

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 24 апреля 2015 г. N 12258-АЧ/04

ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ,
ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С ВВЕДЕНИЕМ
ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

В соответствии с подпунктом "а" пункта 4 Положения о главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2014 г. N 927, в целях координации деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля в связи с поступающими обращениями граждан и организаций, содержащими вопросы, возникающие в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, направляю прилагаемую к настоящему письму информацию по указанным вопросам и прошу довести ее до сведения органов муниципального жилищного контроля.

Заместитель Министра -
Главный государственный
жилищный инспектор
Российской Федерации
А.В.ЧИБИС

Приложение
к письму заместителя Министра
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации -
Главного государственного жилищного
инспектора Российской Федерации
от 24 апреля 2015 г. № 12258-АЧ/04

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С
РАССМОТРЕНИЕМ ЗАЯВЛЕНИЙ СОИСКАТЕЛЕЙ ЛИЦЕНЗИЙ НА ПРАВО
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.**

**1. О включении многоквартирных домов в реестр лицензий
субъекта Российской Федерации в случае, если управляющая
организация, осуществляющая деятельность по управлению
многоквартирными домами, обратилась с заявлением о
предоставлении лицензии после 1 апреля 2015 года**

Если управляющая организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирными домами, не обратилась с заявлением о предоставлении лицензии до 1 апреля 2015 года, в соответствии с частью 4 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ (далее - Федеральный закон № 255-ФЗ) орган местного самоуправления обязан уведомить об этом собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет указанная выше управляющая организация, в порядке, установленном статьей 197 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ). В течение 15 дней орган местного самоуправления обязан созвать собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание собственников) для решения вопроса о выборе способа управления. При этом в соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ 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 этой связи Минстрой России полагает целесообразным для определения сроков и порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме руководствоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2015 г. № 289 «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом».

Таким образом, с учетом вышеуказанных положений статьи 197 ЖК РФ, возможна ситуация, при которой в отношении многоквартирных домов, управление которыми осуществляет соискатель лицензии, обратившийся с соответствующим заявлением после 1

апреля, на момент подачи такого заявления уже может быть выбран иной способ управления или иная управляющая организация (имеется соответствующее решение (протокол) собрания собственников) либо объявлен конкурс по выбору управляющей организации.

В этой ситуации, по мнению Минстроя России, необходимо руководствоваться следующим:

1) Если управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обратилась с заявлением о выдаче лицензии после 1 апреля, но при этом органом местного самоуправления уже объявлен открытый конкурс по выбору управляющей организации для такого дома в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 (далее - Правила № 75), управляющая организация вправе подать заявление об участии в данном конкурсе, но при этом сведения о многоквартирном доме вносятся в реестр лицензий субъекта Российской Федерации только после заключения с ней (если она была признана победителем конкурса) договора управления в порядке, установленном статьей 198 ЖК РФ.

При этом, по мнению Минстроя России, если управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обратилась с заявлением о выдаче лицензии после 1 апреля, но до проведения собрания собственников и принятия ими решения о смене способа управления многоквартирным домом или избрания новой управляющей организации, она вправе предложить собственникам помещений в многоквартирном доме принять решение о продлении с ней договора управления таким многоквартирным домом. В этом случае, сведения о многоквартирном доме вносятся в реестр лицензий субъекта Российской Федерации применительно к этой управляющей организации в общем порядке, установленном статьей 198 ЖК РФ.

Кроме того, Минстрой России обращает внимание, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе провести собрание собственников в целях принятия решения об избрании способа управления многоквартирным домом или избрании иной управляющей организации и после объявления конкурса. При этом, если собственниками помещений в многоквартирном доме будет выбран и реализован способ управления, конкурс в соответствии с пунктом 39 Правил № 75 не проводится. В этом случае сведения о многоквартирном доме вносятся в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 198 ЖК РФ.

