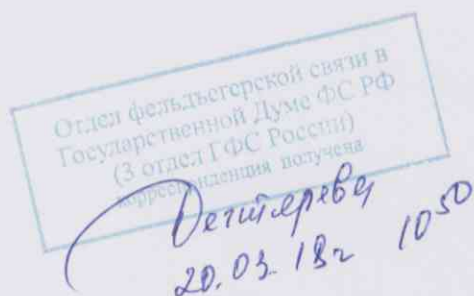




АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
БУРМИСТР

**Ассоциация организаций,
осуществляющих деятельность
по управлению многоквартирными
домами «Бурмистр»**



Депутату Государственной Думы РФ

Хованской Галине Петровне

от Ассоциации организаций, осуществляющих
деятельность по управлению многоквартирными домами
«Бурмистр»

ИНН 7713447926/КПП 771301001,

Адрес компании:

127644, г.Москва, ул.Клязьминская,

д.11, корп.2, 54

e-mail: burmistr@burmistr.ru

ОБРАЩЕНИЕ

Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

С 11.01.2018 года действует новая редакция части 1.1. статьи 46 ЖК РФ, согласно которой управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений **обязаны направить полученные от инициатора проведения общего собрания собственников помещений подлинники** решений и протокола в орган государственного жилищного надзора (далее по тексту – ГЖН).

Однако ввиду недостаточной проработанности и отсутствия полноценного обсуждения изменяемых положений на этапе рассмотрения Государственной Думой Российской Федерации с представителями профессионального сообщества, указанная выше норма закона вступает в противоречие с иными положениями ЖК РФ, что приводит к большому количеству спорных ситуаций, возникающих между собственниками помещений, организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами (управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК) и надзорными органами.

В частности, положения части 1.1. статьи 46 ЖК РФ вступают в противоречия со следующими нормами ЖК РФ:

1. Часть 1 статьи 172 ЖК РФ, согласно которой владелец специального счета **в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета** обязан представить в органы ГЖН уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном

доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений. Соответственно, управляющая организация (ТСЖ) в случае выбора их в качестве владельца специального счета обязаны сдавать в органы ГЖН копии протоколов общих собраний уже после того, как ранее в соответствии с частью 1.1 статьи 46 ЖК РФ передали в органы ГЖН подлинники указанных документов.

2. В силу части 4 статьи 173 ЖК РФ при принятии общим собранием собственников решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта **решение общего собрания направляется владельцу специального счета**, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт, в течение 5 дней после принятия такого решения.

С учетом того, что решение общего собрания собственников оформляется протоколом общего собрания (часть 1 статьи 46 ЖК РФ), а подлинник протокола с решениями собственников, **являющимися неотъемлемой частью протокола** (подпункт «ж» пункта 19 Приложения №1 к приказу Минстроя России от 25 декабря 2015 г. №937/пр) в указанные сроки должны быть переданы в органы ГЖН (часть 1.1 статьи 46 ЖК РФ) управляющая организация (ТСЖ) не может выполнить требование части 4 статьи 173 ЖК РФ, **что делает невозможным проведение процедуры смены владельца специального счета**.

3. В соответствии с частью 1 статьи 176 ЖК РФ специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 настоящего Кодекса, при предъявлении **оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Совокупное толкование норм Жилищного и Гражданского законодательства Российской Федерации, с учетом требований приказа Минстроя России от 25 декабря 2015 г. №937/пр, указывает на то, что протокол общего собрания и итоговое решение общего собрания, изложенное с учетом подсчета голосов, в этой связи являются документом консолидирующего характера, при котором составление более одного оригинала протокола общего собрания не предусмотрено.

В противном случае, составление более одного оригинала протокола общего собрания означает, что проведено более одного общего собрания с идентичными вопросами, при котором в силу п.1.1 ст. 46 Жилищного Кодекса РФ, орган государственного жилищного надзора обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания. Что также будет создавать дополнительные ограничения, либо невозможность, для реализации решения общего собрания собственников.

4. Положениями части 5 статьи 136 ЖК РФ, установлено, что при государственной регистрации товарищества собственников жилья **представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава**, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Что также является требованием ст. 12 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», в силу которого, при государственной регистрации создаваемого юридического лица в регистрирующий орган представляется решение о создании юридического лица в виде протокола, договора или иного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Соответственно, при регистрации ТСЖ в налоговых органах возможен отказ в регистрации юридического лица из-за того, что не был предоставлен оригинал протокола общего собрания

собственников. Либо инициаторам собрания сознательно нужно нарушать положения части 1.1. статьи 46 ЖК РФ.

Также необходимо отметить, что в сфере управления многоквартирными домами не редки случаи возникновения споров, которые решаются только в судебном порядке (оспаривание решений, взыскание задолженности, споры о причинении вреда и т.д.).

При этом, в силу положений статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд при оценке письменных доказательства, предоставленных в копиях, должен сверить оригинал документа с предоставленной копией в целях определения их тождественности.

Однако, в силу того, что все оригиналы протоколов будут храниться в ГЖН, их предоставление в суды значительно затруднится, что приведет к затягиванию сроков судебных разбирательств, тем самым будут нарушены права истцов на своевременное рассмотрение судебных дел.

Устранение указанных выше противоречий требует внесения изменений в действующее законодательство Российской Федерации, при том, что сама норма не несёт ни какого практического значения и только усложняет деятельность организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

В связи с чем, просим:

- рассмотреть обращение и по результатам рассмотрения выступить инициатором законопроекта по устранению выявленных несоответствий в жилищном законодательстве, а именно выступить с инициативой об отмене указанной нормы;
- рассмотреть возможность внесения поправок в ЖК РФ, регулирующих процедуру предоставления инициатором оригинала протокола в ГЖИ для размещения в системе ГИС ЖКХ и возврата его инициатору после размещения.

Со своей стороны Ассоциация организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами «Бурмистр» готова оказать всестороннее содействие при разработке соответствующего законопроекта.

Ответ на данное обращение прошу отправить по адресу: 127644, г.Москва, ул.Клязьминская, д.11, корп.2, 54.

С уважением,
Председатель Ассоциации
Управляющих организаций «Бурмистр»



/ Ю.В. Кочетков

20.03.2018г.