



Генеральному директору
ООО УК «Солнечный город»

С.М. Олейнику

E-mail: suncity23uk@gmail.com

**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

13.03.2017 № 7729 - АТ/04

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Михайлович!

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) рассмотрел Ваши обращение от 10 января 2017 г. № 122 и от 23 февраля 2017 года №30345 (вх. Минстроя России от 20.01.2017 г. № 5505/МС и от 27 февраля 2017 года №7302-ОГ) и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит определений жилого комплекса, в нем не предусмотрены какие-либо особенности управления жилыми комплексами управляющими организациями.

Для случаев, не урегулированных Жилищным кодексом Российской Федерации, применяются положения статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

В соответствии с частью 1 статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации сходными отношениями в жилищном законодательстве являются отношения по квалификации понятия многоквартирный дом, главными составными элементами которого являются жилые помещения в виде квартир (статья 16 Жилищного кодекса Российской Федерации) и общее имущество собственников помещений в таком доме (статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

606595

В соответствии с частью 2 статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации, если не признавать возможность применения к рассматриваемому случаю аналогии закона, то исходя из статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации подлежит применению принцип разумности.

При этом для признания жилого комплекса единым многоквартирным домом необходимо проанализировать имеющиеся документы: разрешение на строительство, проектную декларацию на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию. В случае, если исходя из проведенного анализа вышеуказанных документов будет сделан вывод, что объектом строительства был именно жилой комплекс, что все корпуса комплекса имеют общее имущество (конструктивные элементы, фундамент, оборудование, обслуживающие иные корпуса, а также оборудование, предназначенное для эксплуатации всего комплекса), то, по мнению Департамента, такой жилой комплекс, в целях управления может признаваться одним многоквартирным домом. В таком случае для принятия решения по выбору управляющей организации в целях управления жилым комплексом необходимо провести общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах, входящих в жилой комплекс.

В случае, если исходя из проведенного анализа вышеуказанных документов нельзя будет сделать вывод, что жилой комплекс признается одним многоквартирным домом, то управление домами, входящими в состав комплекса, могут осуществлять разные управляющие организации. В действующем законодательстве Российской Федерации отсутствует запрет проведения совместного общего собрания собственников помещений домов, входящих в состав комплекса, для решения вопросов по управлению общим имуществом, принадлежащим более одному дому.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



А.В. Таманцев