



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

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

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

14.08.2023 № 48788-ЛН/00

На № _____ от _____

Ассоциация
«НП СРО «ПМЦ ЖКХ»

sro.samara@mail.ru

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение Ассоциации «НП СРО «ПМЦ ЖКХ» от 1 августа 2023 г. № 67, поступившее посредством официального сайта Минстроя России от 1 августа 2023 г. № 259706 (вх. Минстроя России от 1 августа 2023 г. № 136503/МС), и в пределах своей компетенции сообщает.

1. В соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. При этом согласно части 4 статьи 198 ЖК РФ при выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, включение в реестр лицензий субъекта Российской Федерации является ключевым условием для начала управления многоквартирным домом, но не является самой датой начала управления этим домом. При этом включение в реестр лицензий субъекта Российской Федерации информации об управлении конкретным многоквартирным домом вновь избранной управляющей организации происходит одномоментно с исключением сведений об управлении этим многоквартирным домом от предыдущей управляющей организации.

Учитывая выше изложенное, дата заключения договора управления с управляющей организацией, определяемая по правилам статьи 162 ЖК РФ, может не совпадать с датой внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

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 (часть 7 статьи 162 ЖК РФ).

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

В силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Согласно части 11 статьи 162 ЖК РФ если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В силу пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (далее – Правила № 416) управление МКД обеспечивается выполнением ряда стандартов.

Согласно подпункту «д» пункта 4 Правил № 416 одним из стандартов является организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в состав которой входят определение способа оказания услуг и выполнения работ, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ и выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Пунктом 9 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 установлено, что сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

По результатам приёмки составляется акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД, который подписывается сторонами. В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета МКД подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 октября 2015 г. № 761/пр (далее – Приказ № 761/пр). Применение иных форм акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества не предусмотрено. Исполнение требований Приказа № 761/пр является обязательным.

Указанные акты составляются по окончании выполнения работ, а если это предусмотрено договором, то по результатам завершения отдельных этапов работы.

Порядок приемки работ при уклонении одной из сторон при подписании акта установлен статьей 720 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

3, 6. Если управляющая организация не выполняет условий договора управления многоквартирным домом, собственники помещений вправе отказаться от исполнения

такого договора в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников в соответствии с частью 8 статьи 162 ЖК РФ.

Кроме того, в случае невыполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления жилым домом, собственники помещений в данном доме могут обратиться в органы государственного жилищного надзора.

Полномочия государственного жилищного надзора установлены статьей 20 ЖК РФ, а также Общими требованиями к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. № 1670.

4, 5. В соответствии с частью 2 статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в ГИС ЖКХ, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2 статьи 198 ЖК РФ, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (часть 3 статьи 198 ЖК РФ).

Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утверждены Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 938/пр (далее – Порядок № 938/пр).

Согласно пункту 2 Порядка № 938/пр изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании решения органа государственного жилищного надзора, принятого в соответствии с частью 17 статьи 161, частями 3, 3.1, 5 - 5.4 статьи 198 ЖК РФ, либо на основании представленного лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, заявления о внесении изменений в реестр, а в случаях, предусмотренных частями 6 и 7 статьи 110, частями 7 и 8 статьи 135 ЖК РФ, - уведомления о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Начальник отдела
управления жилищным фондом
и предоставления коммунальных услуг

Д.Ю. Нифонтов

Исп.: Д.Ю. Нифонтов
Тел.: +7 (495) 647 15 80, доб. 53069

