



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА
Свердловской области

ПРОКУРАТУРА
Чкаловского района
г.Екатеринбурга

ул. Шварца, 14Б,
г. Екатеринбург, 620073

Иванову Игорю Игоревичу
(для объявления остальным заявителям)

ул. Щербакова, д.20, кв.354,
г. Екатеринбург, 620076

06.08.2015 № 270ж-15

Прокуратурой Чкаловского района г.Екатеринбурга Ваше коллективное обращение по факту нарушений требований жилищного законодательства, допущенных ООО «Рубикон», ООО «Ремстройкомплекс», ООО «Рубикон-Аэро Инвест», выразившихся в неправомерном управлении многоквартирным домом, а также по факту нарушений требований жилищного законодательства, допущенных АО «Уралсевергаз», выразившихся в приостановлении подачи газа на котельную, поступившее с приема граждан и зарегистрированное 09.07.2015 за №270ж-15, рассмотрено.

По результатам проверки установлено, что ООО «Рубикон-Аэро Инвест» (застройщик) в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ получило разрешения Администрации г. Екатеринбурга на строительство жилого дома переменной этажности с нежилыми помещениями на первых этажах со встроенным детским дошкольным образовательным учреждением и подземным паркингом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, Чкаловский район, ул.Щербакова д.20, № RU 66302000-3226 от 27.06.2008, № RU 66302000-1052 от 08.06.2010, № RU 66302000-1985 от 18.09.2011, № RU 66302000-1703 от 16.06.2011, № RU 66302000-2858 от 28.09.2012, № RU 66302000-3519 от 22.07.2013, № RU 66302000-3357 от 27.05.2013, № RU 66302000-4467 от 08.09.2014, №RU 66302000-4493 от 19.09.14.

Застройка предоставленного земельного участка предусматривается по двум очередям: I очередь - 3 кусковых комплекса (10 секций), II очередь - 2 пусковых комплекса.

28.12.2011 было получено разрешение № RU 66302000-1243 на ввод в эксплуатацию 1 пускового комплекса I очереди строительства.

29.12.2014 был введен в эксплуатацию 1 этап 2 пускового комплекса I очереди строительства: четыре секции переменной этажности многоэтажного 10-секционного жилого дома с газовой котельной на крыше секции № 1.2.5. по ГП, с нежилыми помещениями на первых этажах (№ 1.2.4-1.2.7 по ГП) (Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU 66302000-2311 от 29.12.2014).

В настоящее время продолжается строительство 2 этапа 2 пускового комплекса I очереди строительства (пристроенная подземная автостоянка (№№ 2.2.2 и 2.2.3 по ГП) со встроенным РП).

На основании разрешения № RU 66302000-4467 от 08.09.2014 идет строительство 3 пускового комплекса I очереди строительства, а также получено разрешение на строительство 4 пускового комплекса II очереди строительства.

Объект строительства не завершен, дом по адресу: г Екатеринбург, ул.Щербакова д. 20 в эксплуатацию как единый объект строительства не введен, введено в эксплуатацию только 7 секций многоэтажного 10-секционного жилого дома.

Согласно ч.14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Во исполнении указанных требований ООО «Рубикон-Аэро Инвест» после получения 28.12.2011 разрешения № RU 66302000-1243 на ввод в эксплуатацию 1 пускового комплекса I очереди строительства, заключило с ООО «Управляющая компания «Рубикон» (далее – ООО «УК «Рубикон») договор управления № 1/УК от 30.12.2011, согласно которому последнее обязалось выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном многоквартирном доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Согласно ч.1 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 255 от 21.07.2014) юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года. После 1 мая 2015 года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

В соответствии с ч.4 ст.7 Федерального закона № 255 от 21.07.2014 в случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного

самоуправления в порядке, установленном ст. 197 ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, предпринимательскую деятельность по управлению которым осуществляет такое лицо. В течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса. При этом юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые указаны в настоящей части и осуществляют предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на день вступления в силу настоящего Федерального закона, не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо получили отказ в ее выдаче, надлежащим образом обязаны исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до наступления событий, указанных в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.

