

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Кемерово

05.08.2015 года

Мировой судья судебного участка № 2 Ленинского района г. Кемерово Исмагилова Г.Г. (650060, г. Кемерово, пр. Ленина, 137/3), рассмотрев материалы об административном правонарушении по ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ в отношении ООО «Первая управляющая компания», место нахождения общества: Россия, Кемеровская область, г. Кемерово, пр. Комсомольский, д. 11 А, пом. 217

### УСТАНОВИЛ:

Главным госинспектором Государственной жилищной инспекции Кемеровской области, Лапиным А.А. по факту совершения административного правонарушения юридическим лицом - ООО «Первая управляющая компания» (ИНН 4205176323, ОГРН 1094205006521) составлен протокол об административном правонарушении по ч. 1 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является обращение жителя многоквартирного дома (МКД), расположенного по адресу: г. Кемерово, ул. Спортивная, 34а-423 и сопроводительное письмо прокуратуры Центрального района г. Кемерово, содержащее данные, которые указывают на наличие события административного правонарушения по ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ в части осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна, в нарушение ч. 1.3 ст. 161 и п. 1 ст. 192 Жилищного кодекса РФ в период с 01.05.2015г по 21.05.2015г.

В ходе проведения процессуальных действий в рамках определения №АДМ- 02/251-2015 от 09.06.2015 о возбуждении дела об административном правонарушении истребованы правоустанавливающие документы; договоры поставки ресурсов, заключенные с ресурсоснабжающими организациями, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в действующих редакциях; платежные документы, подтверждающие оплату ООО «Первая управляющая компания» за полученные ресурсы в 2015 году (в том числе за период 01.05.2015-21.05.2015); акты сверки взаиморасчетов между ООО «Первая управляющая компания» и ресурсоснабжающими организациями за период в 2015 году. Подтверждающие осуществление деятельности по управлению по ул. Спортивная, 34а в период 01.05.2015-21.05.2015.

Привлекая ООО «Первая управляющая компания» к административной ответственности государственная жилищная инспекция К.о. мотивирует тем, что ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утративши силу отдельных положений законодательных актов РФ» устанавливает, что юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление дам деятельности без лицензии не допускается.

Заявление на получение лицензии управляющей организацией ООО «Первая управляющая компания» подавалось 01.04.2015. Отказ в получении лицензии получен 29.04.2015. Протокол размещен на сайте и направлен заявителю. Управляющая организация ООО «Первая управляющая компания» в период 01.05.2015-21.05.2015 не имела лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Лицензия получена 22.05.2015.

В нарушение указанных выше норм управляющая организация ООО «Первая управляющая компания» осуществляла предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирного дома по ул. Спортивная, 34а, г. Кемерово в период отсутствия лицензии с 01.05.2015 по 21.05.2015, выразившуюся в предоставлении собственникам МКД жилищных и коммунальных услуг за плату, что подтверждается действующими договорами на отпуск питьевой воды и прием сточных вод с ОАО «СКЭК» №6556 от 06.11.2009, на отпуск и пользование тепловой энергии в горячей воде с ОАО «Кемеровская генерация» №4058 от 01.02.2011, договором электроснабжения (с УК) с ООО «ЭСКК» №1792с от 01.11.2013, платежными документами, подтверждающими оплату ресурсоснабжающим организациям за предоставленные коммунальные услуги за 2015 год (в том числе в период 01.05.2015 по 21.05.2015), а также платежными документами для внесения платы за содержание и ремонт помещения и предоставление коммунальных услуг за май 2015 г. собственниками помещений по ул. Спортивная, 34а.

Соглашения о расторжении договоров с ресурсоснабжающими организациями, а именно на отпуск питьевой воды и прием сточных вод с ОАО «СКЭК» №6556 от 06.11.2009, на отпуск и пользование тепловой энергии в горячей воде с ОАО «Кемеровская генерация» №4058 от 01.02.2011, а также электроснабжения с ООО «ЭСКК» №1792с от 01.11.2013 по определениям об истребовании от 09.06.2015 не представлено.. Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное. Таким образом, договоры с ресурсоснабжающими организациями не расторгались, что также подтверждается платежными документами для внесения платы за содержание и ремонт помещения и предоставление коммунальных услуг за май 2015 г. собственниками помещений по ул. Спортивная, 34а.

