



## АППАРАТ УПОЛНОМОЧЕННОГО ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1-й км Рублёво-Успенского ш., д. 1, корп. А  
Одинцовский г.о., Московская область, 143082

тел. (498) 602-19-85  
e-mail: [uzpp@mosreg.ru](mailto:uzpp@mosreg.ru)

28.12.2020

643-534-03

Генеральному директору  
ООО «УК СВА»

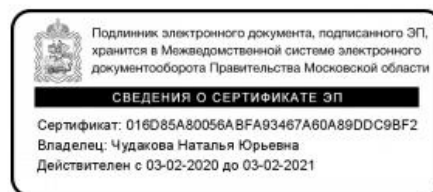
Д.Б. Кузнецову

Уважаемый Дмитрий Борисович!

Направляем в Ваш адрес копию заключения (мнения) Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Московской области подготовленного по результатам рассмотрения обращения Общества с ограниченной ответственностью «УК СВА».

Приложение: копия заключения на 7 л. в 1 экз.

Руководитель  
Аппарата Уполномоченного



Н.Ю. Чудакова

А.В. Голованов



## УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

1 км Рублево-Успенского ш., д. 1, корп. А,  
д. Раздоры, с/п Барвихинское, Одинцовский г.о.,  
Московская обл., 143082

тел. 8(498) 602-19-85  
e-mail: uzpp@mosreg.ru

Заключение (мнение)  
по обращению Общества с ограниченной ответственностью «УК СВА»

№ 534-20

09.12.2020

Настоящее заключение (мнение) подготовлено в соответствии с частями 1, 4 статьи 10 Федерального закона от 07 мая 2013 года № 78-ФЗ «Об уполномоченных по защите прав предпринимателей в Российской Федерации», пунктом 1 части 1 статьи 6 и частью 4 статьи 7 Закона Московской области № 1/2014-ОЗ «Об уполномоченном по защите прав предпринимателей в Московской области и о внесении изменения в Закон Московской области «О денежном содержании лиц, замещающих государственные должности Московской области и должности государственной гражданской службы Московской области» (далее – Закон Московской области № 1/2014-ОЗ).

13.11.2020 Уполномоченным при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей в адрес Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Московской области (далее – Уполномоченный) для рассмотрения было направлено обращение Общества с ограниченной ответственностью «УК СВА» (ОГРН 1125024006557), поданное в интересах Общества с ограниченной ответственностью «Дирекция эксплуатации зданий» (ОГРН 1075024004978) (далее – Заявитель).

ООО «УК СВА» является лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени Заявителя.

Обращение Заявителя содержит жалобу на действия (бездействие) Главного управления «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – Управление) и Администрации городского округа Красногорск Московской области (далее – Администрация).

По мнению Заявителя Управление и Администрация совершают действия, направленные на вытеснение общества с рынка управления многоквартирными домами в городском округе Красногорск.

Из документов и сведений, имеющихся в распоряжении Уполномоченного, усматривается следующее:

1. Распоряжением Управления от 22.11.2019 № 1041 (далее – Распоряжение № 1041) были исключены из реестра лицензий Московской области (далее – Реестр) сведения об управлении Заявителем 168 многоквартирными домами (далее – МКД).

Принимая Распоряжение № 1041 Управление руководствовалось частью 5.2. статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой в случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, которое отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований, вновь совершено такое нарушение лицензионных требований, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В течение 2019 года дважды привлекался к административной ответственности:

– на основании Постановления Мирового судьи 96 судебного участка Красногорского судебного района Московской области от 25.02.2019 года по делу № 5-66/2019 Заявитель был признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – за осуществление предпринимательской деятельности с нарушением лицензионных требований, которые не являются грубыми.

– на основании Постановления Мирового судьи 97 судебного участка Красногорского судебного района Московской области от 11.10.2019 года по делу № 5-1086/2019 Заявитель был признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 3 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований.

С учетом изложенного, имеются основания полагать, что на момент принятия Распоряжения № 1041, действия Управления не были основаны на положениях части 5.2 статьи 198 Жилищного кодекса, так как формально Заявителем не допущено повторного грубого нарушения лицензионных требований.

2. 26.11.2020 Постановлением Администрации № 2953/11 (далее – Постановление № 2953/11) для управления МКД была назначена временная управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «ЖКХ-Онлайн».

В соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года.

Согласно части 4 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

В соответствии с частью 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 указанной статьи, о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 указанной статьи, не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 этой же статьи срока 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 указанного Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

Открытые источники не содержат сведений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД или о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления общим имуществом собственников помещений в МКД.

С учетом временного интервала между принятием Распоряжения № 1041 и Постановления № 2953/11 (4 дня), проведение указанных процедур не было возможно.

Таким образом, имеются основания полагать, что действия Администрации по принятию Постановления № 2953/11 не основаны на нормах Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Не согласившись с действиями Управления и Администрации, Заявитель обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлениями о признании Заявления и Постановления недействительными.

Вступившим в силу 21.10.2020 решением Арбитражного суда Московской области по делу А41-86/2020 Распоряжение № 1041 было признано незаконным и отменено.

Вступившим в силу 08.06.2020 решением Арбитражного суда Московской области по делу А41-105159/2019 Постановление было признано незаконным и отменено.

Также, Заявитель обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконными действий Управления по внесению в Реестр сведений об управлении МКД ООО «ЖКХ-онлайн».

Решением от 02.07.2020 по делу № А41-105917/2019 суд отказал в удовлетворении требований Заявителя, мотивировав свое решение тем, что в рамках рассмотрения дела суд проверяет законность и обоснованность решения Управления на дату его принятия, в связи с чем, вынесение в дальнейшем судебных актов, отменяющих ненормативный правовой акта Администрации, указывает на незаконность данного акта, но не действий уполномоченного органа по состоянию на 29.11.2019.

