

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 гр. _____
проживающего по адресу: Московская область, Одинцовский район, с.
Немчиновка, ул. _____

Уважаемый Вадим Викторович!

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.

Вопросы предупреждения, выявления и пресечения нарушений жилищного законодательства, в том числе и в части оказания населению жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКХ) постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 «О государственном жилищном надзоре» отнесены к компетенции государственного жилищного надзора.

Однако, на протяжении более чем трех лет права и законные интересы жителей многоквартирных жилых домов (далее - МКД), 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

неоднократно были нарушены.

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

У лиц, получивших жилые помещения от застройщика, также были заключены договора управления с этой управляющей компанией.

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

На 1 мая 2015 г. у ООО «ТЭК-Дом» указанная лицензия отсутствовала.

В соответствии со ст.161 ЖК РФ в качестве управляющей организации для управления многоквартирными домами по итогам открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления, была отобрана управляющая организация ООО «РЭП Немчиновка».

ООО «ТЭК-Дом» получило необходимую лицензию 14 октября 2015 г. и в конкурсе участие не принимала.

Однако, и после 1 мая 2015 г. и даже после подведения итогов конкурса управляющая компания ООО «ТЭК-Дом» продолжила осуществлять управление вышеуказанными МКД. Тогда как, ООО «РЭП Немчиновка» к управлению домами не приступило в связи с отсутствием заключенных договоров с ресурсо-снабжающими организациями (далее — РСО).

Тем не менее, с мая 2015 г. жители вышеуказанных МКД стали получать одновременно два платежных документа от двух разных управляющих компаний: ООО «ТЭК-Дом» и ООО «РЭП Немчиновка» (в дальнейшем в порядке правопреемства - АО «Одинцовские Теплосети»).

По итогам новых открытых конкурсов, проведенных органами местного самоуправления в апреле 2018 года (для многоквартирных домов по ул. Связистов, д.1, Советский пр-т, д.98, Советский пр-т, д.100) и в августе 2018 года (для остальных домов), в качестве управляющей организации для управления вышеуказанными МКД была отобрана управляющая организация ООО «Чистый Город».

С момента подведения итогов новых конкурсов и по настоящее время жители вышеуказанных МКД получают одновременно два платежных документа от двух разных управляющих компаний: ООО «ТЭК-Дом» и ООО «Чистый город».

Из данных платежных документов следует, что управляющая компания ООО «Чистый город» оказывает жителям многоквартирных домов по ул. Связистов, д.1, Советский пр-т, д.98, Советский пр-т, д.100, услугу, обозначенную как «текущее техническое обслуживание» и поставку коммунального ресурса в виде электроэнергии, а жителям остальных домов - только «текущее техническое обслуживание».

По моему мнению, 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, в части наличия непредусмотренной жилищным законодательством услуги «текущее техническое обслуживание».

Согласно платежным документам, выставяемым ООО «ТЭК-Дом», эта организация оказывает весь спектр коммунальных услуг, включая содержание и ремонт жилых помещений, а также поставку всех коммунальных ресурсов жителям МКД.

Перечисленные особенности платежных документов объективно отражают ситуацию с отсутствием у ООО «Чистый город» договора с РСО в лице ООО «Теплоэнергосервис» на поставку ресурсов в виде отопления, водоснабжения (ГВС, ХВС), водоотведения, а также противоречивую ситуацию в части договоров с РСО в лице АО «Мосэнергосбыт» на поставку электроэнергии.

Напротив, ООО «ТЭК-Дом» имеет заключенные договора с ООО «Теплоэнергосервис» на поставку ресурсов в виде отопления, водоснабжения (ГВС, ХВС) и водоотведения.

Из многочисленных ответов «Государственной жилищной инспекции Московской области» (далее - ГЖИ) на обращения жителей следует, что в настоящее время органы ГЖИ единственной легитимной компанией считают ООО «Чистый город», что подтверждается сведениями, размещенными в реестре лицензий субъекта Российской Федерации.