Соглашения о расторжении договоров управления с МКД по ул. Спортивная, 34а, г. Кемерово, запрашиваемому Инспекцией на основании определения об истребовании сведений от 09.06.2015 управляющей организацией не представлено. Договор с собственниками МКД по ул. Спортивная, 34а не расторгался.

В письме Главе города Кемерово №26 от 30.04.2015 управляющая организация извещает об отсутствии у нее информации о получении или отказе в получении лицензии.

Считает, что у юридического лица имелась возможность по соблюдению норм и правил, однако обществом не были предприняты все зависящие меры, то есть не была соблюдена степень заботливости и осмотрительности, которая необходима для соблюдения норм законодательства.

Таким образом ООО «Первая управляющая компания» в нарушении ч. 1.3 ст. 161 п. 1 ст. 192 ЖК РФ осуществлялась деятельность по управлению МКД без лицензии период с 01.05.2015 по 21.05.2015.

Просит привлечь ООО «Первая управляющая компания» к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна.

В судебном заседании представитель Государственной жилищной инспекции К.о., Дягилев А.В., действующий по доверенности № 4 от 25.02.2015года и Короткевич С.С., действующий по доверенности № 4 от 05.02.2014г поддержали изложенные в протоколе об административном правонарушении сведения, настаивает на привлечении ООО «Первая управляющая компания» к административной ответственности по ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ. Просит учесть, как обстоятельство отягчающее ответственность наказание факт неоднократного привлечения ООО «Первая Управляющая компания» к административной ответственности.

Представитель ООО «Первая управляющая компания», Рыбашкова А.Р., действующая по доверенности № 2/15 от 23.03.2015года вину в управлении ООО «Первая управляющая компания» без лицензии в период с 01.05 до 21.05 2015года признала, суду пояснила, что в соответствии с действующим законодательством и нормативными Актами: Постановлению Правительства РФ от 28.10.2014г № 1110» О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г № 731» об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» до 01.05.2015г УК должна получить лицензию по управлению многоквартирными домами.

ООО «Первая управляющая компания» с какого времени управляет указанным домом, 01.04.2015г обратилась в ГЖИ Ко. с документами на получение лицензии на обслуживание многоквартирных домов.

27.04.2015г Государственная жилищная инспекция К.О. после проверки документов возвратила с Актом указанием на нарушение общих Стандартов размещение информации о многоквартирных домах.

После устранения недостатков, документы на получение лицензии вновь были направлены в ГЖИ К.о. и согласно протокола от 30.04.2015г лицензионная комиссия К.о. приняла решение о выдаче лицензии ООО «Первая управляющая компания».

22.05.2015года, ООО «Первая управляющая компания», получила лицензию.

Считает, что ООО «Первая управляющая компания» приняла необходимые меры для получения лицензии, кроме того считает, что в соответствии с п.3 ст. 200ЖК РФ, Лицензиат, действия лицензии которого прекращено или лицензия которого аннулирована в соответствии со ст. 199 ЖК РФ обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ до дня пока не будет выбрана собственниками МКД иная УК. Считает, что управляющая компания не могла не управлять домом № 34А по ул.

Спортивная в г. Кемерово, в отсутствие лицензии в период с 01.по 21.05.2015г, т.к. имеются опасные объекта, как лифты, которые должны быть под постоянным наблюдением.

Суд, выслушав стороны, изучив письменные материалы дела приходит к выводу, производство по делу об административном правонарушении в отношении ООО «Первая управляющая компания» подлежит прекращению за отсутствием в действия ООО «Первая управляющая компания» состава административного правонарушения.

Согласно со ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ «О внесении изменений Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утративши силу отдельных положений законодательных актов РФ» установлено, что юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление дам деятельности без лицензии не допускается.

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 ст.197 Ж.к.Р. Ф. (в редакции настоящего Федерального закона), обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо.

Судом установлено и не оспаривается сторонами, что в период с 01.05. по 21.05.2015г ООО «Первая управляющая компания» осуществляла управление многоквартирным домом 34 А по ул. Спортивная в г. Кемерово без лицензии.

Судом также установлено, что 01.04.2015г ООО «Первая управляющая компания» обратилась в ГЖИ К.о. с документами на получение лицензии ( л.д. 14). Актом от 27.04.2015г документы были ГЖИ К.о. возвращены для устранения недостатков в соответствии установленными Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г Стандартами ( л.д. 15-17).

