

## Что такое ПЖСК «Морской фасад»?

## Почему ПЖСК «Морской фасад» не соответствует законодательству РФ?

## Каковы перспективы ПЖСК «Морской фасад»?

Информацией о Потребительском жилищно-строительном кооперативе (ПЖСК) «Морской фасад» (ИНН 7814134493) располагает МИФНС РФ №15 по СПб, ресурсы открытого источника органа исполнительной власти субъекта РФ в сети Интернет (<http://gilkom-complex.ru>), а также протоколы собрания собственников многоквартирного дома, на которые активно ссылаются представители ПЖСК.

Изучив подробно доступные документы, можно установить следующее.

1. Дом по адресу: Санкт-Петербург, ул.Капитанская, д.4 (далее «Дом»), **не является кооперативным**. Дом не принадлежит какому-либо кооперативу. Помещения в Доме не принадлежат членам кооператива. Дом построен в результате долевого участия в строительстве будущих собственников помещений в нём и ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», являющихся сторонами по заключённым договорам о долевом участии в строительстве жилого дома. Указанный договор не предполагает создания какого-либо жилищного кооператива или иного специализированного кооператива для строительства Дома.

2. В период с октября 2004 г. по июль 2007 г. (т.е. с момента ввода в эксплуатацию Дома) деятельность по управлению, техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и эксплуатации в Доме осуществляло ООО «Оргтехремстрой», на основании заключённых с собственниками помещений Дома договоров на долевое участие в расходах по техническому обслуживанию и содержанию домовладения (договоров управления).

3. Из п.1.2 Устава ПЖСК «Морской фасад» (далее «Устав») следует, что Кооператив создан с целью управления помещениями в **кооперативном доме**. Кроме того, согласно п.2.1. Устава, целью деятельности Кооператива является удовлетворение жилищных и материальных потребностей его членов. Предметом же деятельности Кооператива, согласно п.2.2 Устава, является оказание **членам кооператива** услуг, отвечающим целям его создания. Из Устава, также, не следует, что управление Домом, осуществляется непосредственно Правлением ПЖСК «Морской фасад».

Устав Кооператива противоречит ч.1, ч.2 ст.116 ГК РФ (действовавшей до 01.09.2014г.) и ч.2 ст.123.2 ГК РФ (вступившей в силу с 01.09.2014г.), ч.1 ст.113 ЖК РФ, т.к. в нём отсутствует указание размера, состава и порядка внесения паевых взносов членами Кооператива. Кроме того, Устав не соответствует ЖК РФ на предмет его соответствия ч.2, ч.3, ч.4 ст.110 ЖК РФ, т.к. из Устава не следует, что члены Кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Доходами Кооператива в соответствии п.3.7 Устава, распоряжается Общее собрание его членов, состоящее из ограниченного круга лиц (учредителей), согласно информации ЕГРЮЛ. Порядок такого распоряжения доходами не соответствует требованиям ч.1, ч.3 ст.50 ГК РФ к некоммерческим организациям.

4. Согласно информации ЕГРЮЛ (<https://egrul.nalog.ru>) на 15.08.2017г., ПЖСК «Морской фасад» зарегистрирован по адресу: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д.2, Лит.А, Пом.39-Н, комната 25. Данный адрес отличается от адреса Дома. Членами (учредителями) ПЖСК «Морской фасад» являются **три физических лица**: Вязовский К.О., Евдокимов А.В., Иванов М.И., и **два юридических лица**: ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ», ЗАО «СПБ МФТЦ». **Указанные лица в Доме не проживают, собственностью в нём не владеют. Собственники помещений Дома не являются членами ПЖСК «Морской фасад».**

5. Из Устава ПЖСК «Морской фасад» не следует, что члены Кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

6. Согласно сведениям об основном виде деятельности ПЖСК «Морской фасад», таковыми по ОКВЭД являются: 68.32.1 и 68.32.2 - Управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

7. Из предъявляемого собственникам помещений в Доме ПЖСК «Морской фасад» Протокола №1 от 26.06.2007г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №4 по ул.Капитанская, следует, что ПЖСК «Морской фасад» является управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом. ПЖСК «Морской фасад», позиционирует себя в качестве управляющей организации, выбранной на основании п.3 ч.2 ст.161 ЖК РФ (управление управляющей организацией) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Между собственниками и ПЖСК «Морской фасад», заключён договор управления многоквартирным домом (далее «Договор управления»), в рамках которого осуществляются правоотношения сторон. Осуществление управления Домом непосредственно правлением ПЖСК «Морской фасад» Договором управления не предусмотрено.

