\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
|  | Руководителю управляющей компании (по списку) |

О принятии мер по профилактике

правонарушений в сфере ЖКХ

В соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) муниципального контроля» на органы государственного контроля (надзора), муниципального контроля возложены полномочия по осуществлению мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных нормативных  требований, в том числе в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Мониторинг многочисленных обращений граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства показывает, что собственниками помещений в многоквартирных домах особо остро ставится вопрос о нарушениях управляющими организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами (далее – управляющие организации), требований законодательства при заключении договоров управления многоквартирными домами. На протяжении ряда лет, управляющие организации без уважительных причин не заключают договора управления.

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников выбрали в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организаций, она несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям законодательства, а также за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать установленным требованиям.

Порядок заключения и расторжения договора управления многоквартирным домом, его содержания закреплены в ст. 162 ЖК РФ.

Примерная форма договора управления содержится в Постановлении Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.04.2010 № 251 «О мерах по развитию конкуренции в сфере управления многоквартирными домами» (далее – Постановление КМ РТ № 251).

Существенными условиями договора управления являются:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В Приказе Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр приведен примерный перечень приложений к договору управления, который включает:

а) реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан и количества комнат в жилых помещениях);

б) состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;

в) перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

г) характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;

д) информация о представителях управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме;

е) информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией;

ж) порядок выдачи копий договора управления;

з) порядок обработки персональных данных граждан, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме и пользователей помещений в многоквартирном доме, для целей исполнения договора управления;

и) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

к) порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

л) требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;

м) перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги;

н) порядок определения размера формирования и использования резервов (резерв на текущий ремонт, резерв на выполнение непредвиденных работ);

о) форма платежного документа и порядок его предъявления для внесения платы по договору управления;

п) порядок контроля за исполнением договора управления управляющей организацией;

р) порядок представления управляющей организации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информации об исполнении договора управления;

с) форма отчета управляющей организации;

т) порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

у) форма акта установления факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества;

ф) форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, управляющая организация обязана включить в договор управления условия, предусмотренные ЖК РФ, Постановлением КМ РТ № 251, приказом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства - Минстроя России.

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.

Кроме того, по смыслу ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме должны не только выбрать способ управления многоквартирным домом, но и реализовать его. А заключение договора управления со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме и есть реализация способа управления.

Данная позиция подтверждена в частности решением Арбитражного суда Республики Татарстан (по делу №А65-13086/2017), в соответствии с которым суд пришел к выводу, что отсутствие заключенного договора управления свидетельствует о том, что выбор способа управления многоквартирным домом собственниками не реализован. Следовательно, управление многоквартирным домом без заключения договора управления является незаконным.

Также обращаем внимание, что в соответствии с ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Помимо этого, согласно пп. «г» п. 3 Стандарта раскрытия информации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, подлежит раскрытию управляющей организацией информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг. Пункты 18 и  21 Стандарта устанавливают 10-дневный срок для направления ответа заявителю на запрос о раскрытии информации. Несвоевременное раскрытие информации и не направление ответа (направление неполного ответа) является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена 19.7 КоАП РФ и влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от ста до трехсот рублей; на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

Управляющая организация, приняв в управление многоквартирный дом, обязана обеспечивать в полной мере исполнение обязательных требований, предусмотренных законодательством.

Разъясняю, что неисполнение обязательных лицензионных требований, предусмотренных ЖК РФ, является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.1.3 и влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Разместить договор управления управляющая организация обязана в Государственной информационной системе мониторинга жилищного фонда Республики Татарстан (далее – ГИС МЖФ РТ). Договор должен обязательно содержать адрес многоквартирного дома, по которому заключается договор, дату договора, подпись руководителя управляющей организации и печать организации с одной стороны и ФИО председателя совета многоквартирного дома (далее – Совет МКД) с другой. При подписании договора управления между управляющей организацией и председателем Совета МКД председателю Совета МКД необходимо подписать соглашение на обработку персональных данных. В целях соблюдения Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» при размещении сканированного образа договора управления в ГИС МЖФ РТ персональные данные председателя Совета МКД, кроме ФИО, должны быть закрашены.

На основании изложенного, управляющим организациям необходимо обеспечить соблюдение требований законодательства, в том числе, в части соблюдения процедуры заключения договора управления многоквартирным домом, а также заключения договоров в соответствии с требованием законодательства.

О принятых мерах проинформировать ГЖИ РТ в срок до 31.12.2017, 05.02.2018 с указанием количества подлежащих заключению договоров управления и количества заключенных и незаключенных договоров и причин незаключения.

Начальник С.А.Крайнов

Зам. начальника ГЖИ РТ–

начальник правового управления В.С. Саттаров