



АЛЕКРУС
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЕКРУС»,
ООО «АЛЕКРУС»
Юридический адрес: 125362, г. Москва, ул. Подмосковная, д. 6, офис 2
Почтовый адрес: 140185, Московская обл., п.о. Жуковский, ул. Гарнаева,
д. 14, оф.ХІ
ИНН 7733747910 / КПП 773301001, ОГРН 1107746837461
Тел: +7(499) 967-84-88, факс: +7(499) 967-84-88 доб. 3
сайт: www.alekrus.online e-mail: info@alekrus.online

№ 8/14 от « 29 » 06 2020г.

*В Администрацию городского
поселения Ильинский
Раменского муниципального
района Московской области*

*Администрацию Раменского
муниципального района
Московской области*

*Главное управление
Московской области
Государственная Жилищная
Инспекция Московской области*

*Совет Дома по адресу:
Московская область, Раменский
р-н, пос. Ильинский, ул. Чкалова,
д.1*

*Собственнику МКД по адресу:
Московская область, Раменский
р-н, пос. Ильинский, ул. Чкалова,
д.1*

УВЕДОМЛЕНИЕ

На основании Протокола № 2/УК/19-3 открытого конкурса от 21.05.2019 года ООО "АЛЕКРУС" было признано победителем конкурса по отбору управляющей организации в отношении многоквартирного дома по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1. Решением ГУ МО «ГЖИ МО» многоквартирный дом по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 внесен в реестр лицензий ООО «АЛЕКРУС» с 01.06.2019 года.

В соответствии с п.4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев 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. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

21.05.2019 г. состоялся открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенного на территории городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области по адресу: Московская область, Раменский район, р.п. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1 (извещение № 090419/0635885/01 от 09.04.2019 г.). Победителем конкурса признано ООО «АЛЕКРУС». На

основании п.7 ст. 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

В силу пп.2 п.5 ст. 162 ЖК РФ, в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, **на срок не менее чем один год**, но не более чем три года;

Согласно п. 8 ст. 162 ЖК РФ, Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В силу ст. 450 ГК РФ, Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут при существенном нарушении договора другой стороной.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пп. «а» п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 7 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Согласно Договора управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, Раменский район, п. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, в соответствии с действующим законодательством, внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, является обязанностью жителей МКД.

Оплата жилого помещения и коммунальные услуги является существенным условием договора управления в силу специфики указанного договора.

Договор управления многоквартирным домом опосредует отношения между двумя сторонами, одной из которых является управляющая организация. В силу ч. 1 ст. 162 ЖК РФ второй стороной договора управления выступают собственники помещений в доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Собираемость денежных средств с жителей МКД по адресу: Московская область, Раменский р-н, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1 составляет менее 50% от общего числа жителей.

Таким образом, собственники, выступающие стороной договора (более 50 %) уклоняются от исполнения договора управления.

Для достижения поставленных целей и задач Управляющая компания несет расходы в связи с ведением хозяйственной деятельности, имеет обязательства перед другими организациями, с которыми заключены договора, в том числе в рамках исполнения своих обязательств перед своими жителями.

Массовая неоплата счетов, затрудняет ведение хозяйственной деятельности и наносит значительный ущерб обществу.

Более того, жители многоквартирного дома препятствуют управлению домом, которое выражается в нанесении увечий сотрудникам управляющей компании при проведении различных мероприятий на территории МКД, препятствуют сотрудникам управляющей организации выполнять перечень работ и услуг, необходимый для содержания общего имущества в надлежащем состоянии.

Дополнительно необходимо отметить, что указанный дом оборудован крышной котельной, которая по Заочному Решению Раменского городского суда Московской области по делу 2-4913/2017 от 04.10.2017 года находится в составе общего имущества многоквартирного дома.

Данная котельная была передана ООО «АЛЕКРУС» по акту приема-передачи от предыдущего собственника 23.01.2020 года. На момент заключения договора управления и к началу управлению многоквартирным домом ООО «АЛЕКРУС» не знало и не могло знать о техническом состоянии данной котельной.

В настоящее время котлы в крышной котельной вышли из строя путем естественного физического износа, в связи со сроком эксплуатации.

В соответствии с п. 54 Правил № 354, в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованных теплоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение

расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

В силу закона расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание жилого помещения.

Однако размер платы за техническое обслуживание специализированной лицензированной организацией, ремонт, улучшения общедомовой крышной котельной (оборудования, помещений), утвержденный на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: п. Ильинский Раменского района Московской область, ул. Чкалова, 1 был отменен Решением Раменского городского суда Московской области по делу № 2-5948/2019 по иску Абрамовой Ларисы Мирославовны-Зиновьевы к Кирилловскому Дмитрию Николаевичу.

Размер платы за содержание и ремонт помещения утвержден протоколом № 2/УК/19-13 от 21.05.2019 г. конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет 38,84 руб. за 1 кв.м общей площади помещения в месяц.

Управляющая компания выставляет счета на оплату обслуживания крышной котельной, с применением тарифа в размере 1,35 рублей, где расходы по ремонту котельной в тариф не включены.

Указанной суммы недостаточно для приведения крышной котельной в исправное состояние.

В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. № 6464/10 установлено, что если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть, и, предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Работы необходимые для приведения крышной котельной в рабочее состояние, требуют дополнительного финансирования.

Однако собственники уклоняются от принятия на общем собрании собственников платы за проведения работ по замене котлов и иного оборудования котельной.

Кроме того, в соответствии с п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416) одним из стандартов управления многоквартирным домом является прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким

многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

В нарушение ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, п. 21 Правил № 416 техническая документация на многоквартирный дом по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1 не была передана ООО «АЛЕКРУС» предыдущей управляющей организацией.

ООО «АЛЕКРУС» в установленном порядке в целях получения технической документации обратилось с иском заявлением в Арбитражного суда Московской области об обязанности передать техническую документацию.

Решением от 29.05.2020 года по делу № А41-105738/2019 по иску ООО "АЛЕКРУС" (ИНН 7733747910, ОГРН 1107746837461) к ООО "БАЛЕКС" (ИНН 5027205484, ОГРН 1135027013010) истцу было отказано в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Арбитражный суд Московской области установил, что у ООО «БАЛЕКС» отсутствует обязанность по восстановлению и передаче технической документации на дом.

Техническая документация, как установлено Арбитражным судом Московской области находится у ООО «Аркада-Строй».

В связи с невозможностью получения технической документации от предыдущих управляющих организаций, а также учитывая отсутствие обязанности у ООО «АЛЕКРУС» восстанавливать техническую документацию за свой счет, **собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо самостоятельно решить вопрос о восстановлении технической документации и иной, связанной с управлением МКД документации и об определении размера и порядка финансирования.**

До настоящего времени собственники помещений, являясь собственниками технической документации, уклоняются от её восстановления, делая затруднительным осуществление обязанностей по управлению многоквартирным домом управляющей организацией.

На основании вышеизложенного, ООО «АЛЕКРУС» уведомляет ВАС о расторжении договора управления в одностороннем порядке.

*С уважением,
Генеральный директор
ООО «АЛЕКРУС»*



А.С. Басангов