



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ
(МИНСТРОЙ ХАКАСИИ)

РОССИЯ ФЕДЕРАЦИЯЗЫ
ХАКАС РЕСПУБЛИКАНЫҢ
ПҮДҮРІГ ПАЗА ЧУРТ-КОММУНАЛЬНАЙ
ХОНИИНИҢ МИНИСТЕРСТВОЗЫ

ул. Щетинкина, 18. а/я 93, г. Абакан,
Республика Хакасия, 655017
тел./факс (3902) 22-75-26
e-mail: minstroy@r-19.ru

10.02.2023 № 090-1524-02

На № 01 от 20.01.2023

Директору
ООО «ИА «Хакасия»

Устяхиной В.И.

19rusinfo@mail.ru

Уважаемая Валентина Ивановна!

По вопросам, указанным в Вашем запросе, Минстрой Хакасии поясняет.

В орган государственного жилищного надзора поступило заявление ООО «УК «Новый Город» от 08.12.2022 № 090-11309 о внесении изменений в реестр лицензий Республики Хакасия путем прекращения управления многоквартирным домом 44 ул. Карла Маркса г. Абакан.

Между собственниками помещений в вышеуказанном многоквартирном доме ООО «УК Новый город» от 01.01.2019 заключен договор управления.

Из пункта 2.2 договора управления следует, что договор заключен сроком на один год и может быть пролонгирован на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за месяц до окончания срока его действия.

Пунктом 8.1.6 договора управления установлено, что договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

Из уведомления о расторжении договора управление многоквартирным домом № 44 по ул. Карла Маркса в г. Абакане от 23.11.2022 № 1120/134, следует, что управляющая организация направила соответствующее уведомление в адрес собственников помещений.

Согласно решения от 21.12.2022 № 090-11309, изменения в реестр лицензий Республики Хакасия внесены с 01.01.2023.

Указанные сведения внесены в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на основании ч. 3 ст. 198 ЖК РФ в связи с прекращением договора управления многоквартирным домом, следовательно управляющая организация не может быть понуждена к исполнению обязанности по управлению таким домом. Соответствующая правовая позиция изложена в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 19.04.2021 N 303-ЭС20-23313, 27.07.2021 N 309-ЭС21-4948, пункте 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.11.2021.

Минстроем Хакасии направлено письмо в адрес Администрации города Абакана о необходимости назначения временной управляющей организации для

указанного МКД и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

В соответствии с пунктом 5 Правил № 1616 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации утвержденным постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций.

Перечень организаций формируется уполномоченным органом и размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

В перечень организаций включаются управляющие организации, представившие в уполномоченный орган заявление о включении в перечень организаций, и (или) управляющие организации, признанные участниками открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

При определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций.

Управляющая организация, определенная решением об определении управляющей организации для управления хотя бы одним многоквартирным домом, вправе подать заявление об исключении из перечня организаций, на основании которого она подлежит исключению из перечня организаций (пункт 8 Правил N 1616).

В адрес Минстроя Хакасии поступило заявление ООО «Гвардеец» от 28.12.2022 № 090-12222 о внесении изменений в реестр лицензий Республики Хакасия об управлении многоквартирного дома по адресу: г. Абакан, ул. Карла Маркса, д. 44, в связи с распоряжением начальника Управления Коммунального хозяйства и транспорта Администрации города Абакана от 26.12.2022 № 229 «Об определении управляющей организации, включенной в перечень организаций, для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления, или выбранный способ не реализован, не определена управляющая организация».

В соответствии с пунктом 8 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (утв. Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр) органом государственного жилищного надзора принято решение от 29.12.2022 № 090-12222/2022 о внесении изменений в реестр лицензий Республики Хакасия ООО «Гвардеец» об управлении многоквартирным домом по адресу: г. Абакан, ул. Карла Маркса, д. 44.

Согласно решения от 29.12.2022 № 090-12222/2022 изменения в реестр лицензий Республики Хакасия внесены с 01.01.2023.

По вопросу расходования денежных средств ООО «УК «Новый Город» Минстрой Хакасии сообщает.

В связи с запросом Прокуратуры Республики Хакасия Минстроем Хакасии запрошены документы в ООО «УК «Новый Город», из анализа предоставленных документов управляющей организации следует.

Согласно п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением стандартов, среди которых определена подготовка управляющей организацией предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п.п. «г» п. 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, являются следующие требования:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей;

На основании пункта 8 указанных Правил перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет финансовых потребностей для их оказания и выполнения являются ключевым моментом в планировании хозяйственной деятельности управляющей компании. Полнота этого перечня predetermined качеством имеющейся у управляющей компании информации о состоянии общего имущества и профессионализмом конкретных сотрудников.

Законодательством установлено, что управляющей организацией представляется для согласования предмета договора управления МКД на общем собрании собственников МКД, проект перечня услуг и работ, содержащей объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД (п. 8 Постановления № 416).

