



**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

*30.05.2016 № 20060-07/рег*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Генеральному директору ОАО  
УК «Жилкомсервис»  
С.П. Шуть  
ул. Б.Хмельницкого, д. 88 А, г.  
Туапсе, Краснодарский край,  
352800

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 11.05.2016 (вх. Минстроя России от 11.05.2016 № 16913-ОГ) и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и иные законодательные акты (в части ужесточения ответственности управляющих организаций за нарушение лицензионных требований)» (далее – законопроект) разработан в целях повышения эффективности лицензионного контроля, усиления защиты прав граждан и исключения злоупотреблений, возникающих при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами.

Законопроект был разработан по итогам проведенного анализа правоприменительной практики, а также с учетом предложений, замечаний, полученных Минстроем России от общественных организаций, экспертного сообщества в ходе публичных мероприятий и рабочих обсуждений актуальных проблем работы сферы управления жильем.

В частности, по результатам проведенного анализа на рынке управления многоквартирными домами были выявлены следующие проблемы, на решение которых направлен законопроект:

- избыточно сложная система изъятия многоквартирного дома из управления управляющей организацией, допускающей систематические нарушения при исполнении обязательств по договору управления (в настоящее время возможно только по решению суда);

- применение одинаковых санкций за нарушение лицензионных требований, не учитывающих степень тяжести совершенного административного правонарушения, которые, с одной стороны создают

избыточное административное и финансовое давление на работу управляющей организации, а с другой стороны, не обеспечивают должного реагирования на допускаемые нарушения, которые в том числе приводят к причинению вреда здоровью гражданина или даже к его гибели;

- формирование рынка «запасных» организаций, которые получили лицензии, но не имеют многоквартирных домов в управлении (такие организации зачастую являются «запасными» (подконтрольными) для тех организаций, которые уже работают на рынке и, если управляющая организация будет лишена лицензии, то запасная организация может заменить ее);

- неэффективная организация работы органов региональных органов государственного жилищного надзора (далее – ГЖИ) в регионах, возникновение конфликта интересов при реализации последними свои полномочий и иные проблемы в указанной сфере.

Законопроект направлен на устранение выявленных проблем.

При этом, Минстрой России согласен с высказанным Вами тезисом о недопустимости чрезмерного усиления контроля и надзора, давления на работу управляющих организаций и ТСЖ. Именно по этой причине Законопроект предусматривает дифференциацию ответственности лиц, управляющих многоквартирными домами и вводит понятие грубого нарушения.

В части установления правила о подчинении ГЖИ непосредственно высшему должностному лицу (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти) субъекта Российской Федерации (далее – руководитель региона) и предложения оставить ГЖИ в подчинении Министерства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщаем следующее.

Во-первых, стоит отметить, что органы ГЖИ никогда не находились в подчинении Минстроя России. Предусмотренное в законодательстве требование об обязательном согласовании назначения и освобождения от должности руководителя ГЖИ с Минстроем России не означает наличие отношений административной подчиненности.

Во-вторых, предлагаемое Законопроектом положение о подчинении ГЖИ непосредственно руководителю субъекта Российской Федерации направлено на создание единообразной структуры государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, исключение возможного конфликта интересов при осуществлении ГЖИ своих полномочий. Например, по мнению Минстроя России, недопустимо, чтобы ГЖИ, которые в настоящее время по поручению Минстроя России контролируют качество жилья, предоставляемого в рамках реализации программ расселения аварийного жилья, подчинялось заместителю руководителя субъекта Российской Федерации, который является ответственным за реализацию этой программы. Очевидно, что в этих условиях ГЖИ не сможет обеспечить объективность и достоверность такого контроля.

Именно во-избежание таких ситуаций Минстрой России предлагает установить подчиненность ГЖИ руководителю субъекта Российской Федерации

Федерации. При этом, Минстрой России не может согласиться с доводом о том, что такая схема управления приведет к возможности создания преференций с стороны руководителя региона при помощи ГЖИ для отдельных управляющих организаций и исключения их из зоны действия лицензионного контроля. Процедура осуществления лицензионного контроля организована таким образом, что не позволяет исключать из ее действия отдельные организации по указанию каких-либо должностных лиц даже самого высокого уровня.

Кроме того, необходимо отметить, что посредством института Главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации, введенного в 2014 году в целях усиления федерального контроля за ГЖИ, возможно принятие на федеральном уровне мер, направленных на пресечение нарушений, допускаемых органами власти региона.

Минстрой России согласен с необходимостью уточнения оснований, по которым ГЖИ могут проводить внеплановые проверки. В этой связи, предполагается дополнительно проработать вопрос уточнения Законопроекта, указав, что такие проверки могут проводиться только на основании обращений граждан (организаций), являющихся собственниками помещений в домах или проживающими в них на иных законных основаниях.

