**Уважаемые собственники жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах №№ 45/2, 47/1 и 47/2 по улице Мелик-Карамова**, в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом (пункты 4.1.5 и 4.1.20) в единых платежных документах за декабрь 2020 г. отражен размер единовременного платежа за «дополнительные услуги», начисленного соразмерно вашей доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (далее – МКД), в целях компенсации затрат управляющей организации ООО «УК ДЕЗ ВЖР» на выполнение неотложных работ по укреплению пилонов (нащельников) на фасаде МКД.

Угроза обрушения железобетонных пилонов (нащельников) была установлена Сургутской торгово-промышленной палатой в ходе проведения в августе 2016 г. экспертизы их конструкций. Согласно экспертному заключению (далее – Акт экспертизы) «сборные железобетонные конструкции нащельников (пилонов) находятся в опасном состоянии: нащельники отходят от вертикальной плоскости наружных стен и, в любой момент, конструкции нащельников могут обрушиться. Конструкции пилонов находятся в опасном состоянии как для граждан, проживающих в этом жилом доме, так и для людей, случайно оказавшихся в зоне обрушения этих конструкций. Предположительно отклонение по вертикали от наружных стен нащельников связано с несоблюдением технологии монтажа конструкций крупнопанельного жилого дома (установка и приварка закладных деталей)».

 В результате рассмотрения 23 августа 2016 г. на заседании комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования городской округ Сургут Акта экспертизы комиссий был признан факт угрозы обрушения пилонов (нащельников) и принято решение о проведении Администрацией города Сургута в течение сентября 2016 г. ряда мероприятий, которые остались без исполнения.

 По смыслу статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 № 170 (далее – Правила 170), предусмотрено, что при нарушении связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами, необходимо немедленно принимать меры безопасности.

 Руководствуясь приведенными выше нормативными правовыми актами, несмотря на отсутствие финансирования непредвиденных расходов на проведение неотложных работ за счет бюджетных ассигнований резервного фонда городской администрации, во избежание обрушения железобетонных нащельников (пилонов), которые согласно Акту экспертизы находились в опасном состоянии, отходили от вертикальной плоскости наружных стен здания и представляли угрозу жизни и здоровью людей, управляющая организация вынуждена была принять срочные меры для выполнения работ по их укреплению на фасадах многоквартирных домов за счет собственных средств.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10, если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений.

 При сложившихся обстоятельствах, руководствуясь приведенной выше правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской, в декабре 2016 г. управляющая организация инициировала проведение общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу возмещения расходов собственниками помещений на проведение работ по укреплению пилонов (нащельников) на фасаде МКД. Такое собрание не состоялось из-за отсутствия кворума, необходимого согласно статье 45 ЖК РФ для принятия решений.

 В связи с тем, что работы по укреплению пилонов (нащельников) на фасадах многоквартирных домов №№ 45/2, 47/1 и 47/2 по улице Мелик-Карамова были произведены за счет управляющей организации, ООО «УК ДЕЗ ВЖР» обратилось в Арбитражный суд ХМАО-Югры с исковым заявлением о взыскании с Администрации города Сургута убытков, понесенных по договору подряда от 01.12.2016 № 356/16 (дело № А75-11809/2018).

 При рассмотрении искового требования ООО «УК ДЕЗ ВЖР» к Администрации г. Сургута, установив обстоятельства дела и исследовав предоставленные письменные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу, что «расходы ООО «УК ДЕЗ ВЖР» подлежат возмещению за счет собственников помещений в МКД».На основании решения Арбитражного суда ХМАО-Югры от 08.11.2018 по указанному делу, оставленного без изменения постановлением апелляционной инстанции от 21.01.2019, с Администрации города Сургута взыскана часть расходов, пропорциональная площади муниципальных жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах №№ 45/2, 47/1 и 47/2 по улице Мелик-Карамова.

 В соответствии с пунктом 7.2 договора управления многоквартирным домом, редакция которого размещена в соответствии с требованиями действующего законодательства на официальном сайте ООО «УК ДЕЗ ВЖР», а также в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) (далее – Договор управления), Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, которое существовало до момента заключения Договора управления (в том числе, в случае обнаружения строительных недостатков).

