



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

**(МИНИСТРОЙ РОССИИ)**

*Садовая-Самотечная ул. д. 10/23,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90  
www.minstroyrf.ru*

*24.06.2015 № 19552-01/04*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

25 259  
июня 15

Л.А. Мартыновой

E-mail: sk@seutis.ru

Уважаемый Любовь Александровна!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваши обращения № 38625/МС и № 38623/МС от 30 апреля 2015 г. и № 13348-ОГ от 5 мая 2015 г. по вопросу разъяснения порядка действий управляющей организации при прекращении деятельности по управлению многоквартирными домами в связи с отказом в предоставлении лицензии, и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Поэтому организации, управляющие домами в настоящий момент, обязаны предпринять меры по получению лицензии.

Если в срок до 1 апреля 2015 года управляющая организация не обратилась в лицензирующий орган с заявлением о предоставлении лицензии либо в выдаче лицензии отказано, орган местного самоуправления обязан уведомить об этом собственников помещений в домах, которыми управляет такая организация. Кроме того, в течение 15 дней он же обязан созвать собрание для выбора способа управления. Если решение о выборе способа управления не принято и (или) не реализовано или данное собрание вообще не было проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести конкурс в течение месяца со дня объявления (часть 4 статьи 7 Закон № 255-ФЗ).

\*080456

В силу статьи 417 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

Правоприменительная практика исходит из того, что управляющая организация не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, такое право есть только у собственников помещений (Апелляционные определения Алтайского краевого суда от 30 июля 2014 г. по делу № 33-6158/2014, Иркутского областного суда от 17 сентября 2013 г. по делу № 33-7676/13, Кировского областного суда от 9 августа 2012 г. по делу № 33-2651).

Частью 3 статьи 200 ЖК РФ предусмотрена обязанность управляющей организации продолжать управление домом после аннулирования лицензии вплоть до реализации нового способа управления домом.

Изложенное дает основания считать, что управляющая организация обязана управлять многоквартирным домом до заключения собственниками помещений договора с победителем конкурса, имеющим лицензию.

Фактическое прекращение управления домом (еще до вступления преемника в полномочия по управлению многоквартирным домом) дает основание для привлечения управляющей организации к ответственности, к примеру, за ненадлежащее содержание общего имущества.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время в Правительстве Российской Федерации рассматривается внесенный Минстроем России проект постановления Правительства Российской Федерации, устанавливающий порядок расторжения договоров управления.

По мнению Минстроя России, при расторжении договора управления управляющая организация обязана произвести сверку расчетов с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме в срок, не превышающий 1 календарного месяца до даты расторжения договора, путем направления каждому собственнику, нанимателю помещения уведомлений о состоянии расчетов за работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги.

При наличии переплаты в размере авансовых платежей собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме по договору управления многоквартирным домом, соответствующая сумма переплаты подлежит возврату управляющей организацией данным собственникам и нанимателям в течение 20 банковских дней со дня истечения срока, установленного для сверки расчетов. В случае наличия иной переплаты по договору управления многоквартирным домом, порядок ее возврата собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме определяется договором управления многоквартирным домом.

В случае наличия задолженности собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме по внесению платы по договору управления перед

управляющей организацией, за исключением платы за коммунальные услуги, сумма задолженности подлежит внесению данными собственниками и нанимателями в управляющую организацию в срок, не превышающий 1 календарного месяца со дня истечения срока, установленного для сверки расчетов, на основании платежных документов, предъявленных управляющей организацией по итогам проведения сверки расчетов, если иной срок не будет согласован в индивидуальном порядке между должником и управляющей организацией, за исключением задолженности, подлежащей оплате на основании исполнительных листов, судебных приказов, которая погашается в сроки, установленные для таких случаев процессуальным законодательством.

При наличии задолженности собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, соответствующая организация осуществляет уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, в пользу ресурсоснабжающей организации, если в договоре ресурсоснабжения предусмотрено выполнение исполнителем обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса путем соответствующей уступки. В противном случае сумма задолженности подлежит внесению собственниками и нанимателями в управляющую организацию в срок, не превышающий 1 календарного месяца со дня истечения срока, установленного для сверки расчетов, на основании платежных документов, предъявленных управляющей организацией по итогам проведения сверки расчетов, если иной срок не будет согласован в индивидуальном порядке между должником и управляющей организацией.

И.о. Директора Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства



О.А. Лещенко