



18.06.2015 № 0220/01-02

Главе Петрозаводского городского
округа

Г.И. Ширшиной

Уважаемая Галина Игоревна!

В Некоммерческом Партнерстве «Национальный Жилищный Конгресс» находится обращение ОАО «МКС-Петрозаводск» исх. от 16 июня 2015 г. № 175 о законности осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и по существу сообщая следующее.

ОАО «МКС-Петрозаводск» получена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 8 мая 2015 г. № 94.

Согласно решению лицензионной комиссии Республики Карелия от 6 мая 2015 г. № 013, приказа ГЖИ Республики Карелия от 8 мая 2015 г. № 09/132-12 лицензия ОАО «МКС-Петрозаводск» выдана. 11 июня 2015 г. организация уведомила ГЖИ Республики Карелия об управлении 44 многоквартирными домами. На основании данного уведомления согласно ч. 3 ст. 198 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора вносит адреса многоквартирных домов, деятельность по управлению которой осуществляет лицензиат, в течение трех дней в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Данная норма носит императивный характер, и внесение адресов многоквартирных домов в реестр лицензий субъекта Российской Федерации является обязанностью, а не правом орган государственного жилищного надзора.

Таким образом, ОАО «МКС-Петрозаводск» надлежащим образом исполнило свои обязательства по уведомлению органа государственного жилищного надзора и представило перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляет свою деятельность.

Согласно п. 6 ст. 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 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» (далее – ФЗ № 255) в случае, если в срок до 1 апреля 2015 г. юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, на дату обращения с заявлением о предоставлении лицензии осуществляют данную деятельность, и

сведения о таких домах подлежат внесению в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Данная норма устанавливает условия:

- внесения сведений в реестр лицензий об адресе многоквартирных домов в случае обращения управляющей организации с заявлением о предоставлении лицензии до 1 апреля 2015 г.;

- наличия у управляющей организации на законных основаниях многоквартирных домов, находящихся в управлении по договору управления.

Данные условия не содержат требования получения лицензии до 1 мая 2015 г., и это норма прямого действия содержит только условие обращения соискателя лицензии с заявлением о выдаче лицензии.

Согласно п. 6 ст. 7 ФЗ № 255 установлено право собственников многоквартирных домов принять на общем собрании решение о расторжении договора управления с соискателем лицензии и (или) выборе иного способа управления.

Данное право собственниками помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ОАО «МКС-Петрозаводск», не было реализовано в установленные сроки.

В связи с тем, что договора управления многоквартирными домами, заключенными ОАО «МКС-Петрозаводск» и собственниками не расторгнуты, такие договора являются действующими.

Более того, прямой нормы о расторжении договоров управления в силу несвоевременного получения лицензии или отказа в получении лицензии, в ЖК РФ не содержится (апелляционные определения Алтайского краевого суда от 30.07.2014 по делу № 33-6158/2014, Иркутского областного суда от 17.09.2013 по делу № 33-7676/13, Кировского областного суда от 09.08.2012 по делу № 33-2651, п. 1 разъяснений Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 6 июня 2014 г. № 35 «О последствиях расторжения договора»).

Решением общего собрания собственники помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ОАО «МКС-Петрозаводск», по состоянию на 11 июня 2015 г. повторно утвердили управление домами ОАО «МКС-Петрозаводск».

По состоянию на 16 июня 2015 г. ОАО «МКС-Петрозаводск» осуществляет деятельность по управлению 47 многоквартирными домами на территории г. Петрозаводска.

На основании вышеизложенного, ОАО «МКС-Петрозаводск» 16 марта 2015 г. обратилось в ГЖИ Республики Карелия с заявлением о выдаче лицензии, то есть до 1 апреля 2015 г., и многоквартирные дома находились в управлении управляющей организации, таким образом, ОАО «МКС-Петрозаводск» подпадает под все условия, установленные нормами права для включения адресов многоквартирных домов в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в соответствии с ч. 2 ст. 195 и ч. 2 ст. 198 ЖК РФ.

Дополнительно прошу Вас не допускать нарушения по организации и проведению открытого конкурса на право управления многоквартирными домами, а также по передаче многоквартирных домов, находящихся в управлении ОАО «МКС-Петрозаводск», во временное управление через решение комиссии муниципального образования по чрезвычайным ситуациям, так как данные действия являются грубым нарушением жилищного законодательства, и в сложившейся ситуации невозможно применение положений Федерального закона от 2 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», в связи с отсутствием угрозы ущерба безопасности и здоровью людей, а также в связи с тем, что нет отказа ОАО «МКС-Петрозаводск» выполнять свои обязательства по договору управления.

В противном случае, организация и проведение открытого конкурса на право управления многоквартирными домами, а также решение комиссии по чрезвычайным ситуациям в отсутствие надлежащих правовых оснований повлечет нарушение прав и законных интересов граждан на благоприятные условия жизнедеятельности, а также нарушение прав и третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, приведет к созданию условий для ухудшения социальной напряженности в муниципальном образовании, что в совокупности будет рассматриваться как реализация полномочий органа местного самоуправления ненадлежащим образом согласно положений Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Приложение: 1. Копия уведомления от 11.06.2015. № 2 в ГЖИ Республики Карелия на 3 л.

2. Копия обращения исх. от 16.06.2015 г. на 1 л.

Директор Партнерства



Т.П. Вепрецкая