

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҢЫНЫҢ
ТОРЛАК ҺӘМ ТӨЗӨЛӨШ КҮЗӘТЕҮЕ
БУЙЫНСА ДӘҮЛӘТ КОМИТЕТЫ

450059, Өфө, Ст. Халтурин урамы, 28
Тел. (347) 218-10-74 Факс (347) 218-10-70
E-mail: gkzsn@bashkortostan.ru
ИНН 0278218377



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
ПО ЖИЛИЩНОМУ И
СТРОИТЕЛЬНОМУ НАДЗОРУ

450059, Уфа, ул. Ст. Халтурина, 28
Тел. (347) 218-10-74 Факс (347) 218-10-70
E-mail: gkzsn@bashkortostan.ru
ИНН 0278218377

07 июля 2017 № 21461
На № _____ от _____

Главам Администраций
муниципальных районов
и городских округов
Республики Башкортостан

Лицензиатам, осуществляющим
деятельность по управлению
многоквартирными домами на
территории
Республики Башкортостан

В соответствии с нормами ст. 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Порядком и сроками внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденным приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 938/пр (далее – Порядок) Государственный комитет Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору (далее – Госкомитет) осуществляет внесение изменений в реестр лицензий Республики Башкортостан.

Согласно п. 3 Порядка к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий прилагаются, в том числе, копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора управления с лицензиатом, либо об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора управления с лицензиатом в случае проведения такого собрания (далее – протокол общего собрания собственников помещений в МКД).

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде

Администрация городского округа
город Уфа Республики Башкортостан

ЭЛЕКТРОННАЯ
ПОЧТА

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
ПО ЖИЛИЩНОМУ И
СТРОИТЕЛЬНОМУ НАДЗОРУ

0002-2048
от 0047.

Администрация городского округа
город Уфа Республики Башкортостан
Отдел электронного правительства
01-02-19834/10
04 07 2017

возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

Приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» установлены требования оформления порядка итогов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Согласно позиции Минстроя России изложенного в письме от 23.06.2017 г. № 22223-ОО/04 несоблюдение требований установленных приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 937/пр является основанием для принятия решения об отказе во внесении изменений в реестр лицензий. Аналогичной позиции придерживается и судебная практика – решения Арбитражных судов Свердловской области от 04.04.2017 г. дело № А60-53441/2016, от 28.02.2017 г. дело № А60-49124/2016 (оставленное в силе постановлением Семнадцатого апелляционного арбитражного суда от 15.06.2017 г. № 17АП-4923/2017-АК дело № А60-49124/2016).

На основании изложенного Госкомитет информирует о том, что в рамках рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий проводится проверка протокола общего собрания собственников помещений в МКД на предмет соответствия Требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 937/пр.

В случае несоответствия протокола общего собрания собственников помещений в МКД Требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 937/пр, лицензиату во внесении изменений в реестр лицензий будет отказано.

В связи с чем учитывая, что приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД являются его неотъемлемой частью, лицензиатам к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий вместе с протоколом общего собрания собственников помещений в МКД необходимо также направлять приложения к протоколу общего собрания, предусмотренные п. 19 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Минстроя России от 25.12.2015 г. № 937/пр.

Кроме того подпунктом «в» пункта 3 Порядка установлено, что к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий РБ прилагается копия договора управления, заключенного лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ,

в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В связи с чем, лицензиатам для выполнения подпункта «в» пункта 3 Порядка необходимо вместе с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий направлять копии договоров управления, заключенного лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

В противном случае, лицензиату будет отказано во внесении изменений в реестр лицензий в связи с тем, что решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору управляющей компании в качестве управляющей организации не реализовано. Аналогичной позиции придерживается и судебная практика - постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.05.2017 № Ф07-4735/2017 по делу № А56-58281/2016.

Кроме того, копии прилагаемых к заявлению о внесении изменений в реестр лицензии РБ документов должны быть заверены.

Рекомендуемые формы заявления о внесении изменений в реестр лицензии РБ и описи прилагаемых документов размещены на официальном сайте Госкомитета <https://zhilstroynadzor.bashkortostan.ru/> во вкладках деятельность → лицензирование.

Для сведения. В соответствии с нормами ст. 198 Жилищного кодекса Российской Федерации при заключении договора управления многоквартирным домом лицензиат обязан в течение трех дней сообщить об этом в орган государственного жилищного надзора и разместить соответствующую информацию в системе. При выполнении указанных требований и внесении органом государственного жилищного надзора соответствующих изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат имеет право приступить к управлению многоквартирным домом.

Председатель



И.М. Шафигов