9. По данным отраслевого портала ЖКХ Жилищного комитета Санкт-Петербурга (<http://gilkom-complex.ru/hcs-catalog/element/show/9124>), в управлении ПЖСК «Морской фасад» находится 6 (шесть) многоквартирных домов по адресам: ул. Капитанская д.4, лит.А, ул. Кораблестроителей, д.32, корп.1, лит.А, ул. Кораблестроителей, д.32, корп.3, лит.А, ул. Кораблестроителей, д.34, лит.А, Морская наб., д.21, корп.1, лит.А, Морская наб., д.21, корп.2, лит.А.

По отношению к указанным домам, ПЖСК «Морской фасад», также позиционирует себя в качестве управляющей организации, выбранной на основании п.3 ч.2 ст.161 ЖК РФ (управление управляющей организацией) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, При этом, среднегодовая численность работающих в кооперативе составляет 1 (один) человек (Председатель), согласно пояснительной записке к ежегодной отчётности ПЖСК.

Одновременно, **функции по управлению многоквартирными домами ПЖСК «Морской фасад» передал ЗАО «Сервис-Недвижимость»** ИНН 7814379550, заключив договор на услуги по управлению и содержанию домовладения, согласно п.9 Пояснительной записки к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах ПЖСК за 2014г., поданной в МИФНС №26 по Санкт-Петербургу 19.02.2015г.

Учитывая изложенное выше, ПЖСК «Морской фасад», как потребительский жилищно-строительный кооператив, не соответствует требованиям ч.1, ч.3 ст.50, ч.1, ч.2 ст.116, ч.2 ст.123.2 ГК РФ, ч.3, ч.4 ст.110, ч.1 ст.113 ЖК РФ.

Не смотря на организационно-правовую форму потребительского жилищно-строительного кооператива и тип некоммерческой организации, ПЖСК «Морской фасад», по отношению к указанным выше жилым домам и, в частности, к дому №4 по ул. Капитанская, является юридическим лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, оказывающим собственникам помещений в Доме **на договорной основе** услуги по управлению, техническому обслуживанию, коммунальные и иные услуги **за вознаграждение.**

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ, оказание услуг по управлению многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, на основании договоров управления многоквартирным домом, заключаемых этой организацией с каждым собственником.

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

В соответствии с частями 1, 2 ст. 192 ЖК РФ, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

ПЖСК «Морской фасад» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, доход от которой отражён в бухгалтерской отчётности ПЖСК, размещённой в свободном доступе на ресурсах отраслевого портала ЖКХ Жилищного комитета Санкт-Петербурга (<http://gilkom-complex.ru/hcs-catalog/element/show/9124>).

**Лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами ПЖСК «Морской фасад» не имеет.**

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна, предусматривает ответственность в соответствии с ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ, а в случаях, если эта деятельность сопряжена с извлечением дохода в крупном размере, предусматривает ответственность в соответствии с ч.1 ст.171 УК РФ.

На основании изложенного выше и руководствуясь требованиями Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ, ст.162, ст.192, ст.196 ЖК РФ, ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ, п.3.6-1 Положения о Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга в отношении ПЖСК «Морской фасад» и должностных лиц, допустивших нарушение законодательства, должны наступить следующие правовые последствия:

1. Приняты в установленном законодательством Российской Федерации порядке меры по прекращению деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой ПЖСК «Морской фасад» с нарушением требований Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ, ст.192 ЖК РФ.
2. Привлечены к ответственности лица, виновные в нарушении Федерального закона от 21.07.2014 №255-ФЗ, ст.192 ЖК РФ, в соответствии с требованиями ст. 196 ЖК РФ, ч.1 ст.14.1.3 КоАП РФ и других Федеральных законов.

