



Адвокатский кабинет «ФАКТ» адвоката Приезжего Александра Вячеславовича

*Адрес для почтовых уведомлений: 123181, РФ, г. Москва, ул. М. Катукова д.9, корп. 1, кв. 180
Место регистрации адвокатского образования, 117186, РФ, г. Москва, ул. Нагорная, д. 9, к.1, кв. 26,
тел. 8 – 495/903 – 960 – 61- 40, www.akfakt.ru, e-mail: 960-61-40@mail.ru, ИНН 771306199452.*

Исх. № от

Руководителю Главного управления Московской области
«Государственная жилищная инспекция Московской области»
в ранге министра –
Главному государственному жилищному инспектору
Московской области
Сокову Вадиму Викторовичу

123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, корп.1,
технопарк «Орбита-2»

от адвоката Приезжего А.В. действующего в рамках соглашения об оказании
квалифицированной юридической помощи б/н от 29.12.2018г.*

АДВОКАТСКИЙ ЗАПРОС

Уважаемый Вадим Викторович!

В соответствии с пунктом 1 статьи 6.1 закона «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» от 31.05.2002 № 63-ФЗ в целях оказания квалифицированной юридической помощи моему доверителю в рамках соглашения б/н от 29.12.2018г., прошу Вас, предоставить мне официальное разъяснение, связанное с настоящим заявлением в виде адвокатского запроса.

Так, настоящим сообщаю Вам о нарушении конституционных прав граждан в жилищной сфере, в том числе и в области оказания жилищно-коммунальных услуг.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на жилище, возможность реализации которого обуславливает в том числе установление доступной платы за жилое помещение определенным категориям граждан (часть 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

В силу положений ст.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе и обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда.

Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 «О государственном жилищном надзоре» установлено, что задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений жилищного законодательства, в том числе и в части оказания населению жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКХ)

Однако, уже на протяжении более чем трех лет, права и законные интересы жителей многоквартирных жилых домов, расположенных по следующим адресам:

Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ул. Связистов, д. 1, д. 2, д. 4, д. 5, д.6, д.9, д.11, Советский проспект, д.98, д.100, д.102, д.104, д.106. (далее-МКД) неоднократно были нарушены.

В период с 2010 года по 2015 год вышеуказанными МКД, на основании заключенного с Застройщиком ОАО 494 УНР договора управления МКД управляла управляющая компания ООО «ТЭК-Дом».

У жильцов МКД также были заключены договора управления с вышеуказанной управляющей компанией.

С 1 мая 2015 года согласно положениям Федерального закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ лицензирование управляющих компаний в сфере ЖКХ стало обязательным.

На 01 мая 2015г. у ООО «ТЭК-Дом» указанная лицензия отсутствовала.

14 октября 2015 г. ООО «ТЭК-Дом» получило указанную лицензию.

Однако в период с июля 2015г. по сентябрь 2015г. в результате проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления МКД организованного органами местного самоуправления по отбору управляющей компании для управления МКД, управляющей компанией была избрана компания ООО «РЭП Немчиновка».

Тем не менее, с сентября 2015 года, фактически вышеуказанными МКД управляла управляющая компания ООО «ТЭК-Дом». ООО РЭП Немчиновка, а в дальнейшем в порядке правопреемства АО Одинцовские Теплосети, так к управлению домами и не приступили в связи с отсутствием заключенных договоров с ресурсо-снабжающими организациями (далее – РСО). Однако периодически в почтовые ящики жителей, указанных выше МКД приходили два платежных документа от двух управляющих компаний: ООО «ТЭК-Дом» и ООО «РЭП Немчиновка», позже АО «Одинцовские Теплосети».

В апреле 2018 года и сентябре 2018 года в результате проведения открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления вышеуказанными МКД, организованного органами местного самоуправления по отбору управляющей компании для управления вышеуказанными МКД, управляющей компанией была избрана компания ООО «Чистый Город». В настоящее время жителям указанных выше МКД, в почтовый ящик по-прежнему приходят два платежных документа, от двух управляющих компаний, ООО «ТЭК-ДОМ» и ООО «Чистый Город».

Согласно данным платежных документов управляющая компания ООО «Чистый Город» оказывает жителям многоквартирных домов по ул. Связистов, д.1, Советский пр-т, д.98, Советский пр-т, д.100, коммунальные услуги в виде «текущего технического обслуживания и поставки коммунального ресурса в виде электроэнергии», а жителям остальных домов - только «текущего технического обслуживания».

Однако, по моему мнению указанный платежный документ, выставяемый ООО «Чистый Город» не соответствует требованиям ст. 154 ЖК РФ, п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, разъяснениям Минстрой России, нашедших отражения в Приказе от 26.01.2018 № 43/пр., в части требования к управляющей компании о выставлении единого платежного документа.

ООО «ТЭК-ДОМ» согласно платежным документам оказывает весь спектр коммунальных услуг, включая содержание и ремонт жилых помещений, а также поставку всех коммунальных ресурсов жителям МКД.

