

Г О рассмотрении обращения Г

Комитет регионального государственного контроля и лицензирования Правительства (далее – комитет), рассмотрев Ваше обращение, направленное через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства, о нарушении обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания

Жилищного законодательства в части невнесения изменений в договор управления, согласно принятому собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – МКД № 1) решению на общем собрании, сообщает.

У комитета отсутствуют основания для проведения внеплановой документарной проверки, поскольку перечень оснований для ее проведения определен в ч. 4.2 ст. 20 Жилищного кодекса РФ наряду с основаниями, указанными в ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", и является исчерпывающим.

Вместе с тем считаем возможным разъяснить.

Комитет осуществляет деятельность по управлению МКД № 1 на основании договора управления № 1/1 от 01.08.2016.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии со ст. 450 Гражданского кодекса РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. 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.

Общее правило, закрепленное ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, гласит, что договор управления следует заключать в письменной или электронной форме в виде одного документа, который визируется подписями сторон. Законом не предусмотрены какие-либо особенности изменения договора управления МКД, поэтому соглашение об их внесении также заключается в виде одного документа в письменной форме.

Таким образом, принятие решения об изменении договора управления на общем собрании собственников помещений в МКД № 1 не является основанием для изменения договора в одностороннем порядке без согласия управляющей организации. Нормами жилищного и гражданского законодательства такой способ внесения изменений в договор управления не предусмотрен.

Для внесения изменений в договор управления МКД № 1 следует предварительно согласовать с управляющей организацией взаимоприемлемые условия такого договора с последующим утверждением общим собранием собственников помещений в МКД № 1.

По вопросу устранения недостатков ненадлежащего содержания общего имущества и нарушений Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 261-ФЗ) сообщаем.

В Вашем обращении не указаны конкретные факты ненадлежащего содержания общего имущества и нарушений Закона № 261-ФЗ, в связи с чем у комитета отсутствуют основания для принятия мер инспекционного реагирования в отношении (

При наличии у Вас информации о нарушении действующего законодательства, вы можете повторно обратиться в комитет с соответствующим заявлением.

Если неправомерными действиями (бездействием) (Вам причинен имущественный ущерб и (или) моральный вред, Вы имеете право на защиту нарушенных прав в судебном порядке на основании ст. 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заместитель председателя комитета