



26.11.2020 № 04-08/10638

Руководителям управляющих организаций

О направлении информационного письма
о порядке внесения изменений в реестр лицензий
субъекта Российской Федерации и типичных
нарушениях при подаче заявлений о внесении
изменений в реестр лицензий

В соответствии со ст. 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» органы государственного контроля (надзора) осуществляют мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемыми ими программами профилактики правонарушений.

Одним из профилактических мероприятий по предупреждению нарушений в жилищной сфере является доведение до организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, информационных писем.

Направляем Вам для использования в работе информационное письмо о порядке внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и типичных нарушениях, допускаемых при подаче заявлений о внесении изменений в реестр лицензий.

Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации определены в приказе Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (далее - Порядок). Изменения в реестр лицензий Республики Татарстан вносятся Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) на основании решения, принятого в соответствии с ч. 3, 3.1, 5 - 5.4 ст. 198 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

ГЖИ РТ осуществляет проверку заявления и документов для внесения изменений в реестр лицензий на предмет соблюдения следующих условий:

- соответствия заявления и документов положениям Порядка;
- достоверности сведений, содержащихся в заявлении и документах;
- отсутствия противоречий в сведениях, представленных заявителем и содержащихся в реестре на момент рассмотрения заявления;

- выполнение заявителем требования, установленного ч. 2 ст. 198 ЖК РФ, о размещении в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора этих сведений в системе ГИС ЖКХ;

- отсутствия вступившего в законную силу решения суда о признании заявителя банкротом в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

- отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, а также в случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе непосредственного способа управления таким многоквартирным домом в нарушение положения п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

К заявлению о внесении изменений в реестр прилагаются следующие документы:

а) копия протокола и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении с ней договора управления многоквартирным домом либо об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора управления в случае проведения такого собрания, за исключением случая представления в орган государственного жилищного надзора подлинников указанных документов в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ;

б) копия протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в соответствии с которым управляющая организация определена победителем конкурса, либо копия протокола, в соответствии с которым управляющая организация определена единственным участником конкурса, в случае если конкурс признан несостоявшимся, в связи с тем, что только один претендент признан участником конкурса (в случае проведения указанного конкурса);

в) копия договора управления, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или копия договора управления, заключенного с застройщиком в случаях, предусмотренных ч. 14 ст. 161 ЖК РФ;

г) копия акта приема-передачи технической документации и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, в случае подачи заявления об исключении многоквартирного дома из реестра;

д) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя на подачу заявления и документов, предусмотренных п. 3 Порядка (в случае, если от имени заявителя обращается его уполномоченный представитель), оформленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

е) копия договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией на основании распорядительного документа органа местного самоуправления, в случаях, предусмотренных ч. 17 ст. 161 ЖК РФ;

ж) копия заявления одной из сторон договора управления многоквартирным домом в случае прекращения договора управления многоквартирным домом в связи с окончанием срока его действия;

з) копия договора управления многоквартирным домом, подписанного управляющей организацией, определенной победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации.

По результатам рассмотрения поступающих заявлений, ГЖИ РТ выделяет следующие типичные нарушения, которые являются **основаниями для отказа** во внесении изменений в реестр.

1. К заявлению о внесении изменений в реестр лицензий управляющими компаниями прилагается неполный комплект документов.

Пример 1. ООО УК «Ж» подало в ГЖИ РТ заявление о внесении изменений в реестр лицензий по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного органом местного самоуправления в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Однако в нарушение требования пп. «з» п. 3 Порядка к заявлению о внесении изменений в реестр ООО УК «Ж» не приложило копии договоров управления многоквартирными домами, подписанных победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации;

Пример 2. ООО УК «Д» к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий не приложило реестр собственников помещений, список присутствующих лиц, письменных решений (бюллетеней) собственников помещений, принявших участие в проведенном общем собрании.