Вместе с тем, в целях повышения открытости и прозрачности работы отрасли, необходимо обеспечить возможность подачи обращений посредством Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В части наделения Правительства Российской Федерации полномочиями по утверждению типовых условий договора управления многоквартирными домами отмечаем следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, Правительство Российской Федерации, а также уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти могут издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров ( типовые договоры, положения и т.п.).

В целях упрощения процедуры заключения договора управления, в том числе в части согласования условий договора управления актом Правительства Российской Федерации будут установлены типовые условия договора управления многоквартирным домом, которые будут состоять из двух частей:

а) постоянная часть, отражающие обязательные требования, установленные законодательством;

б) переменная часть, предусматривающая возможность внесения условий, отражающих особенности, в том числе конструктивные, конкретного дома, а также пожелания потребителей.

Таким образом, указанные положения законопроекта не противоречат нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Более того, по мнению Минстроя России, установление типовых условий на федеральном уровне позволит минимизировать споры, возникающие между

собственниками и пользователями помещений в домах и лицами, управляющими многоквартирным домом, в том числе на предмет наличия минимального объема обязательств с обеих сторон по договору и будут выступать в роли «защитного механизма» от злоупотреблений для обеих сторон договора управления.

При этом, после принятия акта Правительства Российской Федерации приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр будет отменен.

Положения Законопроекта в части введения понятия «грубое нарушение» лицензионных требований направлены на установление соразмерных санкций за нарушение лицензионных требований, учитывающих степень тяжести совершенного правонарушения.

При этом обращаем внимание, что Законопроектом предусматривается аннулирование лицензии по решению суда по результатам рассмотрения заявления ГЖИ об аннулировании лицензии, в случае совершения лицензиатом грубого нарушения лицензионных требований, повлекшего смерть либо причинение тяжкого вреда здоровью граждан, факт совершения которого и вина данного лица установлены в судебном порядке.

Аналогичные нормы установлены Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Кроме того, одновременно с установлением ответственности за грубое нарушение лицензионных требований предполагается уточнить формулировки самих лицензионных требований, сделав их максимально конкретными.

В части установления положения об аннулировании лицензии за совершение нарушения, повлекшего причинение тяжкого вреда здоровью или гибели человека, указываем, что такие серьезные последствия могут быть применены к управляющей организации только в том случае, если будет установлена ее вина в совершении данного нарушения и только через судебное решение. При этом, Минстрой России согласен с тем перечнем обстоятельств, которые должны изучаться при принятии решения по данному вопросу и исходя из которых должен рассматриваться вопрос об аннулировании лицензии, а также с необходимостью «донастройки» отдельных вопросов функционирования отрасли, например, в частности в сфере обслуживания лифтового хозяйства с целью четкого разграничения ответственности между лицом, управляющим домом и организацией, оказывающей услуги по обслуживанию лифтового хозяйства.

Ограничение срока действия лицензии 6 месяцами направлено на ликвидацию злоупотреблений со стороны недобросовестных управляющих организаций, которые таким образом создают «запасные» компании на случай, если действующая компания будет лишена права управления домом. При этом, необходимо отметить, что предусмотренные ЖК РФ сроки проведения процедур проведения общих собраний или открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, а также действующее в ЖК РФ правило об обязательном проведении конкурсов применительно к новостройкам, вполне дают возможность новой управляющей организации «взять в управление» дом

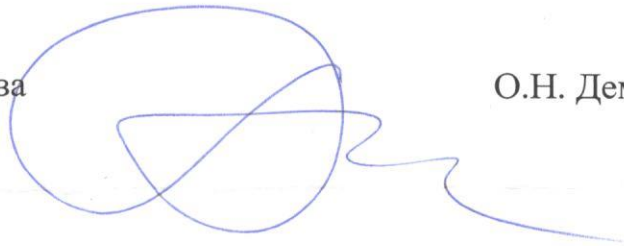
в течении 6 месяцев. Кроме того, сообщаем, что в настоящее время обсуждается вопрос о продлении этого срока до 1 года.

В части введения административных штрафов, сообщаем, что по результатам анализа поступивших предложений и замечаний Законопроект будет доработан, в том числе в части установления размеров штрафов за грубое нарушение лицензионных требований.

Таким образом, полагаем, что предпринимаемые меры будут способствовать существенному улучшению работы управляющих организаций, но, вместе с тем, Минстрой России готов к дальнейшему обсуждению и уточнению предлагаемых мер, в том числе с учетом позиций экспертного сообщества и профессиональных участников рынка.

В этой связи, представленная Вами оценка Законопроекта является крайне важной для планирования дальнейшей законопроектной работы Минстроя России по вопросам совершенствования жилищного законодательства Российской Федерации.

Директор Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства



О.Н. Демченко