2) Если управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обратилась с заявлением о выдаче лицензии после 1 апреля и при этом в органе государственного жилищного надзора есть информация о проведении в таком многоквартирном доме собрания собственников, на котором было принято решение о смене способа управления многоквартирным домом или об избрании новой управляющей организации, то в силу положений части 3 статьи 161 ЖК РФ сведения о таком доме не могут быть внесены в реестр лицензий субъекта Российской Федерации как дома, управление которым осуществляет лицензиат.

2. О действиях органов местного самоуправления и лицензирующих органов в случаях появления многоквартирных домов, в отношении которых возникает риск «остаться без управления», в том числе в ситуации, когда управляющая организация в одностороннем порядке без объективных причин и без заблаговременного уведомления расторгает договор управления многоквартирным домом или фактически прекращает исполнение своих обязанностей в отношении такого многоквартирного дома.

В целях недопущения нарушения прав граждан и создания угрозы безопасности проживания в многоквартирных домах, лицензирующим органам необходимо обеспечить постоянный мониторинг возникновения ситуаций, при которых в отношении многоквартирного дома возникает риск остаться без управления (далее - «дом без управления»), а также оперативно письменно информировать о возникновении таких ситуаций органы местного самоуправления с целью принятия последними мер, направленных на обеспечение управления такими многоквартирными домами.

В случае появления «дома без управления» выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг в таком многоквартирном доме может быть организовано органом местного самоуправления в соответствии со следующими вариантами.

Вариант 1.

Ситуация, при которой управляющая организация перестала осуществлять управление многоквартирным домом, может повлечь за собой ущерб здоровью людей, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей и в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (далее - Федеральный закон № 68-ФЗ) может, по мнению Министра России, рассматриваться как чрезвычайная.

В такой ситуации орган местного самоуправления вправе установить местный уровень реагирования в порядке, определенном пунктом 3 статьи 4.1 Федерального закона № 68-ФЗ, и по решению комиссии муниципального образования по чрезвычайным ситуациям определить муниципальную организацию, имеющую лицензию на управление многоквартирными домами, ответственной за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на период проведения конкурса, объявленного в соответствии с Правилами № 75, и до вступления в силу договора управления, заключенного по результатам такого конкурса с заключением такой организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме временного договора оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - временная обслуживающая организация, временный договор обслуживания). При этом наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполняемых по договору обслуживания, должно соответствовать извещению о проведении конкурса на право управления данным многоквартирным домом, а размер платы за содержание и ремонт

жилого помещения - размеру, установленному органом местного самоуправления данного муниципального образования. Предоставление коммунальных ресурсов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в указанный период осуществляется в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

Орган местного самоуправления обязан в порядке, установленном Федеральным законом № 68-ФЗ, проинформировать собственников помещений в многоквартирном доме о решениях, принятых по предупреждению чрезвычайной ситуации, и обязательности их исполнения.

При этом, важным моментом в реализации данного варианта является необходимость одновременного принятия органом местного самоуправления решения об объявлении конкурса в соответствии с Правилами № 75, решений, предусмотренных Федеральным законом № 68-ФЗ, а также решения об определении временной управляющей организации.

Вариант 2.

Определение органом местного самоуправления временной управляющей организации предлагается рассматривать как муниципальную преференцию, которой в соответствии с подпунктом 20 статьи 4 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) является предоставление органами местного самоуправления отдельным хозяйствующим субъектам преимущества, которое обеспечивает им более выгодные условия деятельности, путем передачи муниципального имущества, иных объектов гражданских прав.

В соответствии с частью 1 статьи 19 Федерального закона № 135-ФЗ муниципальные преференции могут быть предоставлены на основании правовых актов органа местного самоуправления.

Муниципальная преференция в целях, предусмотренных частью 1 статьи 19 Закона о защите конкуренции, предоставляется с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, если такая преференция предоставляется на основании нормативных правовых актов органов местного самоуправления о бюджете, содержащих либо устанавливающих порядок определения размера муниципальной преференции и ее конкретного получателя, либо в соответствии с муниципальными программами развития субъектов малого и среднего предпринимательства.