Сложившиеся обстоятельства объективно отражают ситуацию с отсутствием у ООО «Чистый Город» договора с РСО в лице ООО Теплоэнергосервиса, на поставку ресурсов жителям указанных выше МКД, таких как отопление и водоснабжение (ГВС, ХВС), водоотведение и противоречивую ситуацию с договорами с РСО АО «Мосэнергосбыт» на поставку электроэнергии. Напротив, ООО «ТЭК-Дом» с указанной выше РСО имеет заключенные договора на поставку указанных выше ресурсов, за исключением спорной ситуации связанных с договорами РСО АО «Мосэнерго сбыт» на поставку электроэнергии.

Анализируя с правовой точки зрения многочисленные ответы «Государственной жилищной инспекции Московской области» (далее-ГЖИ) на обращения жителей можно сделать вывод, что органы ГЖИ единственной легитимной компанией считают ООО «Чистый Город», что подтверждается сведениями, размещенным в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), согласно которым управление МКД осуществляет ООО «Чистый Город». При этом, сведений об управлении указанных МКД ООО «ТЭК-Дом» указанный реестр лицензий субъекта Российской Федерации не содержит.

Органы ГЖИ считают, что в нарушение жилищного законодательства ООО «ТЭК-Дом» выставяет платежные документы жителям к оплате, не имея законных на то оснований для управления МКД. Однако никаких процессуальных документов, подтверждающих реагирование и принятие мер пресечения незаконных, по мнению ГЖИ платежей, и иных мер для устранения сложившейся ситуации, в ответах ГЖИ не представлено. Напротив, неоднократно, в период 2015-2018гг., ГЖИ в ходе проверок и выявления фактов отдельных нарушений правил содержания и ремонта МКД, в связи с некачественным оказанием жилищно-коммунальных услуг (далее- ЖКУ), указывала в протоколах, в качестве виновного, именно ООО «ТЭК-Дом», что противоречит позиции ГЖИ, обозначаемой в ответах жителям.

Кроме того, позиция ГЖИ о неправомерности выставяения ООО «ТЭК-Дом» платежных документов на оплату ряда коммунальных услуг, по моему мнению, противоречит определению Верховного суда Российской Федерации (далее - ВС РФ) (№310-КГ17-16189 от 13.11.2017г.).

Так согласно позиции ВС РФ следует, что право на взимание платы не связано с исполнением обязанности по внесению изменений в реестр лицензий, а вытекает из условий договора управления (при наличии четко выраженной воли собственников на заключение договора с управляющей компанией, которая фактически предоставляла им коммунальные услуги, и расторжении договора с прежней).

Предписание, целью которого является устранение выявленных нарушений, не должно приводить к незаконному освобождению собственников от оплаты потребленных услуг и бремени содержания имущества, тогда как нормы жилищного законодательства направлены, прежде всего, на обеспечение непрерывности осуществления деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов в целях соблюдения прав жильцов и безопасности эксплуатации многоквартирных домов.

Также, по моему мнению, органами ГЖИ не дается правовой оценки применительно к фактическим обстоятельствам сложившейся ситуации и другой немаловажной правовой норме.

Так в соответствии с п. 14 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса,

но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Исходя из этой правовой нормы ООО «Чистый Город», в связи с не заключением с РСО договора о приобретении у них коммунального ресурса, не имеют право приступать к управлению МКД.

Отвечая на запросы собственников вышеуказанных МКД, органы ГЖИ доводят до их сведения положение п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», в котором указано, что при выборе новой управляющей организации надлежащим исполнением обязанности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг является внесение платы этой управляющей организации при наличии заключенного договора управления многоквартирным домом (ч. 4, 6.1, 7 ст. 155, ч. 1, 1.1 и 7 ст. 162 ЖК РФ).

Надлежащим исполнением обязательств по оплате жилого помещения и коммунальных услуг считается внесение платы предыдущей управляющей организации, если наниматель (собственник), действуя добросовестно при внесении платы, не обладал информацией о выборе новой управляющей организации (части 3 - 7.1, 8 - 10 статьи 155 ЖК РФ, статья 10 и пункт 1 статьи 408 ГК РФ).

В таком случае, вновь выбранная управляющая организация, имеет право требовать взыскания с предыдущей управляющей организации уплаченных нанимателем (собственником) денежных средств по правилам, установленным главой 60 ГК РФ.

Однако остается открытым вопрос, как указанное положение применительно к сложившейся ситуации защищает собственников от двойных взысканий оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

В любом случае органы ГЖИ не должны ограничиваться доведением до жителей отдельных правовых норм, а обязаны исполнять возложенные на них задачи по пресечению нарушений в жилищной сфере, в частности принять меры по решению проблемы и устранению двойных платежных документов.

Стоит обратить внимание и на тот факт, что в настоящее время ситуация осложняется ростом социальной напряженности, обусловленной тем, что обе управляющие компании и ООО «Чистый Город» и ООО «ТЭК-ДОМ» предпринимают ограничение и приостановку коммунальных услуг за неуплату согласно процедуре прописанной главой XI «Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг», Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", но ровно так, как они, обе управляющие компании, эту процедуру понимают.