В соответствии со ст. 181.5 Гражданского Кодекса Российской Федерации и положениями ЖК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ);
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, за исключением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по вопросу, указанному в п. 4.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

В то же время, в связи с непредставлением ООО УК «Д» списка присутствующих лиц при проведении общего собрания собственников помещений, письменных решений (бюллетеней) собственников помещений, принявших участие

в проведенном общем собрании, невозможно установить количество голосов собственников, принявших участие в общем собрании, следовательно, невозможно установить наличие кворума. При таких обстоятельствах, имеются признаки ничтожности решения общего собрания собственников помещений (пп. «е» п. 5 Порядка);

Пример 3. УК «В» не представлена копия текста сообщения о проведении общего собрания, документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, в нарушение ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, отсутствуют сведения о надлежащем уведомлении каждого собственника о проведении собрания, в связи с чем, определить соблюдение срока, предусмотренного ст. 45 ЖК РФ, не представляется возможным, что является существенным нарушением порядка проведения общего собрания. Также, нарушены права собственников на получение достоверной и полной информации относительно тех вопросов, которые будут рассматриваться на собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома. Указанное нарушение влечет ничтожность данного решения.

Пример 4. ООО УО «Э» к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий не приложило копию договора управления, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Представленный ООО УО «Э» протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не содержал в себе конкретные условия заключения договора управления многоквартирным домом, утвержденные решением общего собрания собственников.

В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом утверждаются на общем собрании.

При таких обстоятельствах ООО УО «Э» в ГЖИ РТ не представлены доказательства утверждения общим собранием собственников именно тех условий договора управления, на которых должны быть заключены договоры с собственниками, что является нарушением пп. «а» п. 5, пп. «в» п. 3 Порядка.

2. Управляющие организации в заявлении о внесении изменений в реестр лицензий включают не все сведения, указанные в п. 2 Порядка.

Например, УК «А» в заявлении о внесении изменений в реестр не указала:

- 1) основания заключения договора управления МКД;
- 2) реквизиты договора управления МКД;
- 3) данные о заявителе (ИНН, номер лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности).

3. Реестры собственников помещений, представленных управляющими организациями вместе с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий, содержат не соответствующие действительности сведения о собственниках помещений.

Так, в ходе проверки документов УК «А» был истребован от управляющей в настоящее время многоквартирным домом организации – ООО «Е» - актуальный на момент проведения общего собрания реестр собственников помещений. В реестре собственников помещений в МКД, представленного заявителем УК «А», выявлена

масса несоответствий актуальному реестру. Например, фамилии и доли некоторых собственников, указанных в реестре УК «А», не совпадают с данными актуального реестра. Также реестр и бюллетень голосования, представленные УК «А», содержат подписи умерших собственников.

Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют о том, что заявителем в реестр собственников помещений включены не соответствующие действительности сведения о собственниках помещений, а также свидетельствует о массовой фальсификации подписей собственников помещений в реестре и в бюллетенях.

4. Не размещаются в системе ГИС ЖКХ либо размещаются не в срок (в течение пяти рабочих дней) сведения о заключении, прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 2 ст. 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Управляющие компании, не выполнившие вышеуказанное требование жилищного законодательства, нарушают пп. «г» п. 5 Порядка, несоблюдение которого является основанием для отказа во внесении изменений в реестр.

5. Управляющие компании подают заявления и приложенные к нему документы в электронном виде (направляют электронной почтой).

В соответствии с Порядком копии представляемых с заявлением документов должны быть прошиты и надлежащим образом заверены уполномоченным должностным лицом заявителя. Вместе с документами управляющие компании обязаны также прикладывать опись представляемых документов с указанием наименования и реквизитов каждого документа и количества листов, подписанная заявителем (уполномоченным представителем заявителя).

Таким образом, заявления и документы должны подаваться на бумажном носителе с соблюдением требований, установленных п.3 Порядка.