Согласно ч.3 ст. 200 ЖК РФ лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со ст.199 настоящего Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в ч. 1, 2 ст. 164 настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В соответствии с ч. 4 ст. 200 ЖК РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об

исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

ООО «УК «Рубикон» не обратилось в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ст. 44 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе, и выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, которым может являться управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В связи с указанным выше, исходя из содержания ст. 44, ч. 5 ст. 46, ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ при наличии действительного решения общего собрания собственников помещений МКД о выборе способа управления МКД, не требуется, чтобы собственники помещений секции МКД, которые будут введены в эксплуатацию позднее, принимали отдельное решение о выборе соответствующего способа.

При этом изложенные выше нормы не лишают права будущих собственников помещений МКД оспорить действующее решение собственников помещений МКД о выборе способа управления МКД.

Для реализации своих законных прав и интересов собственниками помещений МКД в период с 22.05.2015 по 24.05.2015 проведено общее собрание в форме заочного голосования, по результатам проведения которого приняты следующие вопросы:

- выбрать способ управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников недвижимости (далее – ТСН);

- учредить и зарегистрировать ТСН с наименованием «ТСЖ «Щербакова 20» и передать ему в управление общее имущество в многоквартирном доме;
- утвердить устав ТСН «ТСЖ «Щербакова 20»;
- избрать правления ТСН;
- избрать ревизионную комиссию ТСН;
- наделить собственников помещения, указанных в протоколе общего собрания собственников помещений МКД полномочиями заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, в Госжилинспекцию и УЖКХ г. Екатеринбург;
- подписать протокол общего собрания инициатором собрания всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений;
- разместить сообщения о проведении общих собраний и сообщений об итогах голосования на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома о месте хранения протокола и решений собственников помещений;

- о расходах на создание и регистрацию ТСН.

Решения, принятые по результатам проведения общего собрания собственников помещений МКД, проходившего в форме заочного голосования в период с 22.05.2015 по 24.05.2015, оформлены соответствующим протоколом.

Данное решение никем не оспаривалось.

По результатам рассмотрения Администрацией Чкаловского района города Екатеринбурга протокола общего собрания собственников помещений МКД проходившего в форме заочного голосования в период с 22.05.2015 по 24.05.2015, открытый конкурс, объявленный 12.05.2015 Администрацией Чкаловского района города Екатеринбурга по отбору управляющей организации по управлению многоквартирным домом по указанному адресу, отменен 08.06.2015 на основании п. 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

При этом фактически функции по управлению МКД от ООО «УК Рубикон» в ТСН ТСЖ «Щербакова 20» не переданы.

Вместо этого ООО «Рубикон-Аэро Инвест» в нарушении требований ч.14 ст.161 ЖК РФ, устанавливающей момент, до которого управление многоквартирным домом управляющей организацией осуществляется на временной основе, а именно до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п. 6 ч.2 ст. 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в нарушение ч.3 ст.200 ЖК РФ, устанавливающей обязанность управляющей организации исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, до наступления событий, указанных в ч. 3 ст. 200 ЖК РФ, а также без учета волеизъявления, выраженного в протоколе общего собрания собственников помещений МКД в заочной форме, 01.06.2015 заключило дополнительное соглашение с ООО «УК «Рубикон» о расторжении договора на управление МКД, по условиям которого договор расторгается с 01.07.2015, а для

выполнения функции по управлению МКД ООО «Рубикон-Аэро Инвест» 01.06.2015 подписало договор № 01/06 управления МКД с ООО «Ремстройкомплекс», по условиям договора управляющая компания приступает к исполнению договора с 01.07.2015.

В ходе проведения проверки прокуратурой района получен ответ Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) на Ваше обращение от 04.08.2015 №29-08-10/3825 по вопросу правомерности управления ООО «Ремстройкомплекс» МКД, по результатам проведенной Департаментом проверки.

