



6

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СОЗЫВ
2016—
2021

Депутат РЕЗНИК Максим Львович

Адрес для ответа: Исаакиевская пл., 6, Санкт-Петербург, 190107

E-mail: maximreznik@assembly.spb.ru

<http://www.assembly.spb.ru>

27 ДЕК 2016

№ 38.92-10007

Председателю Комитета
Государственной Думы
Российской Федерации по жилищной
политике и жилищно-коммунальному
хозяйству Хаванской Г.П.,
Адрес: Москва, Георгиевский пер., д.2
индекс 103265

уведомление о переадресации: Шпакова О.П.
г. Санкт-Петербург, Морская набережная,
д. 21, корп. 1, кв. 17
индекс 199397

Уважаемая Галина Петровна!

В мой адрес поступило обращение от собственников жилых и нежилых помещений в доме № 30 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей (далее – Дом, МКД). Представитель собственников Шпакова Ольга Петровна с просьбой разобраться в сложившейся ситуации. Данный дом обслуживается Потребительским жилищно-строительным кооперативом «Морской каскад» (ИНН 7814134503). Указанная организация в своей деятельности допускает многочисленные нарушения законодательства в отношении собственников помещений.

Согласно пункта 51 части 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление не допускается.

Не подлежит лицензированию деятельность по управлению многоквартирными домами, управление которыми осуществляют некоммерческие организации (ТСЖ, ЖСК и т.д.), поскольку их организационно-правовая форма предусматривает деятельность, направленную на достижение уставных целей, но без извлечения прибыли.

Такой субъект как ЖСК (ПЖСК, ЖК) имеет специфические основания создания в качестве юридического лица в виде некоммерческой организации, а именно ЖСК

создается на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

То есть, определенное количество граждан, в целях удовлетворения своих потребностей в жилье, создают некоммерческую организацию в виде ЖСК (ПЖСК, ЖК) и за счет собственных средств либо с привлечением заемных средств осуществляют строительство жилого дома и впоследствии обеспечивают за счет собственных средств его содержание. В Санкт-Петербурге одними и теми же учредителями создано два юридических лица: ПЖСК «Морской Фасад» и ПЖСК «Морской Каскад» (далее – ПЖСК, Кооператив). Данные юридические лица созданы с целью удовлетворения жилищных и материальных потребностей членов Кооператива путем осуществления инвестиционной деятельности в сфере строительства жилых домов и жилищно-административных комплексов.

Также, целью деятельности Кооператива является участие в эксплуатации многофункционального комплекса жилых, общественных и коммерческих зданий Санкт-Петербургского Мирового Финансового и Торгового Центра на Васильевском острове в Санкт-Петербурге. (УСТАВ п. 2.1.).

Согласно статье 1 Закона РФ № 39-ФЗ от 25.02.1999г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», инвестициями являются денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта, а инвестиционная деятельность – это вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

То есть, из вышесказанного можно сделать вывод о том, что выбор организационно-правовой формы в виде ПЖСК, не соответствует целям создания такого вида юридического лица, установленным ГК РФ и ЖК РФ, и видам деятельности некоммерческих организаций, а именно: в действительности Кооператив является коммерческой организацией, чья деятельность направлена на извлечение прибыли в целях обогащения его учредителей, которых именовали «членами Кооператива».

В действительности, в учредительных документах ПЖСК произведена подмена понятий, в результате которой, Кооператив осуществляет деятельность, подлежащую лицензированию и направленную на извлечение дохода для его учредителей.

В результате проводимых многочисленных проверочных мероприятий различными органами власти Санкт-Петербурга (Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, органами прокуратуры Санкт-Петербурга, органами дознания, судебными органами – результаты рассмотрения обращений прилагаются) было установлено, что ПЖСК осуществляет функции управляющей организации по смыслу статьи 162 ЖК РФ на основании договоров управления, а не на основе членства, как предусмотрено статьей 110 ЖК РФ.

Данный факт Кооперативом не отрицается и более того, в различных вариантах ответов, ПЖСК позиционирует себя как управляющую организацию со всеми вытекающими правовыми последствиями.

Также, факт осуществления ПЖСК управления многоквартирными домами, в порядке статьи 162 ЖК РФ, в том числе домом № 4 по ул. Капитанской в Санкт-Петербурге, установлен вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 декабря 2007 г. по делу № А56-17630/2007.

Согласно пункта 1.1. Договора управления № МК-30/180-11 от 17.08.2007г., его предметом является деятельность ПЖСК «Морской каскад» по управлению жилым домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 30.