 Верховный Суд Российской Федерации в определении от 23.04.2018 № 310-КГ18-3877 по делу № А36-490/2017 указал, что расходы, понесенные управляющей организацией, должны быть дополнительно компенсированы ей собственниками помещений в том случае, если такие расходы были одобрены общим собранием собственников либо, если выполнение данных работ было вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых она не отвечает.

 Приступив к управлению указанными многоквартирными домами с 1 июня 2016 г., в результате изучения технической документации и обследования общедомового имущества, 7 июля 2016 г. управляющая организация ООО «УК ДЕЗ ВЖР» обратилась в орган местного самоуправления в лице Управления по делам гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций Администрации города с просьбой о финансировании непредвиденных расходов на выполнение неотложных работ, в целях предотвращения чрезвычайной ситуации, путем выделения бюджетных ассигнований резервного фонда городской администрации, обеспечила в августе 2016 г. проведение экспертизы с целью определения соответствия решений, принятых в рабочей документации, с фактически выполненными работами, а также установления наличия вероятности обрушения пилонов (нащельников), в декабре 2016 г. инициировала созыв общего собрания собственников помещений в этих домах по вопросу порядка возмещения затрат ООО «УК ДЕЗ ВЖР» собственниками помещений на проведение работ по укреплению пилонов (нащельников) на фасаде МКД, и, несмотря на непроведение собственниками общего собрания (по причине отсутствия необходимого кворума), во исполнение требований Правил 170, обеспечила за свой счет выполнение неотложных работ - ввиду наличия угрозы обрушения пилонов (нащельников), что представляло опасность для жизни и здоровья граждан, проживающих в этих многоквартирных домах, а также для людей, случайно оказавшихся в зоне обрушения громоздких железобетонных конструкций.

 Таким образом, в данном случае на управляющую организацию не может быть возложена ответственность за обстоятельства, которыми вызвана необходимость выполнения работ по укреплению пилонов (нащельников) на фасадах многоквартирных домов.

 Согласно подпункту 3.2.23 пункта 3.2 Договора управления Собственник обязан компенсировать Управляющей организации затраты на выполнение неотложных работ и услуг, вызванных обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых не отвечает, в порядке, определенном жилищным законодательством, а также если собственники помещений на общем собрании не приняли соответствующее решение либо общее собрание не провели несмотря на предложение управляющей организации.

 Подпунктом 4.1.5 пункта 4.1 Договора управления предусмотрено, что Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД с последующей компенсацией стоимости таких работ (услуг) собственниками помещений, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу в МКД, о чем Управляющая организация уведомляет собственников помещений в платежном документе (счете-извещении).

 В силу подпункта 4.1.20 пункта 4.1 Договора управления Управляющая организация вправе включать в платежный документ плату за дополнительные услуги (работы), не предусмотренные в приложении № 2 к Договору управления, но оказанные (выполненные) Управляющей организацией в соответствии с подпунктами 4.1.5, 4.1.10, 4.1.21 пункта 4.1 данного договора.

 Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов».

 Ввиду приведенных выше обстоятельств, со стороны собственников усматривается неосновательное обогащение за счет управляющей организации, обязанность возвратить которое регулируется положениями статьи 1102 ГК РФ.

 Исходя из приведенных выше условий Договора управления и положений статьи 1102 ГК РФ, в адрес собственников помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам: улица Мелик-Карамова, дома №№ 45/2, 47/1 и 47/2, направлены требования (претензии) о необходимости компенсации управляющей организации расходов на укрепление пилонов (нащельников), с указанием размера платы и порядка ее внесения. В случае отказа от удовлетворения данного претензионного требования в добровольном порядке, управляющая организация будет вынуждена обратиться в суд с заявлением о взыскании с собственника помещения указанных в требовании (претензии) денежных сумм, с отнесением на такого собственника всех судебных расходов.

Судебная практика судов общей юрисдикции по вопросу взыскания управляющей организацией с собственников помещений в многоквартирном доме убытков в связи с проведением неотложных работ, вызванных крайней необходимостью, содержится в Постановлении Президиума Липецкого областного суда от 20.06.2019 по делу № 44г-6/2019, определениях Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25.06.2020 № 88-17320/2020, Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 16.11.2020 № 88-15201/2020, от 10.12.2020 № 88-18370/2020, от 10.12.2020 № 88-19004/2020 и др.