



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Богоявленский пер., д. 6, стр. 2, Москва, 109012  
Телефон: (495) 957-7393  
ОГРН 1037739267500, ИНН 7701236617

Факс: (495) 621-3604  
E-mail: dgkh1@mos.ru

19 АВГ 2015

№ 05-01-20 - 9040/5

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Паршиковой Г.С.  
Неманский пр-д,  
д.11, кв.98  
Москва, 123592  
(для сведения жителям)

**Уважаемая Галина Степановна!**

Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы совместно с Мосжилинспекцией и префектурой Северо-Западного административного округа города Москвы рассмотрено коллективное обращение собственников жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Неманский пр-д, д.11, поступившее в Правительство Москвы из Минстроя России, по вопросу нарушения жилищных прав граждан в результате неправомерных действий правления ЖСК «Базальт-2», а также бездействия органов государственного жилищного надзора.

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Часть 9 статьи 161 ЖК РФ императивно устанавливает, что **многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.**

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ решение о выборе и изменении способа управления многоквартирным домом относится к **исключительной компетенции общего собрания собственников помещений**, которое является органом управления многоквартирным домом.

Согласно статье 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) решение собрания недействительно по основаниям, установленным Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или

независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно. Статьей 181.5 ГК РФ установлены случаи, при которых решение общего собрания является ничтожным, в том числе в случае, если решение общего собрания принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

В соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

Системный анализ указанных правовых норм позволяет сделать следующие выводы.

Управление многоквартирным домом по адресу: Неманский пр-д, д.11 одновременно управляющей организацией и ЖСК «Базальт-2» (поподъездно) является грубейшим нарушением требований жилищного законодательства, нарушает принцип единого управления многоквартирным домом как комплексом общего имущества собственников помещений, не обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

В такой ситуации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией либо управление товариществом собственников жилья либо жилищным или жилищно-строительным кооперативом. При этом, решение о выборе способа управления должно быть принято общим собранием собственников помещений **всего многоквартирного дома** (не поподъездно), в связи с чем решение общего собрания собственников помещений части многоквартирного дома (подъезды с 3-го по 6-й) о выборе способа управления частью многоквартирного дома ничтожно в силу статьи 181.5 ГК РФ.

Учитывая, что многоквартирный дом по указанному адресу поподъездно одновременно управляется управляющей организацией и ЖСК «Базальт-2», кроме того, общее собрание собственников помещений всего многоквартирного дома по выбору способа управления данным домом в порядке, установленном ЖК РФ, не проводилось, либо принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, имеются законные основания для проведения управой района Строгино города Москвы открытого конкурса по отбору управляющей организации.

По информации Мосжилинспекции и префектуры Северо-Западного административного округа города Москвы, 06.07.2015 управой района Строгино города Москвы во исполнение предписания Мосжилинспекции от 08.05.2015 №ОВ-О-СЗ-04949/1 проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Победителем конкурса по управлению многоквартирным домом по указанному адресу признана управляющая организация ГБУ «Жилищник района Строгино».

Вместе с тем, в нарушение итогов открытого конкурса управление частью многоквартирного дома продолжает осуществлять ЖСК «Базальт-2», правление

кооператива отказывается передавать имеющуюся техническую документацию и намерено обжаловать действия управы района Строгино города Москвы по проведению открытого конкурса в судебном порядке.

В соответствии с частью 5 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в связи с чем полагаем возможным предложить собственникам помещений, расположенных в подъездах с 3-го по 6-й, не являющимся членами ЖСК «Базальт-2», заключить договоры управления многоквартирным домом с ГБУ «Жилищник района Строгино» и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги указанной управляющей организации.

Кроме того, наличие представлений прокуратуры об устранении нарушений законодательства в адрес председателя правления ЖСК «Базальт-2» Анкиной Т.В., протеста прокуратуры на устав ЖСК «Базальт-2», вступивших в законную силу решений судов, которые управлением кооператива не исполняются, возбужденного уголовного дела в отношении должностных лиц ЖСК «Базальт-2» по признакам состава преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество в особо крупных размерах), позволяет сделать вывод, что характер допущенных ЖСК «Базальт-2» нарушений, а также вызванные ими последствия являются настолько существенными и неустраняемыми, что восстановление законности и устранение нарушений прав граждан возможно только путем ликвидации указанного юридического лица.

В этой связи Мосжилинспекции предложено рассмотреть вопрос о возможности обращения в суд с заявлением о ликвидации ЖСК «Базальт-2» в порядке пункта 2 части 6 статьи 20 ЖК РФ и пункта 3 статьи 61 ГК РФ.

Также сообщая, что 02.07.2015 Мосжилинспекцией проведена плановая выездная проверка в отношении деятельности ЖСК «Базальт-2», в результате которой по выявленным нарушениям выдано предписание № Р-СЗ-00304/1 по остеклению оконного блока в подъезде 4 на 12-м этаже, восстановлению разрушенной железобетонной стены машинного отделения, отмостки в зоне проседания, очистки подвального помещения от следов засора, проведено санитарной и инсекционной обработки подвала, со сроком устранения замечаний до 31.08.2015, а также затребована техническая документация в целях проверки информации о незаконной перепланировке нежилого помещения. Указанные вопросы находятся на контроле Мосжилинспекции.

**Первый заместитель руководителя  
Департамента жилищно-коммунального  
хозяйства и благоустройства города Москвы**



**А.М.Самсонов**