Органы ГЖИ считают, что в нарушение жилищного законодательства ООО «ТЭК-Дом» выставяет платежные документы жителям к оплате «не имея законных оснований для управления МКД». Однако, никаких процессуальных документов, подтверждающих реагирование и принятие мер пресечения незаконно, по мнению ГЖИ, выставяемых платежных документов, и иных мер для устранения сложившейся ситуации, в ответах ГЖИ не представлено.

В то время как из практики следует, что в случае выявления нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, выразившихся в управлении МКД в отсутствии сведений об основании управления им в реестре, органы ГЖИ выдают лицензиату предписание о прекращении организации и ведения расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, оформлению платежных документов и направлению их собственникам, и пользователям помещений.

Таких действий органы ГЖИ в отношении ООО «ТЭК-Дом» с 1 мая 2015 г. по настоящее время не осуществили.

Напротив, из процессуальных документов, находящихся в открытом доступе, следует, что на протяжении всего периода времени (2015-2018 гг.), в течение которого вышеуказанные МКД находятся в ситуации двойных платежных документов, органы ГЖИ в ходе проверок и выявления фактов отдельных нарушений правил содержания и ремонта МКД, указывали в протоколах, в качестве лица, ответственного за надлежащее содержание и ремонт МКД и виновного в некачественном оказании жилищно-коммунальных услуг (далее - ЖКУ), именно ООО «ТЭК-Дом».

Таким образом, позиция органов ГЖИ, обозначаемая в ответах жителям, в корне противоречит их же позиции, зафиксированной в официальных процессуальных документах.

Кроме того, толкование, в силу которого отсутствие в реестре лицензий сведений означает безлицензионное, а следовательно, нелегитимное управление, не соответствует содержанию закона и противоречит положению части 1 статьи 192 ЖК РФ, не учитывает позицию Верховного Суда Российской Федерации, изложенную в п. 21 Обзора судебной практики, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015 (в ред. от 28.03.2018), из которого следует, что «отсутствие в реестре лицензий сведений о многоквартирном доме, фактическую деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, само по себе не означает недействительность ранее выданной лицензии ... и не образует объективную сторону состава административного правонарушения».

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

Из данного определения 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).

В этой связи признание платежных документов ООО «ТЭК-Дом» незаконными приведет 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.

Иной подход, то есть позиция органов ГЖИ о зависимости начала осуществления функций по управлению домом от внесения или невнесения в реестр лицензий не отвечает изложенным принципам.

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

Согласно п. 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления МКД, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме...

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, в связи с отсутствием у управляющей компании ООО «Чистый город» договора о приобретении коммунального ресурса (в виде отопления, водоснабжения (ГВС, ХВС), водоотведения), дата начала реализации ею права управления вышеуказанными МКД остается неопределенной.

Отвечая на обращения 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.

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 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 ООО «РЭП Немчиновка», на право управления 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 оплату ЖКУ с жителей, оплативших один из двух платежных документов, в пользу управляющей компании, выставившей второй платежный документ.

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 которой 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.

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. дать всесторонний ответ на все поставленные в настоящем обращении вопросы, в частности разъяснить:

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

- считается ли заключенным договор между жителем (собственником или лицом, принявшим жилое помещение от застройщика) указанных выше МКД с ООО «Чистый город», если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса житель (собственник или лицо, принявшее жилое помещение от застройщика) не заключил 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, водоснабжения (ГВС, ХВС), водоотведения или не следует, а если следует, то по каким платежным документам;

- какой управляющей компании следует оплачивать коммунальный ресурс в виде потребленной электроэнергии, с учетом, того, что указанный коммунальный ресурс фигурирует в платежных документах обеих управляющих компаний;

- 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.

В случае выявления нарушений лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, выразившихся в управлении МКД в отсутствии сведений об основании управления им в реестре выдать лицензиату предписание о прекращении организации и ведения расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, оформлению платежных документов и направлению их собственникам, и пользователям помещений.

3. Представить копии конкретных процессуальных документов, подтверждающих 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 фактов ненадлежащего исполнения обязанностей привлечь виновных должностных лиц 17 территориального отдела ГЖИ МО к ответственности.

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