Обе управляющие компании инициируют судебные разбирательства с жителями микрорайона, предусмотренные законодательством Российской Федерации по взысканию денежных средств за оказанные ЖКУ.

При этом, судебные органы могут взыскивать денежные суммы за оплату ЖКУ с жителей как в пользу одной из управляющей компании, так в пользу другой управляющей компании.

В частности, здесь особо следует отметить апелляционное определение Московского городского суда по делу № 33-30562/2018 от 12 июля 2018 года, где суд учел отсутствие лицензии у ООО «ТЭК-Дом» и наличие лицензии у РЭП Немчиновка, на право управление домом, расположенным по адресу Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово с. Немчиновка, ул. Связистов, д.5.

Однако суд посчитал, что это не лишает ООО «ТЭК-Дом» в сложившихся фактических обстоятельствах, права управлять многоквартирным домом, а соответственно требовать оплату оказанных коммунальных услуг и постановил новое решение, которым решил взыскать с получателя коммунальных услуг в пользу ООО «ТЭК-Дом» задолженность, пени и расходы по госпошлине.

Таким образом, в условиях отсутствия процессуальных действий со стороны органов ГЖИ, судебные органы могут взыскивать денежные суммы на оплату ЖКУ с жителей, оплативших одну из двух платежей, в пользу управляющей компании, выставившей вторую платежку.

Управляющая организация в соответствии со ст. 10 ЖК РФ приобретает права и обязанности на управление домом только с момента вхождения в договорные отношения с собственниками помещений, а именно с момента начала исполнения обязательств ч.7 ст. 162 ЖК РФ.

Вопросы договорных отношений регулируются ч. 5 и ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, ст. 162 ЖК РФ и так же вызывают немало вопросов у жителей.

В частности, с учетом фактических обстоятельств возникает вопрос: применяется ли к жителям указанных выше МКД положение ч. 13 ст. 161 ЖК РФ, согласно которому если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом, либо действует норма предусмотренная ч. 5 ст. 161 ЖК РФ согласно которому собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ открытого конкурса, в порядке, установленном "статьей 445" Гражданского кодекса Российской Федерации. (далее ГК РФ)?

В любом случае в силу ч. 9. ст. 161 ЖК РФ, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

На основании изложенного выше и руководствуясь действующим Законодательством РФ,

ПРОШУ:

1. С учетом выше представленного адвокатского запроса, прошу дать всесторонний ответ, на все поставленные в настоящем адвокатском запросе вопросы, в частности разъяснить:

- имело ли право ООО «Чистый Город» приступить к управлению к указанным выше МКД без заключения договора с РСО;

- считается ли заключенным договор между жителем (как собственником, так и не собственником) указанных выше МКД с ООО «Чистый Город», если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса житель (собственники или не собственник) МКД не заключили договор управления с управляющей организацией, на условиях, определенных открытым конкурсом, либо необходимо заключение договора управления в порядке, предусмотренном ст. 445 ГК РФ;

- следует ли оплачивать коммунальные ресурсы, поставляемые ООО «ТЭК-Дом», в виде отопления и водоснабжения (ГВС, ХВС), водоотведения или не следует, а если следует, то кому;

- какой управляющей компании следует оплачивать поставляемый коммунальный ресурс в виде поставляемой электроэнергии, с учетом, того, что указанный коммунальный ресурс фигурирует в обоих платежных документах;

- возможно ли двойное взыскание с собственников оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги;

- обращались ли органы ГЖИ в правоохранительные органы или в иные государственные органы для разрешения сложившейся ситуации, а если подобные обращения были, предоставить копии этих обращений и ответов на них.

2. Провести проверку платежных документов, выставляемых обеими управляющими компаниями, в части их законности и на предмет соответствия требованиям жилищного законодательства РФ и принять меры к устранению незаконно выставленных платежных документов на оплату жилищно- коммунальных услуг.

3. Представить конкретные процессуальные документы, подтверждающие реагирование органов ГЖИ на сложившуюся ситуацию, а именно, (акты проверок, предписания об устранении допущенных нарушений, протокол о возбуждении дела об административном правонарушении, постановление по делу об административном правонарушении).

4. Провести проверку действий должностных лиц 17 территориального отдела ГЖИ МО, допустивших сложившуюся ситуацию, противоречащую Законодательству РФ создающую социальную напряженность и подрывающую доверие к органам государственной власти, в случае подтверждения указанных фактов привлечь должностных лиц 17 территориального отдела ГЖИ МО к ответственности

Информирую Вас, что в случае непринятия Вами мер немедленного реагирования, для возвращения ситуации в правовое поле. я оставляю за собой право на соответствующее обращение в правоохранительные органы с просьбой привлечь должностных лиц ГЖИ к уголовной ответственности за неисполнение своих должностных и служебных обязанностей.

Неправомерный отказ в предоставлении информации адвокату в связи с поступившим от него адвокатским запросом, влечет административную ответственность, предусмотренную ст.5.39 КоАП РФ.

С уважением

адвокат Приезжий А.

*см. Решение Верховного Суда РФ от 24 мая 2017 г. N АКПИ17-103