**Разъяснения**

**О порядке оплаты счетов за жилищно-коммунальные услуги**

ООО «УК Сервис 24» (далее – Организация) хочет довести до сведения собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по адресам: Московская область, г.о. Красногорск, д. Путилково, ул. Новотушинская, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6 информацию о порядке оплаты счетов за жилищно-коммунальные услуги, в связи с переходом указанных многоквартирных домов в управление Организации.

Сообщаем Вам, что в соответствии с решением №4693 от 02.04.2020 г. Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», было принято решение **с 01.04.2020 г.** включить в реестр лицензий Московской области сведения о том, что Общество с ограниченной ответственностью «УК Сервис 24» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: Московская область, Красногорский районо, с\п Отрадненское, д. Путилково, ул. Новотушинская, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6.

Согласно ч. 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.

При этом, согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, Управляющая организация **в течение трех рабочих дней** со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Согласно ч. 6 ст. 198 ЖК РФ, **Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом** в порядке, установленном статьей 200 настоящего Кодекса. **С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям**, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 3 ст. 200 ЖК РФ, Лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации **до дня:**

**1) возникновения в соответствии с** **частью 7 статьи 162** **настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме** или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно ч. 9 ст. 161 ЖК РФ, Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Таким образом, управляющая организация ООО «УК Август ЖКХ», с 01.04.2020 г. утратила законные права на управление вышеуказанными многоквартирными домами, в том числе, не имеет права выставлять платежные документы потребителям.

Действия данной компании, в связи с выставлением потребителям платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг за апрель 2020 года являются грубым нарушением лицензионных требований, в частности, пп. «е» и «ж» п. 4.1 Положения по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. №1110, **к грубым нарушениям лицензионных требований относятся**:

нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "б" пункта 3 настоящего Положения, **в части отказа от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов**, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества 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), принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования;

нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "г" пункта 3 настоящего Положения, **в части не прекращения лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации**, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Отметим, что ответственность за совершения указанных правонарушений предусмотрена в ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 настоящего Кодекса, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

В связи с этим, Организацией были направлены обращения в адрес Прокуратуры Московской области, ГУ МВД России по Московской области, в Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» для проведения проверки по данному факту и привлечения виновных лиц к ответственности.

Вместе с этим, представителями Организации, неоднократно, предпринимались действия, направленные на прием в управление указанных выше многоквартирных домов, в течение апреля 2020 года, в том числе, при участии представителей Администрации г.о. Красногорск Московской области, сотрудников полиции, однако, в связи с активным противодействием со стороны сотрудников ООО «УК Август ЖКХ», фактической датой приема Организацией домов в управление является **29.04.2020 г.**

В связи с этим, начиная с указанной даты (29.04.2020 г.) Организация приступила к управлению многоквартирными домами, оказывает жилищные услуги и имеет полное право требовать оплаты услуги за содержание и ремонт жилого помещения.

Также Организация подала заявки на заключение договоров поставки коммунальных ресурсов в ресурсоснабжающие организации и с момента их заключения будет производить начисления платы и за потребленные коммунальные ресурсы, о чем дополнительно будет доведена информация до собственников и пользователей помещений в указанных домах.

На основании вышеизложенного, по мнению Организации, собственники и пользователи помещений имеют право требовать от ООО «УК Август ЖКХ» произведения перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения, начисленной в платежных документах за апрель 2020 года, с учетом вычета двух календарных дней (29.04.2020 г. и 30.04.2020 г.), когда указанная выше услуга оказывалась Организацией.

 В случае выставления ООО «УК Август ЖКХ» платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг за май 2020 года, оплата по таким счетам будет являться неправомерной и не будет освобождать потребителей от внесения платы за указанные услуги в адрес Организации.

 Надеемся на взаимопонимание.

С уважением,

Администрация ООО «УК Сервис 24»