



Ушакову В.А.

ukvrn@mail.ru

**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*

01.08 2016 № 28793-01/04

На № _____ от _____

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше обращение от 27.06.2016 № 12675 (вх. Минстроя России от 27.06.2016 № 22571-ог) по вопросу о полномочиях организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 5 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. N 354, если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. Отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов

* 565667

Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

Если при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и (или) дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов. В случае непринятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов отопительный период начинается и заканчивается в установленные уполномоченным органом сроки начала и окончания отопительного периода при подаче тепловой энергии для нужд отопления помещений во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

В части вопроса об определении объема обязанностей управляющей организации сообщаем, в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), объем обязанностей управляющей организации перед собственниками помещений определяется на основании договора управления многоквартирным домом, в котором отражен минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, дополнительные услуги и работы, а также их стоимость, сроки и порядок выполнения.

Вместе с тем, в соответствии с разделом X ЖК РФ, к осуществлению предпринимательской деятельности по управлению МКД допускаются управляющие организации на основании лицензии. К лицензиатам применяются лицензионные требования, установленные статьей 193 ЖК РФ. Таким образом, выполнение лицензиатом незаконных решений общего собрания приведет к лишению лицензии. Управляющая организация, являясь стороной договора управления и осуществляя предпринимательскую деятельность, должна

предусмотреть все риски негативных последствий включения в договор управления «неверных» решений общего собрания, противоречащих положениям федерального законодательства.

Вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания, определены в части 2 статьи 44 ЖК РФ. Вместе с тем, положения данной части не носят исчерпывающий характер и разрешают общему собранию рассматривать другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания. Таким образом, общее собрание вправе рассматривать вопросы только в рамках компетенции, установленной ЖК РФ, а принятые таким собранием решения не могут носить произвольный характер и вступать в противоречие с жилищным законодательством. Несмотря на то, что управляющая организация не наделена правом давать оценку решениям общего собрания, она не вправе исполнять решения общего собрания, несоответствующие ЖК РФ.

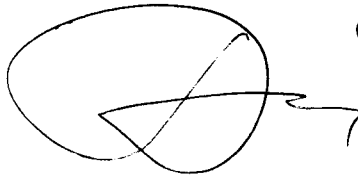
По вопросу об обжаловании решений общего собрания сообщаем, что в соответствии со статьей 46 ЖК РФ, решения и протоколы общих собраний являются официальными документами, копии которых направляются инициаторами собрания в управляющую организацию, а управляющая организации, в свою очередь, направляет эти документы в органы государственного жилищного надзора (далее – орган ГЖН). Часть 6 статьи 46 ЖК РФ закрепляет право собственника на обжалование решения общего собрания, а, согласно части 6 статьи 20 ЖК РФ, с иском об обжаловании решения общего собрания в судебный орган может обратиться также орган ГЖН.

Из вышеизложенного следует вывод, что решение общего собрания может быть признано недействительным только по решению суда.

По вопросу об ответственности за выполнение управляющей организацией решений общего собрания сообщаем, что, помимо установленной частью 2.3. статьи 161 ЖК РФ ответственности, управляющая организация, как и любой другой участник правоотношений, несет ответственность за нарушение действующего законодательства, а также за нарушение прав иных участников таких отношений. При этом, такого понятия как «ответственность управляющей

организации за выполнение решений общего собрания» в Российском праве не содержится.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke and a small flourish at the end.

О.Н. Демченко