Результат согласования на общем собрании собственников МКД отражается в договоре управления МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.

В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с формой акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр подписывать акты приёмки выполненных работ может только председатель совета МКД либо уполномоченный решением общего собрания собственник из числа владельцев помещений в доме. Без выбора председателя либо уполномоченного лица собственники помещений в МКД лишают себя права подписывать акт приёмки выполненных работ, но оставляют за собой право контролировать процесс их выполнения.

Следовательно, только председатель Совета МКД контролирует выполнение работ и оказание услуг управляющей организацией; подписывает акты приёмки выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме; подписывает акты о выполнении работ и оказании услуг ненадлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме.

Более того, председатель совета МКД не имеет право, а обязан подписывать акты приёмки выполненных работ с управляющей организацией от лица всех собственников помещений в МКД.

В соответствии с пунктом 17 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» следует, что собственники помещений

обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Протоколом № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования от 31.12.2018 утвержден тариф по содержанию и текущему ремонту в размере 20,70 руб. за 1 м², а именно:

- техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества;
- уборка лестничных клеток и мест общего пользования;
- санитарное содержание дворовой территории;
- аварийно-диспетчерская служба;
- сервисное обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии;
- вывоз ТБО;
- управление жилым фондом;
- эксплуатация и текущий ремонт лифтов.

Иных протоколов общих собраний и утвержденных на общем собрании собственников планов работ за 2020, 2021, 2022 г.г. в адрес Минстроя Хакасии не предоставлено. Из письменных пояснений директора ООО «УК «Новый Город» следует, что планы работ собственниками не утверждались.

В адрес Минстроя Хакасии предоставлены акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в МКД № 44, ул. К.Маркса, г. Абакан за период с февраля по декабрь 2020 года на сумму 917556,94 руб.

Также отчет управляющей организации ООО «УК «Новый Город» о расходовании средств на жилищно-коммунальные услуги за январь-декабрь 2020 года на сумму 2529324,2 руб., указанный отчет подписан директором управляющей организации.

Из отчета об исполнении договора управления размещенного в ГИС ЖКХ в рамках ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ, следует что ООО «УК «Новый Город» выполнены работы на 2529324,2 руб.

Из актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в МКД № 44, ул. К.Маркса, г. Абакан за период января 2021 по декабрь на сумму 836771,02 руб.

Также отчет управляющей организации ООО «УК «Новый Город» о расходовании средств на жилищно-коммунальные услуги за январь-декабрь 2021 года на сумму 2544815 руб., указанный отчет подписан директором управляющей организации.

Из отчета об исполнении договора управления размещенного в ГИС ЖКХ в рамках ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ, следует что ООО «УК «Новый Город» выполнены работы на 2544815 руб.

Пунктами 3.4, 3.4.1., 3.4.2., 3.7.7 раздела 10 Приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», определено что управляющие организации обязаны раскрывать информацию о перечне, планировании, фиксации работ и услуг.

ООО «УК «Новый Город» в ГИС ЖКХ в полном объеме размещена информация о фиксации работ и услуг за 2020-2022 г.г.

Вместе с тем, из вышеуказанного следует, что не все работы, выполненные управляющей организацией подтверждены актами выполненных работ, а следовательно расходование денежных средства не подтверждено.

Данные действия должностных лиц ООО «УК «Новый Город» могут содержать признаки состава преступления, предусмотренного ст. 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, в связи с чем, Минстроем Хакасии направлено заявление в Министерство внутренних дел по Республике Хакасия.

Кроме того, если собственники не согласны с расходованием денежных средств и считают, что их права нарушены, они вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав и законных интересов (в том числе с иском о взыскании неосновательного обогащения).

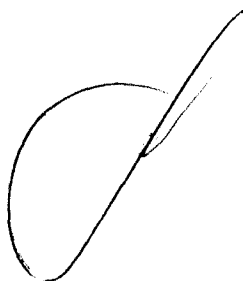
Из актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в МКД № 44, ул. К.Маркса, г. Абакан за период с января по декабрь 2022 года на сумму 2607335,28 рублей. Акты выполненных работ не подписаны председателем за июль, октябрь, ноябрь, декабрь 2022 года.

Актов не выполненных работ составленных в рамках пункта 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 в адрес Минстроя Хакасии не предоставлено.

В рамках части 10.1 статьи 161 ЖК РФ ООО «УК «Новый Город» обязан разместить отчет об исполнении договора управления за 2022 год и предоставить собственникам до 01.04.2023.

Таким образом, из предоставленных документов, следует, что собственники помещений на протяжении нескольких лет не утверждали на общем собрании собственников размер платы и планы работ на выполнении работ. Председатель совета МКД подписывал акты выполненных работ с 2020 по 2022 год, за исключением актов за июль, октябрь, ноябрь, декабрь 2022 года.

Заместитель министра



Д.В. Комаров