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Как следует из текста Договора управления, ПЖСК осуществляет управление многоквартирным домом, обеспечивая оказание услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставление коммунальных услуг и осуществление иной направленной на достижение целей управления Домом деятельности, а Домовладелец оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства, на условиях, предусмотренных настоящим договором.

В соответствии с пунктом 4.2. Договора управления, сумма платы по договору состоит из платы, связанной с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества Дома, организацией управления жилым Домом, страхованием общего имущества в Доме, платы за коммунальные услуги.

Следовательно, ПЖСК осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 30, направленную на извлечение прибыли, которая подлежит лицензированию в обязательном порядке.

Аналогичная ситуация и с многоквартирными домами, расположенными по адресам: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 1, ул. Кораблестроителей, д. 32, корпус 3, ул. Кораблестроителей, д. 34, Морская наб., д. 21, корпус 1, Морская наб., д. 21, корпус 2. За осуществление предпринимательской деятельности без регистрации или без лицензии в случаях, когда такая лицензия обязательна, если это деяние причинило крупный ущерб гражданам, организациям или государству либо сопряжено с извлечением дохода в крупном размере, установлена уголовная ответственность по части 1 статьи 171 УК РФ. Следует обратить внимание, что лицензирование предпринимательской деятельности по управлению МКД было введено законодательно с 01.05.2015г., т.е. фактически ПЖСК осуществляет преступную деятельность с этого периода.

Статьей 140 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации (далее – УПК РФ) установлены основания для возбуждения уголовного дела, в том числе наличие достаточных данных, указывающих на признаки преступления, а также сообщение о совершенном или готовящемся преступлении, полученное из иных источников.

Однако, до настоящего времени, несмотря на установление факта осуществления ПЖСК предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами по указанным выше адресам без лицензии, когда наличие такой лицензии предусмотрено Законом РФ № 99-ФЗ, наличие субъекта, осуществляющего данный вид деятельности и не отрицающего данный факт, правоохранительные органы по какой-то причине не усматривают признаков уголовно наказуемого деяния.

Также данную деятельность не может пресечь и Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – Инспекция).

Может быть это обусловлено тем, что фактически учредителями ПЖСК являются такие лица как ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» и Санкт-Петербургский Мировой Финансовый и Торговый Центр, они же являются и членами Кооператива.

Но кто бы не являлся учредителем юридического лица и какими бы административными ресурсами данный учредитель не располагал, требования действующего законодательства необходимо соблюдать.

В связи с тем, что ни органы прокуратуры Санкт-Петербурга (которые, как оказывается в силу закона и локальных инструкций не уполномочены обеспечивать надзор за соблюдением требований действующего законодательства и прав граждан и государства), ни следственные органы Санкт-Петербурга (которые при очевидности фактов, указывающих на наличие признаков уголовного преступления, предусмотренного частью 1 статьи 171 УК РФ, отказывают в возбуждении уголовного дела по статье 159 УК РФ), ни Инспекция (которая является органом надзора и контроля) не могут пресечь преступную деятельность ПЖСК,

На основании вышеизложенного прошу:

- дать правовую оценку порядку создания таких юридических лиц, в том числе соответствие целей создания к осуществляемому виду деятельности с учетом организационно-правовой формы, а также разработать и принять способные к реализации на практике методы пресечения деятельности юридических лиц в целях разрешения аналогичных ситуаций на территории Российской Федерации в целом.

- предоставить однозначное понимание в правовом смысле без различных домыслов судебных органов и органов государственной власти всех уровней какой субъект уполномочен принимать решение о выборе способа управления МКД (указать его признаки), поскольку в Санкт-Петербурге понятие «собственник» трактуется по разному, под данное определение подпадают и те лица, за которыми право собственности не зарегистрировано, но которые пользуются жилыми (нежилыми) помещениями в МКД на основании акта приема-передачи помещения от застройщика. Данное обстоятельство позволяет управляющим компаниям путем можно сказать шантажа, без проведения общего собрания собственников помещений в МКД заключать с владельцами помещений договоры управления, тем самым якобы право граждан на выбор способа управления и управляющей организации был реализован и данный МКД подлежит автоматически включению в реестр лицензий.

О результатах проведенных мероприятий прошу уведомить заявителя и сообщить мне. Также прошу обратить внимание на тот факт, что ранее заявителями принимались меры разрешить сложившуюся ситуацию, путем обращения в правоохранительные органы Санкт-Петербурга и исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, однако никакого результата получить не удалось.

1. Копию обращения представителя собственников Шпаковой О.П. прилагаю.



М.Л. Резник

Исп.

Батожок Е.А. тел.909-23-73