Согласно позиции Департамента ООО «Ремстройкомплекс» управление МКД осуществляет правомерно, нарушений требований федерального законодательства не установлено.

В основу данной позиции о правомерности действий ООО «Рубикон-Аэро Инвест» положено требование ч.14 ст.161, п.3 ч.5 ст.162 ЖК РФ, а именно: договор управления многоквартирным домом заключается в случае, указанном в ч. 14 ст. 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца, что и послужило по мнению Департамента, правомерным основанием для ООО «Рубикон-Аэро Инвест» расторгнуть договор управления МКД с ООО «УК «Рубикон» и заключить договор управления МКД с ООО «Ремстройкомплекс», а в связи с тем, что три месяца на сегодняшний день не истекли ООО «Ремстройкомплекс» вправе до 01.10.2015 управлять МКД.

Вместе с тем договор № 1/УК на управление МКД ООО «Рубикон-Аэро Инвест» с ООО «УК «Рубикон» заключило еще 30.12.2011, сама же норма, отраженная в п.3 ч.5 ст.162 ЖК РФ, введена в действие Федеральным законом от 05.04.2013 № 38-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», вступила в законную силу с 19.04.2013, что указывает на превышение трехмесячного срока заключения договора управления начиная с периода 19.07.2013 по настоящее время.

Установленный законодательно срок заключения договора застройщиком с управляющей компанией с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома не превышающий три месяца, предоставлен не для систематического перезаключения договора по истечении трех месяцев, а для возможности в данный срок реализовать право предусмотренное ст. 44, ч. 2 ст. 161, ч.13 ст. 161 ЖК РФ, а именно:

- на самоопределение собственников помещения многоквартирного дома по выбору способа управления многоквартирным домом;
- на инициирование проведения общего собрания органом местного самоуправления;
- инициирования органом местного самоуправления проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Также при формировании позиции Департаментом не учтены требования, закрепленные ч.3 ст.200 ЖК РФ, устанавливающие период исполнения

обязанностей управляющей организацией по управлению многоквартирным домом, связанный с наступлением событий, перечень которых закрытый.

Указанное выше допущенное ООО «Рубикон-Аэро Инвест» нарушение привело к обоснованному обращению граждан в прокуратуру района, в связи с чем прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга подготовлено для внесения в ООО «Ремстройкомплекс» представление об устранении нарушений требований жилищного законодательства, с требованием принять необходимые действия для осуществления правомерного управления МКД, в ООО «Рубикон-Аэро Инвест» с требованием обратиться в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, а также в орган местного самоуправления с заявлением об инициировании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Кроме того, ООО «Рубикон-Аэро Инвест» обратилось в Департамент с просьбой проведения проверки по факту легитимности выбора способа управления МКД ТСН «ТСЖ Щербакова 10».

По результатам проверки, проведенной Департаментом, установлено следующее.

В соответствии с 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.

Согласно представленному протоколу общего собрания собственников помещений МКД в общем собрании приняли участие собственники, обладающие 62,22 % (16186,60 кв. м.) от общего количества собственников помещений многоквартирного дома. По проведенным подсчетам Департамента, на общем собрании собственников помещений жилого дома, решение которого оформлено протоколом, присутствовали собственники, обладающие 63 % (16512,69 кв.м.) голосов от общего числа голосов.

В соответствии с ч. 1 ст. 136 ЖК РФ решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Согласно представленному протоколу общего собрания собственников помещений МКД, проведенного в форме заочного голосования, по вопросу учреждения и регистрации товарищества собственников недвижимости с наименованием «ТСЖ «Щербакова 20» и передачи ему в управление общего имущества в многоквартирном доме «за» его создание проголосовало 61,90% (16096,90 кв. м.) от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома. По проведенным подсчетам Департамента, «за»

проголосовало 48,77 % (12688,47 кв. м.) от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Департамент, оценивая в совокупности представленные документы, 29.07.2015 пришел к выводу, что решение общего собрания собственников помещений МКД о создании «ТСЖ «Щербакова 20» неправомерно.