Ниже позиция Правительства Санкт-Петербурга по вопросу законности ПЖСК «Морской фасад», полученная в результате многократных обращений в различные надзорные органы, выражена в ответе на депутатский запрос:

06 ИЮН 2017

38.92-10007



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный, Санкт-Петербург, 191060  
Тел. (812) 576-6651, (812) 576-4977  
Факс (812) 576-7372  
E-mail: bondarenko@vg.gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00021982 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027809257178  
ИНН КПП 7830002078/784201001

31.05.2017 № 10.8-33462

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

✓ Депутату Законодательного  
Собрания Санкт-Петербурга

М.Л. Резнику

Прокуратура Санкт-Петербурга  
На № 7-171-2017 от 05.05.2017

**Уважаемый Максим Львович!**

Рассмотрев Ваши обращения от 27.04.2017 № 38.92-10007, от 26.04.2017 № 38.92-10007, в том числе поступившее из прокуратуры Санкт-Петербурга, сообщая следующее.

ПЖСК «Морской Фасад», ИНН 7814134493 (далее- ПЖСК) осуществляет управление домами в Василеостровском районе на основании договоров управления многоквартирными домами по следующим адресам: ул. Кораблестроителей, д. 32, корп. 1; ул. Кораблестроителей, д. 32, корп. 3; ул. Кораблестроителей, д. 34; Морская набережная, д. 21, корп. 1; Морская набережная, д. 21, корп. 2; ул. Капитанская, д. 4.

Сведения о многоквартирных домах по данным адресам в реестре лицензий Санкт-Петербурга не содержатся. Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ПЖСК не предоставлялась.

В соответствии с частью 1\_3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 ЖК РФ случая.

Уставом ПЖСК установлена цель создания ПЖСК- для удовлетворения жилищных и материальных потребностей членов кооператива путем осуществления инвестиционной деятельности в сфере строительства жилых домов и жилищно-административных комплексов, участие в эксплуатации многофункционального комплекса жилых, общественных и коммерческих зданий Санкт-Петербургского Мирового Финансового и Торгового Центра на Васильевском острове в Санкт-Петербурге (п. 2.1 Устава), таким образом, уставные цели создания ПЖСК не соответствуют целям создания ПЖСК согласно требованиям Жилищного Кодекса РФ (ст. 110 ЖК РФ).



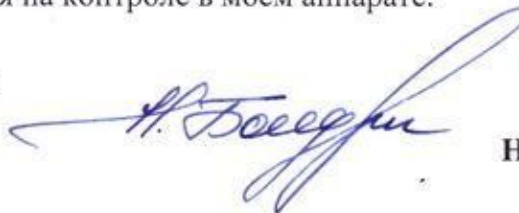
Являясь по законодательству и уставу некоммерческой организацией, ПЖСК осуществляет управление домами на основании договоров управления, заключаемых в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, где одной стороной по договору является управляющая организация, а другой – собственник жилого помещения в домах. Таким образом, ПЖСК «Морской фасад» фактически осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению указанными многоквартирными домами направленную на извлечение прибыли, что противоречит целям создания и деятельности некоммерческой организации, которой является ПЖСК.

Учитывая изложенное, Инспекцией направлено письмо от 23.05.2017 № 02-10205/17-0-0 в администрацию Василеостровского района Санкт-Петербурга о необходимости проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на право заключения договора управления по следующим многоквартирным домам: Морская наб. д. 21 к. 1, Морская наб. д. 21 к. 2, ул. Капитанская д. 4, ул. Кораблестроителей д. 32 к. 1, ул. Кораблестроителей д. 32 к. 3, ул. Кораблестроителей д. 34.

Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (далее-Инспекция) 09.08.2016 проведена внеплановая документарная проверка соответствия устава ПЖСК «Морской фасад» законодательству Российской Федерации. По результатам проверки установлено, что устав ПЖСК в редакции 2011 года не соответствуют действующему законодательству РФ. ПЖСК вручено предписание № 10/2747-р от 09.08.2016 со сроком устранения нарушений до 09.02.2017. При проверке исполнения данного предписания, установлено: предписание Инспекции не выполнено ПЖСК. В отношении ПЖСК «Морской фасад» оформлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. ПЖСК выдано повторное предписание со сроком устранения нарушений до 21.08.2017.

Обращение находится на контроле в моем аппарате.

  
Вице-губернатор  
Санкт-Петербурга



Н.Л. Бондаренко