Крайне важно при этом соблюсти установленные Федеральным законом № 135-ФЗ требования к предоставлению преференций, а именно:

- предоставление преференции должно соответствовать целям, установленным Законом о защите конкуренции;
- предоставление преференции не должно привести к устранению или недопущению конкуренции;
- предельный срок предоставления преференции не может превышать один год;

-в течение указанного срока необходимо осуществить мероприятия, направленные на проведение конкурса в соответствии с Правилами № 75 или проведения иных процедур, направленных на выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом, предусмотренных ЖК РФ.

Решение о предоставлении муниципальной преференции оформляется правовым актом органа местного самоуправления, в котором указывается временная обслуживающая организация, с которой собственники помещений в многоквартирном доме заключают временный договор обслуживания.

Органам местного самоуправления необходимо обеспечить принятие и опубликование такого акта в кратчайшие сроки. При этом, с учетом того, что с 1 мая 2015 года деятельность по управлению многоквартирными домами без лицензии не может осуществляться, Минстрой России, рекомендует обеспечить принятие вышеуказанных решений не позднее 30 апреля 2015 г.

По аналогии с вариантом № 1, наименование обязательных работ и (или) услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполняемых по временному договору обслуживания, должно соответствовать извещению о проведении конкурса на право управления данным многоквартирным домом, а размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - размеру, установленному органом местного самоуправления данного муниципального образования. Предоставление коммунальных ресурсов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в указанный период осуществляется в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

3. О возможности проведения лицензирующим органом выездной проверки достоверности сведений, указанных соискателем лицензии, в рамках исполнения последним обязанности по раскрытию информации в соответствии с частью 10 статьи 161 ЖК РФ.

С учетом положений статьи 19 Федерального закона от 04 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - Федеральный закон № 99-ФЗ), устанавливающей особенности применения положений Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» при проведении проверок соответствия лицензионным требованиям в отношении соискателей лицензии, проведение внеплановых выездных проверок неправомерно.

4. О включении в реестр лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах в случае выявления несоответствия сведений, содержащихся в перечне многоквартирных домов, находящихся под управлением соискателя лицензии,

представленном последним в числе материалов о выдаче лицензии и в перечне многоквартирных домов, находящихся под управлением соискателя лицензии и размещенном на сайте reformagkh.ru

Минстрой России отмечает, что действующее законодательство Российской Федерации не содержит требований о включении сведений о многоквартирных домах, находящихся под управлением соискателя лицензии, в заявление соискателя лицензии о выдаче лицензии либо включении этого перечня в число других материалов, представляемых соискателем лицензии в числе материалов о выдаче лицензии.

При этом, если такие сведения указаны соискателем лицензии, и они не соответствуют данным, размещенным на сайте reformagkh.ru, при принятии решения лицензирующим органом о выдаче лицензии в реестр лицензий включаются только многоквартирные дома, указанные в перечне многоквартирных домов, находящихся под управлением соискателя лицензии и размещенном на сайте reformagkh.ru.

Сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и предназначен для раскрытия информации организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

В соответствии с ЖК РФ, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731, Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 2 апреля 2013 г. № 124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и обопределении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», управляющие организации в обязательном порядке раскрывают информацию о профессиональной деятельности на сайте reformagkh.ru.

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 трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Таким образом, на сайте reformagkh.ru в обязательном порядке размещаются сведения о многоквартирных домах, в отношении которых у соискателя лицензии имеются обязанности по управлению, вытекающие из заключенных договоров управления.

5. О возможности отнесения многоквартирных домов к «местам осуществления лицензируемого вида деятельности» по смыслу Федерального закона № 99-ФЗ.

В соответствии с пунктом 8 статьи 3 Федерального закона № 99-ФЗ, местом осуществления лицензируемого вида деятельности является объект (помещение, здание, сооружение, иной объект), который предназначен для осуществления лицензируемого вида деятельности и (или) используется при его осуществлении, принадлежит соискателю лицензии или лицензиату на праве собственности либо ином законном основании.

Исходя из содержания данного понятия, по мнению Минстроя России, многоквартирные дома, находящиеся в управлении управляющей организацией, не относятся к местам осуществления лицензируемого вида деятельности.