Судом также установлено, что ООО «Первая управляющая компания» управляла домом по ул. Спортивная, 34А г. Кемерово с 2013года.

Отсутствие лицензии не рассматривается как основание для прекращения договора управления в связи с невозможностью его исполнения.

Так, в силу п.1ст.416 ГК РФ в редакции, действовавшей по состоянию на 01.05.2015, обязательство прекращается невозможностью исполнения, если

она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает. Отрицательное решение лицензионной комиссии в отношении УК обусловлено нарушением Стандарта раскрытия информации, то есть обстоятельством, за которое отвечает УК (пока в законном порядке не оспорен отказ в выдаче лицензии).

По общему правилу договор управления МКД не может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе УК (ст.ст.310, 450, 451 ГК РФ). Из этого общего вывода следует: неполучение лицензии нельзя рассматривать в качестве основания для прекращения обязательств УК по договору управления.

Согласно ч.3 ст.200 ЖК РФ если лицензия аннулируется, то продолжать управлять домом нужно до передачи его другому управляющему (основание для расторжения договора управления здесь - выбор нового способа управления, а не утрата лицензии).

Таким образом, обязательства УК по договору управления, заключенному в законном порядке ранее, прекращаются в случае:

- одностороннего отказа собственников помещений (с одновременным выбором нового способа управления);
- расторжения договора по соглашению сторон;
- истечения срока действия договора.

Судом установлено и не оспаривается что ООО «Первая управляющая компания» управляла домом вплоть до его передачи законно выбранному преемнику, либо до получения лицензии.

Факт управления домом 34А по ул. Спортивная в г. Кемерово не оспаривает представитель ГЖИ к.о., подтверждая, что соглашения о расторжении договоров с ресурсоснабжающими организациями, а именно на отпуск питьевой воды и прием сточных вод с ОАО «СКЭК» №6556 от 06.11.2009, на отпуск и пользование тепловой энергии в горячей воде с ОАО «Кемеровская генерация» №4058 от 01.02.2011, а также электроснабжения с ООО «ЭСКК» №1792с от 01.11.2013 по определениям об истребовании от 09.06.2015 не представлено. Таким образом, договоры с ресурсоснабжающими организациями не расторгались, что также подтверждается платежными документами для внесения платы за содержание и ремонт помещения и предоставление коммунальных услуг за май 2015 г. собственниками помещений по ул. Спортивная, 34а( л.д. 42-334).

Соглашения о расторжении договоров управления с МКД по ул. Спортивная, 34а, г. Кемерово, суду не представлено, в связи с чем суд считает, что договор с собственниками МКД по ул. Спортивная, 34а в г. Кемерово.

Учитывая, что ООО «Первая управляющая компания» не вновь созданная после 01.05.2015г, а компания, которая обслуживала МКД по ул. Спортивная, 34А в г. Кемерово с года, выполняла надлежащим образом функции по управлению дома до правопреемника.

После вторичного обращения, 30.04.2015г лицензионная комиссия К.о. приняла решение о выдаче ООО «Первая управляющая компания» лицензии

( л.д.6 ) и 22.05.2015года ООО» Первая управляющая компания» получила лицензию( л.д.5) .

Суд считает, что управление управляющей компанией в период с 01.05.по 21.05.2015госуществлялось в соответствии с законодательством, учитывает, что многоквартирный дом является объектом повышенной опасности ( работа лифтов, подача электрической энергии, и т.д. ) может привести к последствиям, влияющих на жизнь и здоровье жильцов поэтому суд считает, управление управляющей компанией было необходимо даже в тот период, когда отсутствовала лицензия.

На основании изложенного , руководствуясь ст. На основании ст.24.5, ст.29.9 КРФоАП, мировой судья

ПОСТАНОВИЛ:

Прекратить производство по делу об административном правонарушении в отношении ООО « Первая управляющая компания» по ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ за отсутствием в его действиях состава административного правонарушения.

Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение 10 дней с момента провозглашения.

Мировой судья

Г.Г.Исмагилова

Постановление вступило в законную силу «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Выдано «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Срок предъявления 2 года.

Сведения об оплате штрафа отсутствуют.

Мотивированное постановление изготовлено 06.08.2015г