6. Управляющими организациями нарушаются сроки направления в ГЖИ РТ подлинников решений и протоколов общего собрания собственников помещений, сведений о заключении договора управления многоквартирным домом, установленные ч. 2 ст. 198 ЖК РФ.

Например, управляющей компанией «В» к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий от **18.09.2020** приложена копия протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очно-заочного голосования от **14.10.2019**. Учитывая значительный период времени, прошедший с даты проведения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме (практически прошел год), невозможно установить актуальность принятого решения о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей компанией «В» на дату обращения с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий.

В то же время управляющая организация в течение пяти дней обязана в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора.

7. Управляющими организациями нарушается порядок созыва общего собрания, определенного ст. 45 ЖК РФ, а именно: в ГЖИ РТ представляется протокол общего собрания собственников, где инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является не собственник помещения.

Например, ООО «А» представило в ГЖИ РТ заявление и документы для внесения изменения в реестр. Согласно представленному протоколу общего собрания собственников ООО «А» от 22.10.2020 г. следует, что инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является застройщик многоквартирного дома - ООО ЖСК «К».

Ст. 45 ЖК РФ определен закрытый перечень лиц, обладающих правом созыва общего собрания. Согласно представленному реестру собственников помещений, ООО ЖСК «К» является собственником квартир №№ 37,73 в данном многоквартирном доме, в качестве основания подтверждающего право собственности на данные жилые помещения указано: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № от 08.10.2020.

Вместе с тем, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № от 08.10.2020 не может подтверждать право собственности ООО ЖСК «К» на жилые помещения №№ 37,73. Следовательно, ООО ЖСК «К» не имело право инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, допущено существенное нарушение порядка созыва общего собрания, определенного ст. 45 ЖК РФ.

По результатам рассмотрения поступающих заявлений ГЖИ РТ самым частым нарушением, являющимся основанием для приостановления рассмотрения заявлений о внесении изменений в реестр является поступление в орган государственного жилищного надзора заявления о внесении изменений в реестр в связи с заключением договора управления многоквартирным домом или изменением способа управления многоквартирным домом при отсутствии заявления о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от иного заявителя.

Пример 1. ООО «У» подало в ГЖИ РТ заявление и документы о включении в реестр лицензий Республики Татарстан сведений об управлении многоквартирным домом.

В то же время, в ходе проверки установлено, что данный дом согласно сведениям реестра лицензий Республики Татарстан управляется ООО УК «Р». Заявление о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от ООО УК «Р» в ГЖИ РТ не поступало.

Пример 2. ООО «УК Г» подало в ГЖИ РТ заявление и документы о включении в реестр лицензий Республики Татарстан сведений об управлении многоквартирным домом.

В то же время, в ходе проверки установлено, что данный дом согласно сведениям реестра лицензий Республики Татарстан управляется ООО «ПРО». Заявление о прекращении, расторжении договора управления данным многоквартирным домом от ООО «ПРО» в ГЖИ РТ не поступало.

Учитывая изложенное, руководствуясь пп. «в» п. 7, пп. «в» п. 10, п. 16 Порядка, ГЖИ РТ в обоих случаях принято решение о приостановлении рассмотрения заявления и проведении проверки полученного заявления и документов.

В случае принятия решения о внесении изменений в реестр соответствующие изменения перечня и сведений о многоквартирных домах, содержащихся в реестре, вносятся Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан с первого числа календарного месяца, следующего за датой, указанной в соответствующем решении, но не ранее срока, определенного в договоре управления многоквартирным домом и с которого лицензиат начинает осуществление деятельности по управлению указанным домом.

Начальник

Заместитель начальника ГЖИ РТ –
начальник правового управления



С.А. Крайнов

Начальник юридического отдела


Н.Н. Воронская

Анамова А.Р.
8 843 5901607

Лист согласования к документу № 04-08/10638 от 26.11.2020
Инициатор согласования: Анамова А.Р. Ведущий консультант
Согласование инициировано: 26.11.2020 09:33

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 26.11.2020 - 10:10	-