



ПРАВИТЕЛЬСТВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Мальшева, д. 101, Екатеринбург, 620004
тел./факс (343) 312-00-32, 375-62-71
<http://nadzor.midural.ru>

№ 29-01-82/32534
На № 70-145 от 03.11.2020

Директору ООО «УЖК «Территория»

С.Г. Лоскутову

ул. Рассветная, д. 6/1, кв. 377,
Екатеринбург, 620092
starshinova@ek-territory.ru

О результатах рассмотрения заявления

Уважаемый Сергей Геннадьевич!

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент), рассмотрев Ваше заявление от 05.11.2020 № 41134, поступившее через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (от 03.11.2020 № 66-2020-15565), по вопросу разъяснения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на предмет полноты, законности и исполнимости, сообщает следующее.

Департамент, в соответствии с Положением о Департаменте государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, утвержденным постановлением Правительства Свердловской области от 27.05.2015 № 431-пп, является исполнительным органом государственной власти, уполномоченным на осуществление регионального жилищного надзора и лицензионного контроля. Полномочиями по разъяснению (толкованию) норм права, решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме Департамент не наделен, в связи с чем представить разъяснения на предмет полноты, законности и исполнимости решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не представляется возможным.

Между тем Департамент считает необходимым сообщить следующее.

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) прямо не установлен порядок утверждения и предоставления дополнительных услуг, которые не относятся к жилищным и коммунальным услугам, предусмотренным жилищным законодательством.

При этом, в силу части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Принимая во внимание сложившуюся в Свердловской области судебную практику, в частности решение Арбитражного суда Свердловской области от 08.07.2019 по делу № А60-20223/2019, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.06.2019 по делу № А60-55955/2018 следует, что дополнительные услуги, начисляемые собственникам помещений многоквартирного дома, не относятся к коммунальным услугам, перечисленным в части 4 статьи 154 ЖК РФ, не относятся к расходам по содержанию и ремонту жилого помещения, не являются в силу закона обязательными к оплате собственниками жилых

помещений, дополнительные услуги могут быть оказаны только на основании решения общего собрания собственников жилых помещений.

Таким образом, дополнительные услуги могут предоставляться управляющей организацией в соответствии с договором управления многоквартирным домом при наличии соответствующего решения собственников помещений.

Учитывая положения ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к оказанию дополнительных услуг при наличии соответствующих решений собственников помещений в многоквартирном доме.

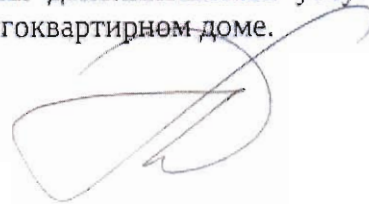
Лица, чьи права и законные интересы, по их мнению, нарушает указанное Вами решение общего собрания, вправе обжаловать указанное решение в судебном порядке.

Кроме того, если собственники помещений полагают, что принятые решения не в полной мере конкретизированы, они вправе инициировать и провести общее собрание собственников помещений, включив в повестку дня необходимые вопросы, в том числе, детально указав вопросы использования денежных средств, предельную стоимость проводимых работ и прочее.

Также Вы вправе инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по указанным Вами вопросам с наиболее полными формулировками решений, которые, по Вашему мнению, будут законны и исполнимы (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ).

Дополнительно сообщаем, что действующим жилищным законодательством не установлен запрет на утверждение нескольких дополнительных услуг одним решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Первый заместитель директора Департамента



Л.А. Карпухина