В сложившейся ситуации неопределённости собственники помещений МКД, не понимая куда им необходимо осуществлять платежи за потребленные коммунальные услуги (в УК «Рубикон» или в ООО «Ремстройкомплекс», либо в ТСН «ТСЖ Щербакова 20»), перестали осуществлять оплату квитанции, что привело к образовавшейся задолженности собственников помещений МКД перед ООО «УК «Рубикон» в размере 2 561 811,56 рублей (из них 928 937,80 рублей за потребленные коммунальные услуги отопление и горячее водоснабжение), в свою очередь данная задолженность ООО «УК «Рубикон» образовалась перед ООО «Рубикон-Аэро Инвест» (собственник котельной) в размере 542 990,26 руб., в конечном итоге задолженность последнего привела к образованию задолженности перед АО «Уралсевергаз» (поставщик газа) в размере 623 552,38 руб.

В связи с чем, АО «Уралсевергаз» в соответствии с условиями договора на поставку и транспортировку газа и руководствуясь требованиями Порядка прекращения или ограничения подачи ТЭР, утвержденного Постановлением Правительства РФ №1 от 05.01.1998, было вынуждено начать процедуру ограничения поставки газа должнику (копии телеграмм о уведомлении о предстоящем приостановлении предоставления ресурса от 07.07.2015, от 13.07.15, от 16.07.15).

Фактические действия по прекращению подачи газа на котельную ООО «Рубикон - Аэро Инвест» по требованию АО «Уралсевергаз» были произведены 21.07.15 представителем организации - потребителя. Действия АО «Уралсевергаз» правомерны.

После введения ограничения поставки газа ООО «Рубикон - Аэро Инвест» оплачено 200 000 руб. Долг предприятия по состоянию на 29.07.2015 составлял 470 038,95 руб.

Расхождение по суммам задолженности между собственниками помещений МКД перед ООО «УК «Рубикон», между ООО «УК «Рубикон» перед ООО «Рубикон-Аэро - Инвест» и ООО «Рубикон-Аэро Инвест» перед АО «Уралсевергаз» в результате очередности платежей и их приоритета оплаты перед другими контрагентами.

В настоящее время задолженность ООО «Рубикон - Аэро Инвест» перед АО «Уралсевергаз» составляет 46 038,95 руб. Поставка газа на котельную ООО «Рубикон - Аэро Инвест» 31.07.2015 возобновлена.

Подача электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения после устранения аварии восстановлена.

В части доводов ООО «Рубикон-Аэро Инвест» об отсутствии предусмотренных законодательством оснований для реализации самостоятельного права выбора управляющей организации или об определении способа управления МКД, в связи с тем, что МКД в целом, как единый объект капитального строительства в эксплуатацию не сдан, разъясняю.

В соответствии с пунктом 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87, в целях настоящего Положения под этапом строительства понимается строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Пунктом 1.9 Строительных норм и правил «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. СНиП 3.01.04-87», утвержденных Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 № 84, установлено, что многосекционные жилые дома, состоящие из четырех секций и более, могут приниматься в эксплуатацию отдельными секциями, когда это предусмотрено проектом, планом капитального строительства и титульным списком, при условии полного окончания монтажа конструкций и подключения отопления в примыкающей секции, а также завершения благоустройства территории, прилегающей к сдаваемой секции, с учетом требования п. 1.8.

Всем секциям МКД присвоен один милицейский номер, данные секции являются единым самостоятельным объектом капитального строительства, имеющим единые наружные сети подачи горячего и холодного водоснабжения, газа, общую придомовую территорию (расположены на одном земельном участке).

Согласно градостроительному плану земельного участка для строительства МКД выделен единый земельный участок (кадастровый номер 66:41:00 00 000:0395), участок не делимый.

