ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

123592, г. Москва,
ул. Кулакова, д. 20, корп. 1

тел.: 8 (499) 579-94-50; факс: 8 (498) 602-83-34
e-mail: gilinspector@mosreg.ru; www.gzhi.mosreg.ru

29.01.19 № 08ПГ-5036

на № _____ от _____

Приезжий А. В.

960-61-40@mail.ru

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – Госжилинспекция Московской области), рассмотрев, в части касающейся, обращение №08ОГ/17-83 по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домом, расположенным по адресу: Московская обл., Одинцовский р-н, с. Немчиновка, сообщает следующее.

Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области на основании ч.13 ст.161 (жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в порядке, установленном Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 были проведены конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами:

1) 10.04.2018 г. проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская обл., р-н. Одинцовский, с. Немчиновка, ул. Связистов, д. 1; ул. Связистов, д. 3, корп. 1; ул. Связистов, д. 3, корп. 2; ул. Связистов, д. 7; пр-т Советский, д. 98; пр-т Советский, д. 100.

По итогам конкурса ООО «Чистый город» признано победителем, что подтверждается Протоколом № 1/3/2018 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 10.04.2018 г.

ООО «ТЭК-Дом» обращалось в Одинцовский городской суд Московской области с заявлением о признании незаконными действий по отбору управляющей организации, проведении открытого конкурса 10.04.2018 г. по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Решением Одинцовского городского суда Московской области от 08.05.2018 г. по делу № 2а-3180/2018 было отказано в удовлетворении административных исковых требований. Указанное решение оспорено не было, вступило в законную силу.

Во исполнение ч. 7 ст. 162 ЖК РФ ООО «Чистый город» приступило к управлению указанными выше многоквартирными домами с 01.05.2018 г.

2) 16.08.2018 г. проведен конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ул. Связистов, д. 2, ул. Связистов, д. 4, ул. Связистов, д. 5, ул. Связистов, д. 6, ул. Связистов, д. 9, ул. Связистов, д. 11, Советский пр-

0342303

т, д. 102, Советский пр-т, д. 104, Советский пр-т, д. 106. Победителем указанного конкурса признано ООО «Чистый город».

Результаты конкурса, состоявшегося 16.08.2018, отражены в Протоколе № 6/3/2018. Результаты указанных конкурсов, состоявшихся 10.04.2018 и 16.08.2018 также, согласно требованиям ч.4.1 ст.161 ЖК РФ, отражены на сайте torgi.gov.ru, являющемся в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 №909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» официальным сайтом для размещения информации о проведении торгов.

Конкурс, проведенный 16.08.2018, не признан несостоявшимся в предусмотренном действующим законодательством порядке.

Во исполнение ч. 7 ст. 162 ЖК РФ ООО «Чистый город» приступило к управлению указанными выше многоквартирными домами с 01.09.2018.

Согласно положениям ч.2 ст.162 ЖК РФ управляющая организация в рамках управления многоквартирным домом осуществляет работы и (или) оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставляет коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме или обеспечивает готовность инженерных систем, а также осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, определен перечень работ и услуг, выполняемых и оказываемых управляющей организацией при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом. Исходя из приведенной нормы права такая деятельность по управлению многоквартирным домом носит комплексный характер и не ограничивается только лишь оказанием коммунальных услуг (подачей коммунального ресурса).

Конкретный перечень работ и услуг, выполняемых и оказываемых в целях управления перечисленными ранее многоквартирными домами, с указанием их стоимости определен организатором конкурса, входит в конкурсную документацию и отражен в договоре управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, управляющая организация, выбранная по итогам открытого конкурса, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме (поставка холодной и горячей воды, электрической энергии и т.д.) с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Приступить же к управлению многоквартирным домом управляющая организация в силу ч.7 ст.162 ЖК РФ обязана с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Таким образом, исходя из приведенных выше норм права, а также учитывая предусмотренный Правилами, обязательными при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 №124, порядок заключения управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, факт начала управления многоквартирным домом не ставится в зависимость от факта заключения договоров с ресурсоснабжающими

организациями. Аналогичная позиция содержится в письме Минстроя России от 30.12.2016 №45097-АЧ/04.

