



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
“ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ”

141400, Московская область,
г. Химки, ул. Ленинградская, д. 1

Тел.: 8 (495) 730-80-51; факс: 8 (495) 730-80-39
www.gzhi.mosreg.ru, mosobl@gilinspector.ru

08.08.2013. № 3-03265-2013
на № _____ от 1210-19-00035-2-2013

Председателю правления
ТСЖ «Школьная»
Фадеевой Л.В.
(на № 2 от 09.07.2013г.)

143433, Московская область,
Красногорский район,
П.Нахабино, ул.Школьная, д.13

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» рассмотрело Ваше обращение по вопросам незаконности управления многоквартирными жилыми домами управляющей компанией ООО «Домоуправление 2» и правомерности перевода помещений квартир №№ 125,126 дома № 13, ул. Школьная, п. Нахабино, Красногорского района, Московской области без согласия собственников в нежилой фонд сообщает.

Многоквартирный жилой дом № 13 по улице Школьная до 25.10.2012 г. находился в оперативном управлении Нахабинской КЭЧ.

УК ООО «Домоуправление 2» осуществляло управление вышеуказанным многоквартирным домом на основании договора от 14.12.2010 № 1-УК, заключенного с Нахабинской КЭЧ, срок договора 1 год с последующей пролонгацией.

Согласно приложению к Передаточному Акту от 01.08.2012, утвержденному Департаментом имущественных отношений Министерства обороны 25.10.2013 многоквартирный жилой дом № 13 по ул. Школьной как объект недвижимости был передан в собственность городского поселения Нахабино Красногорского муниципального района Московской области.

После передачи дома в муниципальную собственность обслуживание продолжало осуществлять УК ООО «Домоуправление 2» в рамках ранее заключенного договора. В данном случае управляющая организация в силу положений Гражданского кодекса РФ (ст.ст. 1002,1005 ГК РФ) при фактическом оказании собственникам жилищно-коммунальных услуг имела право осуществлять сбор денежных средств с населения за производимые работы по содержанию и текущему ремонту, а также предоставлению коммунальных услуг. Отсутствие заключенных договоров управления с собственниками помещений указанного жилого дома в силу требований действующего законодательства не является основанием для признания деятельности указанной организации незаконной.

Вместе с тем в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления 5

многоквартирным домом (непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией).

В случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации.

В связи с тем, что собственники вышеуказанного многоквартирного дома не приняли решения о выборе способа управления, то на основании постановления Главы Администрацией городского поселения Нахабино от 13.12.2012 был проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации, результаты которого ФАС были аннулированы (предписание от 04.04.2013). Повторного конкурса проведено не было, в связи с тем, что в администрацию поступило обращение инициативной группы жителей дома о проведении общего собрания по вопросу выбора способа управления, а также с просьбой не проводить повторный конкурс до момента подсчета голосов.

В последующем собственниками вышеуказанного многоквартирного дома был реализован способ управления, а именно создано ТСЖ «Школьная».

В материалы дела представлен протокол внеочередного общего собрания, от 11.06.2013 в котором первым пунктом значится вопрос о выборе способа управления-управления ТСЖ «Школьная».

Общее собрание проводилось в форме совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Нарушений процедуры при создании ТСЖ и выбора способа управления не выявлено.

В материалы дела представлен кадастровый Паспорт помещения от 16.07.2012, из содержания которого следует, что назначения помещений квартир №№ 125,126 является нежилое. Кадастровый паспорт был передан администрации городского поселения Нахабино в составе документации на объекты недвижимости, передаваемые в муниципальную собственность Министерством обороны РФ. Решений о переводе помещений квартир в нежилые, администрация не принимала. Следовательно у Госжилинспекции отсутствуют основания для проведения проверки соблюдения администрацией требований главы 3 ЖК РФ.

Также сообщаем, что Госжилинспекция не уполномочена осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности организаций. ООО «Домоуправление 2» в настоящее время не осуществляет управление многоквартирным жилым домом № 13, ул. Школьная, п. Нахабино, в связи с чем у Госжилинспекции Московской области отсутствуют основания для проведения проверки соблюдения требований Стандарта раскрытия информации данной управляющей организацией.

Решение собственников по выбору способа управления многоквартирным домом не требует утверждения органом местного самоуправления.

Первый заместитель начальника



С.Л.Выборова

на 193 рге бажескива
7мсаб

Первому заместителю начальника
Главного управления
Московской области
«Государственной жилищной
инспекции Московской области»
С.Л. Выборовой

СПРАВКА

По вопросу многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, Красногорский район, п. Нахабино, ул. Школьная, д. 13 сообщаем следующее:

- вышеуказанный дом передан в муниципальную собственность городского поселения Нахабино 25 октября 2012 г.

- На основании постановления главы администрации от 13.12.2012 г. № 617/1.1.3 был подготовлен и проведен конкурс по выбору управляющей организации (документация размещена на официальном сайте 21.02.2013 г.)

- На основании предписания ФАС от 04.04.2013 торги были аннулированы.

- В администрацию поступило обращение инициативной группы жителей дома о проведении общего собрания жильцов по вопросу выбора способа управления домом, а также с просьбой не проводить повторный конкурс до момента подсчета голосов.

- кадастровый паспорт на нежилое помещение, расположенное в данном доме был передан администрации городского поселения Нахабино в составе документации на объекты недвижимости, передаваемые в муниципальную собственность Министерством обороны РФ. Соответственно решений о статусе помещения администрация г.п. Нахабино не принимала.

Начальник отдела по управлению
муниципальным имуществом ФЭУ



И.Г. Лебедева