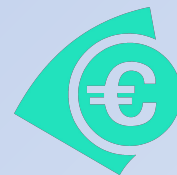
проведена внеплановая документарная проверка, по результатам которой



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

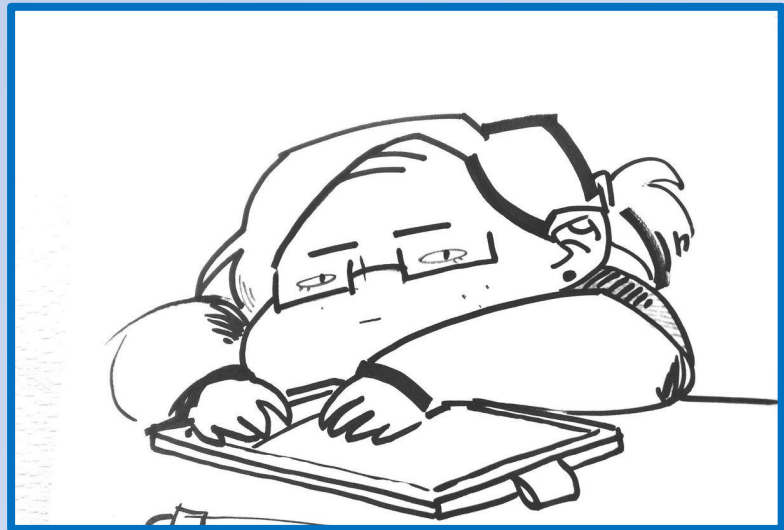


лицензиат обязан в течение 5 рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения договора разместить сведения в ГИС ЖКХ, а также направить их в ГЖИ

Лицензиат



представляет в ГЖИ заявление о внесении изменений в реестр



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

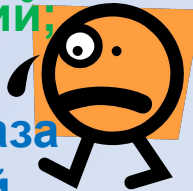
- назначение лицензиату судом 2 и более раза административного наказания за неисполнение / ненадлежащее исполнение предписания ГЖИ в отношении МКД, в течение 12 месяцев со дня выдачи предписания;

- 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:

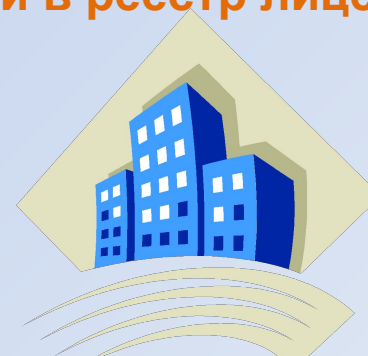
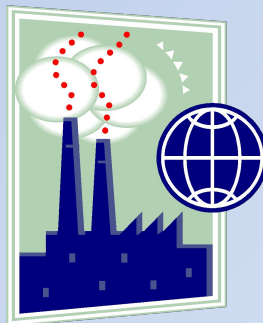
1) возникновения обязательств по управлению у УО, выбранной ОСС/отобранной по результатам открытого конкурса ОМСУ;

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,



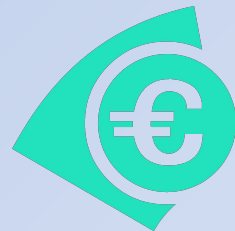
договор не считается продленным.

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.

