



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

09.01.2023 № 090-090-М-255

На № 090-М-255 от 13.01.2022

Малееву В.Р.
г.Абакан, РХ, 655017, ул. К.Маркса, д.44,
[REDACTED]

О рассмотрении обращения

Уважаемый Виталий Романович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия сообщает о том, что Ваши обращения от 13.01.2022.

По итогам рассмотрения обращений Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия сообщает следующее.

Как установлено из имеющихся в распоряжении Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия материалов решением Администрации города Абакан с 01.01.2023 управляющей организацией многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Карла Маркса 44 назначено ООО «УК Гвардеец».

09.01.2023 ООО «УК Гвардеец» направил, в рамках ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в прежнюю управляющую организацию, управлявшую данным домом (ООО УК «Новый город») письмо в требовании передать всю техническую документацию, а именно: схему внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, электроснабжения.

12.01.2023 ООО УК «Новый город» в ответе на данное требование сообщило, что схема внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, электроснабжения им от застройщика не передавались. В подтверждение своей позиции ООО УК «Новый город» приводит переписку с застройщиком.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия, исследуя документы, приходит к следующим выводам.

Согласно ч.10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В соответствии с п. 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п.21 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня

получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Как установлено материалами переписки между ООО «УК Гвардеец» и ООО «УК Новый город», ООО «УК Новый город» подтверждает факт не передачи ООО «УК Гвардеец» в составе технической документации документов о внутридомовых сетях водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, электроснабжения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Карла Маркса 44. Вместе с тем установлен факт переписки между застройщиком (НО «МЖФ г. Абакан») и ООО «УК Новый город» по факту предоставления проектной и технической документации многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Абакан, ул. Карла Маркса 44. Застройщик письмом от 20.03.2019 сообщил о невозможности передачи технической документации по причине ее отсутствия.

Согласно сложившейся судебной практики следует, что обязанность по изготовлению отсутствующих документов и последующей их передаче другому лицу, осуществляющему управление жилым домом, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации прямо не предусмотрена. Соответственно, обязанность по восстановлению утраченной документации может быть возложена только на ту организацию, у которой она имелась. Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.04.2016 №303-ЭС16-3028.

Таким образом, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия не усматривает правовых оснований для применения административного воздействия в отношении ООО «УК Новый город» по рассматриваемому вопросу.


Заместитель министра


Д.В. Комаров