



Уважаемый Андрей Робертович!

Управляющей организацией ОАО «СЭУ Трансинжстрой» до сих пор не получен ответ на письмо исх. №230 от 30.04.2015г. по вопросу получения разъяснений в случае прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами с 1.05.2015г. и необходимости передачи жилого фонда не нарушая Гражданское, Жилищное и Трудовое Законодательство РФ:

1. Массовое увольнение штата работников без предварительного уведомления, порядка 450 человек, жителей г. Одинцово, Ваших избирателей, являющихся во многих семьях единственными кормильцами, имеющими право на труд, в одночасье останутся без работы – это является грубейшим нарушением Трудового Законодательства.

2. Неопределенна процедура расторжения договоров без нарушения Гражданского законодательства: с ресурсоснабжающими организациями, с эксплуатирующей организацией, с подрядными организациями в том числе специализированными организациями, обслуживающими лифтовое и газовое оборудование), с собственниками.

3. Передача персональных данных собственников и нанимателей без их письменного согласия третьим лицам, согласно действующим договорам управления многоквартирными домами – запрещена (Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006г.).

4. Не получены разъяснения по вопросу расчета с теплоснабжающей организацией. Так в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.08.2012г. N 857 и Письмом Министерства Жилищно Коммунального Хозяйства Московской области №09 Исх-347 от 28.01.2015г. утвержден порядок расчетов населения за услугу по отоплению за отопительный период равными платежами в размере 1/12 в месяц в течении года. В связи с этим имеющаяся задолженность погашается по мере поступления платежей от населения в летний период.

На основании вышеизложенного, управляющая организация ОАО «СЭУ Трансинжстрой», получив уведомление Администрации городского поселения Одинцово №2.10/563/10 от 30.04.2015г. о передаче документов и технической документации, связанной с управлением МКД, вынуждена отказать в его исполнении, поскольку продолжает исполнять свои обязанности по управлению многоквартирным домом до дня возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса в порядке ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ.

#### Правовое обоснование:

В соответствии с ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ:

*«В случае, если в срок до 1 апреля 2015 года юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД, на день вступления в силу указанного Федерального закона не обратились в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор, с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление данной деятельности либо такому юридическому лицу или такому индивидуальному предпринимателю отказано в ее выдаче, орган местного самоуправления в порядке, установленном ст. 197 ЖК РФ, обязан уведомить об этом собственников помещений в МКД.»*

В течение 15 (пятнадцати) дней орган местного самоуправления обязан уведомить об этом собственников помещений в МКД.

Одинцовского муниципального района  
Ваша Администрация  
№ 06 06 2015 г.  
№ 613109

*созвать собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято и/или не реализовано или данное собрание не проведено, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса»*

Однако действующим законодательством не урегулирован вопрос управления МКД до момента наступления обстоятельств, указанных в ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ (выбора собственниками иного способа управления МКД, проведения конкурса), когда управляющая МКД организация по тем или иным причинам не получила лицензию.

Согласно ч. 1 ст. 7 ЖК РФ:

*«В случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона)».*

Так жилищным законодательством урегулированы сходные отношения, а именно ч. 3 ст. 200 ЖК РФ установлен порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием:

*«Лицензиат, действие лицензии которого прекращено или лицензия которого аннулирована в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:*

*1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;*

Таким образом, исходя из принципа применения жилищного законодательства по аналогии, ОАО «СЭУ Трансинжстрой», по аналогии с ч.3 ст. 200 ЖК РФ **ОБЯЗАНО** надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом до дня возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса в порядке ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ.

При этом необходимость применения в данном случае указанных норм жилищного законодательства подтверждается разъяснениями Министерства строительства и ЖКХ РФ, данными в соответствии с п.п. «а» п. 4 Положения о Главном государственном жилищном инспекторе РФ, содержащиеся в п. 5 Письма от 24 февраля 2015 г. N 4745-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

2. Кроме того, действующим законодательством не закреплено, что неполучение УО лицензии в срок до 01.05.2015 г. является основанием для признания действующего договора управления МКД с УО в дальнейшем недействительным.

Неполучение УО лицензии в установленные сроки также не является основанием для расторжения договора управления МКД по инициативе УО.

Согласно ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть

изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

В свою очередь жилищное законодательство не предусматривает расторжение договора управления МКД по инициативе УО и без проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

**Согласно ст. 310 ГК РФ:**

*«Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства».*

Поскольку до настоящего времени обязательств по управлению многоквартирным домом у иной управляющей организации, выбранной общим собранием или отобранной по результатам проведенного открытого конкурса не возникли (*п. 1. настоящего письма*), а договор управления с собственниками не расторгнут в установленном законом порядке (*см. п. 2 письма*), то **исполнение обязанности по управлению многоквартирным домом в настоящее время есть не право, а обязанность ОАО «СЭУ Трансинжстрой»**

Таким образом, в настоящий момент ОАО «СЭУ Трансинжстрой» не имеет правовых оснований на удовлетворение Ваших требований о передаче технической документации.

В случае несогласия Вы вправе обратиться в суд.

С уважением,  
Директор

Л.А. Мартынова

