

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Югжилсервис-2»**

298300, Республика Крым, г. Керчь, ул. Володи Дубинина, дом 40/48 кв. 31; тел. +7 978 7919416;

uk_gorod@inbox.ru <http://югжилсервис2.рф>

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

№ 119 от 18.06.2015 г., выдана Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым

22.10.2019 г. исх. № 457-91/19-К

Администрация Багеровского
сельского поселения Ленинского
района Республики Крым
298227, Республика Крым,
Ленинский район, пгт. Багерово,
ул. Парковая д. 1А

МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис»
298227, Республика Крым
Ленинский район пгт. Багерово
ул. Лисконоженко дом 1

Ассоциация арбитражных управляющих
«Гарантия»
Борисенко Александр Николаевич
115088, город Москва,
ул. Дубровская 1-Я, дом 13А,
строение 1, комната 20

копия: Администрация Ленинского района
Республики Крым

ПРЕТЕНЗИЯ
в порядке ст. 4 АПК РФ

25 июля 2019 года Администрацией Багеровского сельского поселения Ленинского района Республики Крым был проведён открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, находящимися на территории муниципального поселения. Единственным участником выступило ООО «Югжилсервис-2».

С 1 сентября 2019 года жилые многоквартирные дома, входящие в конкурсный лот, расположенные по адресам:

Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	18
-----------------	---------------	-----------------	----

Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	19
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	20
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	33
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	39
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	49
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	51
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	55
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	65
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	67
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	69
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	71
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Лисконоженко	16
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Лисконоженко	18
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Севастопольская	1
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Севастопольская	3
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Севастопольская	5
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Нагорная	13
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Одесская	30
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Одесская	30 А
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Ленина	5А
Ленинский район	пгт. Багерово	ул.Ссаранчева	14
Ленинский район	пгт. Багерово	ул.Ссаранчева	15
Ленинский район	пгт. Багерово	ул.Ссаранчева	16

были внесены в реестр лицензии ООО «Югжилсервис-2».

Ранее указанные многоквартирные дома находились в управлении (временном) муниципального предприятия МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис», ИНН 9111013971, учредителем которого является Администрация Багеровского сельского поселения Ленинского района Республики Крым.

МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис» согласно решения арбитражного суда Республики Крым от 27.05.2017 г. по делу № А83-7177/2016 признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Арбитражным управляющим назначен Борисенко Александр Николаевич, ААУ «Гарантия».

С 1 сентября 2019 года ООО «Югжилсервис-2» обязано осуществлять в отношении указанных дома функции управления, прописанные в конкурсной документации.

Однако, управление многоквартирными домами невозможно без технической документации, которую организатор конкурса обязан передать победителю (единственному участнику) конкурса. Предыдущая управляющая организация МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис» обязана передать ООО «Югжилсервис-2» всю техническую документацию, связанную с многоквартирными домами и прекратить деятельность по управлению многоквартирными домами с 1 сентября 2019 года.

Обращаем внимание на ответственность администрации Багеровского сельского поселения Ленинского района, как учредителя МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис», за действия должностных лиц подведомственного ей предприятия – МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис»

В силу части 1 статьи 161 ЖК РФ 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, определен разделом 5 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее — Правила N 416).

Согласно пункту 20 раздела 5 названных Правил техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее — Правила N 491).

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением данным домом документов, установлен пунктами 24, 26 Правил N 491.

Согласно пунктам 20-22 Правил N 416 подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, обязанность МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис», как предыдущей управляющей организации, передать техническую документацию на многоквартирные дома и иные связанные с управлением таким домом документы ООО «Югжилсервис-2» основана на действующем законодательстве. Обязанность администрации Багеровского сельского поселения Ленинского района, как собственника МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис» и как организатора открытого конкурса, предотвратить нарушение действующего законодательства со стороны подведомственного ей предприятия и предпринять все возможные меры для обеспечения реализации результатов открытого конкурса.

Обращаем внимание, что в письме Минрегиона России от 20.12.2006 № 14313-РМ/07 «О передаче технической документации на многоквартирный дом» указано, что на основании ч. 10 ст. 162 ЖК РФ УО, ТСЖ, ЖК, СПК обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением таким домом. Техническая документация принадлежит собственникам помещений в МКД.

