



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
“ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ”**

143407, Московская область,
г. Красногорск, Бульвар Строителей, д.4, стр.1

Тел.: 8(499) 579-94-50, факс: 8(495) 252-00-48
www.gzhi.mosreg.ru, gilinspector@mosreg.ru

0409 2015 № 08ТО-44361
на № _____ от _____

Председателю правления
ТСЖ «Дом на набережной»

А.Г. Фурсову

Павшинский бульвар д. 17,
г. Красногорск 143405

Главное Управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее - Госжилинспекция Московской области) в рамках своих полномочий рассмотрело Ваше обращение 39ОБ-45771 от 19.08.2015 по вопросу реализации прав собственников помещений в многоквартирном доме на принятие самостоятельного решения на право управления и оказания услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и сообщает следующие.

Выбор способа управления многоквартирным домом урегулирован статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

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.

Как следует из части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» утверждены Правила проведения открытого конкурса (далее – Правила № 75).

038077

В соответствии с пунктом 39 Правил № 75 в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

С учетом изложенного, с момента реализации собственниками выбранного способа управления, а именно с момента государственной регистрации ТСЖ «Дом на набережной» 28.07.2015 вправе приступить к реализации принятого собственниками на общем собрании решения от 01.07.2015.

Что касается вопроса заключения договоров с ресурс снабжающими организациями сообщаем следующие.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), граждане и юридические лица свободны в заключении договора при этом понуждение к заключению договора не допускается.

Пунктом 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила) ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида:

а) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором в качестве способа управления выбрано непосредственное управление, - с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений о выборе такого способа управления, до даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо товариществом или кооперативом, указанной в пункте 14 или 15 Правил;

б) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления либо способ управления выбран, но не наступили события, указанные в пунктах 14 и 15 Правил, - со дня возникновения права собственности на помещение, со дня предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, со дня заключения договора найма, со дня заключения договора аренды, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, или со дня прекращения ранее выбранного способа управления многоквартирным домом до дня начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо товариществом, указанных в пункте 14 или 15 Правил;

в) собственникам и пользователям жилых домов (домовладений) - со дня первого фактического подключения жилого дома (домовладения) в установленном порядке к централизованной сети инженерно-технического обеспечения непосредственно или через сети инженерно-технического обеспечения, связывающие несколько жилых домов (домовладений), расположенных на близлежащих земельных участках, если иной срок не установлен

законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, за исключением периода времени, в течение которого между собственником жилого дома (домовладения) и организацией, указанной в подпункте «б» пункта 10 Правил, в письменной форме заключен и исполняется договор о предоставлении коммунальных услуг и такой договор не расторгнут.

Согласно пункту 2 статьи 548 и пунктом 4 статьи 426 ГК РФ, к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть на основании договоров коммунально-бытовых нужд граждан, применяются правила о договоре энергоснабжения в соответствии со статьями 539 - 547 ГК РФ.

Таким образом, публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг заключенный коммерческой организацией, которая по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (энергоснабжение, теплоснабжение, водоснабжения) исходя из положений пункта 1 статьи 426 ГК РФ.

Согласно пункта 3 статьи 426 ГК РФ отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается.

В соответствии с пунктом 4 статьи 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с ГК РФ иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в арбитражный суд с требованием о понуждении заключить договор предварительно направив предложение о заключении договора в ресурсноснабжающую организацию.

Первой заместитель руководителя



В.И. Разумнов

А.Е. Немцов,
8(499) 579-94-53