На собственников помещений в многоквартирном доме (лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче) частью 13 ст.161 ЖК РФ возложена обязанность заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. При этом, если собственники в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса не заключили договор управления с указанной управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Условия Договоров управления многоквартирным домом от 01.05.2018 и 01.09.2018 определены организатором конкурса, Договоры управления многоквартирным домом размещены организатором конкурса в составе конкурсной документации на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов. По итогам конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, состоявшихся 10.04.2018 и 16.08.2018, ООО «Чистый город» направило Почтой России ценным письмом с описью вложения всем собственникам по данным Единого государственного реестра недвижимости Договоры управления многоквартирным домом от 01.05.2018 и 01.09.2018 в адрес собственников указанного многоквартирного дома для подписания.

Кроме того, Договоры размещены в открытом доступе на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов, а также на официальном сайте, предназначенном для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, - www.reformagkh.ru (определен Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 №124).

Исходя из содержания ст.198 ЖК РФ, а также учитывая положения ч.7 ст.162, ст.200 ЖК РФ, с момента начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новой управляющей организацией деятельность управляющей организации, которая ранее управляла многоквартирным домом, прекращается. Днем прекращения такой деятельности является день, предшествующий дню начала реализации управления вновь избранной управляющей организацией.

В связи с указанным, с 01.05.2018 ООО «ТЭК-Дом» не имеет законных оснований осуществлять какую-либо деятельность, по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская обл., р-н. Одинцовский, с. Немчиновка, ул. Связистов, д. 1; ул. Связистов, д. 3, корп. 1; ул. Связистов, д. 3, корп. 2; ул. Связистов, д. 7; пр-т Советский, д. 98; пр-т Советский, д. 100.

С 01.09.2018 ООО «ТЭК-Дом» не имеет законных оснований осуществлять какую-либо деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресам: Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ул. Связистов, д.2, ул. Связистов, д.4, ул. Связистов, д.5, ул. Связистов, д.6, ул. Связистов, д.9, ул. Связистов, д.11, Советский пр-т, д.102, Советский пр-т, д.104, Советский пр-т, д.106.

Таким образом, ООО «ТЭК-Дом» не имеет права поставлять коммунальные ресурсы в указанные многоквартирные дома с начала управления ООО «Чистый город», то есть осуществлять теплоснабжение и поставку горячей воды, водоснабжение и водоотведение, а также электроснабжение в вышеперечисленные многоквартирные дома. В связи с чем, ООО «ТЭК-Дом» не имеет законных оснований для взимания жилищно-коммунальные платежей.

В соответствии с ч. 7 ст. 153 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный

кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных статьей 171 ЖК РФ.

В силу положений ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Пункт 9 статьи 161 ЖК РФ устанавливает, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Из приведенных положений ЖК РФ, следует, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится один раз, двойное взимание жилищно-коммунальных платежей не допускается.

В ходе внеплановой документарной проверки установлено, что в реестре лицензий Московской области по указанному адресу находится информация об осуществлении обществом с ограниченной ответственностью «Чистый город» (ИНН 5024138494) (далее – ООО «Чистый город») предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по указанному адресу.

Вышеуказанные сведения внесены Госжилинспекцией Московской области на основании поданного ООО «Чистый город» заявления о внесении изменений в реестр лицензий Московской области с приложенными документами, в связи с заключением договора управления многоквартирным домом по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению указанными многоквартирными домами. Соответственно, ООО «Чистый город» имеет право осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе начислять и взимать плату за жилые помещения и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям.

Таким образом, в нарушение жилищного законодательства ООО «ТЭК-Дом» выставляет платёжные документы жителям к оплате не имея законных оснований для управления указанными многоквартирными домами.

Материалы проверки направлены в Одинцовскую городскую прокуратуру и органы внутренних дел для принятия мер реагирования в рамках имеющихся полномочий.

Заместитель руководителя Э. П. Сущенко

Е. Л. Ким
(499) 594-92-90