В связи с чем, доводы приведенные застройщиком, о том что нормы, закрепленные в ст. 44, ч. 5 ст. 46, ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ применимы только к домам, которые полностью введены в эксплуатацию, а в связи с тем что многоквартирный дом, расположенный по адресу: 620076, г. Екатеринбург, ул.Щербакова, д.20, секционного типа, имеет один милицейский адрес, единую инфраструктуру и не введен в эксплуатацию полностью, требования указанные выше не применимы в сложившихся правоотношениях, не правомерны (судебная практика Федерального Арбитражного суда Уральского округа, Постановление от 20.11.2013 № Ф09-10574/13).

В связи изложенным и с учетом приведенных норм выше до наступления событий, предусмотренных ч.3 ст. 200 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно осуществляться управляющей организацией (ООО «УК «Рубикон»), с которой застройщиком (ООО «Рубикон-Аэро Инвест») был ранее заключен договор управления многоквартирным домом во исполнение требований, предусмотренных ч.14 ст.161 ЖК РФ, с учетом требований, закрепленных п.3 ч.5 ст.162 ЖК РФ, устанавливающих срок заключения договора

застройщиком с управляющей компанией с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, не превышающий три месяца. Данный срок предоставлен законодателем застройщику не для систематического перезаключения договора по истечении трех месяцев, а для возможности в данный срок реализовать граждан право предусмотренное ст. 44, п. 3 ч. 2 ст. 161, ч.13 ст. 161 ЖК РФ, а именно:

- на самоопределение собственников помещения многоквартирного дома по выбору способа управления многоквартирным домом;
- на инициирование проведения общего собрания органом местного самоуправления;
- на инициирование органом местного самоуправления проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Кроме того, в положениях, изложенных в ч.14 ст.161 ЖК РФ, устанавливается момент, до которого управление многоквартирным домом управляющей организацией застройщика осуществляется на временной основе, а именно до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в п. 6 ч.2 ст. 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса.

В связи с чем, прокуратурой Чкаловского района г. Екатеринбурга в Администрацию города Екатеринбурга и Администрацию Чкаловского района города Екатеринбурга направлена соответствующая информация о необходимости соблюдения требований законодательства предусмотренных ч.13 ст.161 ЖК РФ.

Вместе с тем, несмотря на неправомерное управление ООО «Ремстройкомплекс» МКД в настоящее время, которое возникло на основании предоставленного в Департамент договора управления МКД, заключенного между ООО «Рубикон-Аэро Инвест» и ООО «Ремстройкомплекс», в лицензию последнему данный МКД внесен в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, что позволило заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и фактически приступить к управлению МКД, на срок, предусмотренный п.3 ч.5 ст.162, ч.14 ст.161 ЖК РФ, в течение которого собственникам помещений МКД предоставлена возможность реализовать право на самоопределение по выбору способа управления многоквартирным домом, так же в течение данного срока, если собственники помещений МКД не определились с выбором способа управления многоквартирным домом, ч.13 ст.161 ЖК РФ установлена обязанность Администрации города Екатеринбурга инициировать проведение общего собрания, а в случае если собрание не состоялось, обязанность инициировать проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

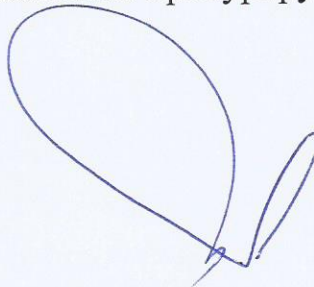
Кроме того, в соответствии с ч.7 ст.198 ЖК РФ в течение двух месяцев со дня надлежащего информирования в установленном статьей 197 настоящего Кодекса порядке собственников помещений в многоквартирном доме о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации указанные собственники вправе

принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом (в данном случае подразумевается узаконивание деятельности ООО «Ремстройкомплекс» по управлению МКД путем проведения общего собрания собственников помещений МКД и подтверждение полномочий ООО «Ремстройкомплекс» на управление).

Данный ответ Вы имеете право обжаловать прокурору Чкаловского района г. Екатеринбурга или в суд.

Заместитель прокурора
Чкаловского района г. Екатеринбурга

советник юстиции



А.С. Никитин