22.09.2020 Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда решение по делу № А41-105917/2019 оставлено без изменений, а апелляционная жалоба Заявителя без удовлетворения.

4. В ходе совещания, проведенного 09.12.2020, посвященного рассмотрению вопросов, связанных с обращением Заявителя, были высказаны в том числе, следующие мнения:

а) судебные акты не содержат требования к Управлению о восстановлении сведений об управлении Заявителем МКД в Реестре;

б) Заявитель не имел права оказывать услуги по управлению МКД после исключения соответствующих сведений из Реестра;

в) Заявитель не имеет права осуществлять услуги по управлению МКД до включения сведений об управлении им МКД в Реестр, управление МКД должно осуществляться ООО «ЖКХ-онлайн».

Указанные мнения не обоснованы по следующим причинам:

а) согласно части 8 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, со дня принятия решения арбитражного суда о признании недействительным ненормативного правового акта полностью или в части указанный акт или отдельные его положения не подлежат применению.

В своем определении об отказе в разъяснении судебного акта, Арбитражный суд Московской области в лице судьи А.А. Обарчука отмечает, что: «судом признано незаконным и отменено Распоряжение от 22.11.2019 № 1041,

послужившее основанием для исключения из Реестра лицензий Московской области сведений об управлении ООО «ДЭЗ» поименованными в нем многоквартирными домами, в связи с чем, его отмена должна была повлечь восстановление сведений о данных МКД сразу после вынесения решения, а в случае восстановления сведений на текущую дату информация должна соответствовать текущим принятым судами или уполномоченными органами решениям».

С учетом изложенного, сведения об управлении Заявителем МКД должны были быть восстановлены Управлением в Реестре 25.06.2020.

б) в соответствии с частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 настоящего Кодекса. С даты исключения сведений о многоквартирном доме

из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 указанного Кодекса.

Согласно части 1 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 198 указанного Кодекса, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня наступления событий, предусмотренных частью 3 указанной статьи.

В соответствии с частью 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, 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:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 указанного 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;

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 статьи 164 указанного Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Документального подтверждения наступления обстоятельств, перечисленных в пунктах 1 – 4 части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении МКД в распоряжении Уполномоченного не имеется, сведений об их наступлении Реестр не содержит.

в) в соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В настоящее время Реестр содержит информацию об управлении МКД ООО «ЖКХ-Онлайн» на основании Постановления.

Вместе с тем, исходя из норм статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Постановление утратило силу в полном объеме 20.02.2020.

Сведений о наступлении иных оснований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, для осуществления ООО «ЖКХ-онлайн» управления общим имуществом собственников помещений в МКД Реестр не содержит.

Сведения об управлении Заявителем МКД были исключены неправомерно, Распоряжение отменено судом.

Фактически, в настоящее время право Заявителя на управление МКД не восстановлено из-за неисполнения Управлением решения суда.

5. 31.07.2020 по факту хищения в 2019 – 2020 годах неустановленными лицами от имени ООО «ДЭЗ» денежных средств граждан на общую сумму свыше 1 млн. рублей Следственным управлением Управления Министерства внутренних дел России по городскому округу Красногорск возбуждено уголовное дело № 12001460016001185 по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (Мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение).

Согласно постановлению о возбуждении указанного уголовного дела, неустановленными лицами, действующими от имени Заявителя, осведомленного об исключении сведений об управлении Заявителем МКД из реестра, совершено хищение денежных средств собственников помещений в МКД путем направления им платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

В ходе расследования уголовного дела, решением Красногорского городского суда Московской области наложен арест на расчетный счет Заявителя, открытый в Паевом акционерном обществе «Сбербанк» г. Москва.

Вместе с тем, между Заявителем и собственниками помещений в МКД заключены договоры управления, которые в настоящее время не расторгнуты и не признаны судом недействительными.

Законные основания для прекращения оказания услуг по управлению общим имуществом собственников помещений в МКД у Заявителя отсутствовали.

Заявителем представлены документы, достоверно подтверждающие выполнение им работ по обслуживанию общего имущества собственников помещений в МКД.

В ходе совещания, состоявшегося 09.12.2020, представитель Администрации подтвердил, что Заявителем надлежащим образом осуществляются работы (услуги) по эксплуатации МКД.

Предположение о взимании неустановленными лицами денежных средств собственниками помещения от имени Заявителя с целью их хищения основывается на неверном толковании органом предварительного расследования объёма прав и обязанностей по заключенным Заявителем договорам управления МКД.

С учетом изложенного, имеются основания подвергать сомнению законность и обоснованность возбуждения и расследования уголовного дела № 12001460016001185.

Руководствуясь статьей 10 Федерального закона от 07.05.2013 № 78-ФЗ «Об уполномоченных по защите прав предпринимателей в Российской Федерации», статьями 6, 7 Закона Московской области № 1/2014-ОЗ, Уполномоченный усматривает возможность нарушения прав и законных интересов Заявителя в части:

1. Неисполнения вступивших в законную силу актов Арбитражного суда Московской области.
2. Возбуждения и расследования уголовного дела № 12001460016001185.

Копия настоящего заключения направляется:

- 1) Уполномоченному при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей;
- 2) ООО «УК СВА»;
- 3) Прокурору Московской области
- 4) Руководителю Главного управления «Государственная жилищная инспекция Московской области»
- 5) Главе городского округа Красногорск Московской области.



В.А. Головнёв