В соответствии с правовой позицией ВАС РФ, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09, нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает обязанность ответственных лиц в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию. **Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.**

Перечень технической документации установлен в постановлении Госстроя от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Согласно указанному акту техническая документация на МКД включает:

- план участка в масштабе 1 : 1000-1 : 2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;
- проектно-сметную документацию и исполнительные чертежи на каждый дом;
- акты приемки жилых домов от строительных организаций; акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;
- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения); паспорта котельного хозяйства, котловые книги; паспорта лифтового хозяйства;
- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Согласно постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила № 491). В п. 24 Правил № 491 предусмотрено, что техническая документация на дом включает:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов работ;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- инструкцию по эксплуатации МКД по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и ЖКХ. Указанная инструкция включает рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также, возможно, и рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

ООО «Югжилсервис-2» в настоящей претензии, устанавливая перечень документации, предоставление которой необходимо, имеет право руководствоваться как Постановлением № 170, так и Правилами № 491. На данное обстоятельство указывают и суды, например, в постановлении ФАС Поволжского округа от 04.03.2008 по делу № А12-6063/07-С53-5/С44 говорится, что перечни документации в этих нормативных актах фактически идентичны.

Согласно вышеизложенному, просим Администрацию Багеровского сельского поселения Ленинского района Республики Крым, как организатора конкурса и МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис», как организацию, которая осуществляла управление указанными домами до 1 сентября 2019 года, передать представителю ООО «Югжилсервис-2» следующую техническую документацию, а в случае её отсутствия, восстановить за собственный счёт:

1. документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества, включая технический паспорт

и акт состояния общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;

2. акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарнотехнического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, в том числе:

— проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) водосчетчика;

— проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) прибора учета тепловой энергии;

— проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) проверки коллективных приборов учета электроэнергии;

— акты весеннего и осеннего осмотров за текущий год и протоколы испытания (электроизмерений) электрических сетей

— паспорта на лифты и акты периодического технического освидетельствования лифтов (при наличии).

3. акт разграничения балансовой принадлежности сетей отопления и горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения;

4. протоколы общих собраний с бюллетенями;

5. проектную и сметную документацию для проведения капитального ремонта (при наличии);

6. проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома, в том числе схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения, водоотведения;

7. поквартирные карточки на жилые помещения частного жилищного фонда.

8. копию кадастрового плана (карты) земельного участка под многоквартирным домом, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

9. паспорта на общедомовые приборы учета тепловой энергии;

10.поквартирные карточки в отношении помещений частного жилищного фонда.

11.паспорта на индивидуальные приборы учета горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения,

в отношении каждого многоквартирного дома согласно указанным ниже адресам:

Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	18
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	19
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	20
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	33
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	39
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	49
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	51
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	55
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	65
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	67
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	69
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Центральная	71
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Лисконоженко	16
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Лисконоженко	18
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Севастопольская	1
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Севастопольская	3
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Севастопольская	5
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Нагорная	13
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Одесская	30
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Одесская	30 А
Ленинский район	пгт. Багерово	ул. Ленина	5А
Ленинский район	пгт. Багерово	ул.Ссаранчева	14
Ленинский район	пгт. Багерово	ул.Ссаранчева	15
Ленинский район	пгт. Багерово	ул.Ссаранчева	16

Просим Администрацию Багеровского сельского поселения Ленинского района Республики Крым не допускать нарушение законодательства в отношении ООО «Югжилсервис-2» со стороны подведомственного предприятия МУП ЖКХ «Багеровокоммунсервис» и поручить в добровольном порядке обеспечить передачу всей запорашиваемой в рамках настоящей претензии документации, необходимой для надлежащего выполнения ООО «Югжилсервис-2» своих обязанностей по управлению домами.

Настоящая претензия отправлена ценным заказным письмом с описью вложения на юридический адрес администрации Багеровского сельского поселения Ленинского района Республики Крым: 298227, Республика Крым, Ленинский район, пгт. Багерово, ул. Парковая д. 1А

Настоящая претензия отправлена ценным заказным письмом с описью вложения на юридический адрес МУП ЖКХ «Багеровокоммусервис»: 298227, Республика Крым Ленинский район пгт. Багерово ул. Лисконоженко дом 1

Настоящая претензия отправлена ценным заказным письмом с описью вложения внешнему управляющему Борисенко Александр Николаевич на юридический адрес Ассоциация арбитражных управляющих «Гарантия»: 115088, город Москва, ул. Дубровская 1-Я, дом 13А, строение 1, комната 20

Настоящая претензия (подписанная скан-копия) отправлена на электронную почту Багеровского сельского поселения Ленинского района Республики Крым: bagersovet@mail.ru, на электронную почту МУП ЖКХ «Багеровокоммусервис» voda.bagerovo@yandex.ru, на электронную почту Ассоциация арбитражных управляющих «Гарантия» info@crogarantia.ru

О результатах рассмотрения настоящей претензии просим дать письменный ответ на почтовый (фактический) адрес ООО «Югжилсервис-2»: 298300, Республика Крым, город Керчь, улица Советская дом 20 каб. 5 (офис ООО «Югжилсервис-2»)

О результатах рассмотрения настоящей претензии просим дать ответ с приложением скан-копии ответа на настоящей претензию по электронной почте ООО «Югжилсервис-2»: uk_gorod@inbox.ru

Генеральный директор



Д. Н. Никольский