

Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 23 апреля 2019 г. № 15772-ОГ/04 О выявлении нарушений лицензионных требований по договору управления многоквартирным домом

Вопрос: Согласно позиции Верховного Суда РФ, на организацию, управляющую МКД, не распространяются обязанности, предусмотренные Федеральным законом от 02.05.2006 года N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан РФ" (см., например, постановления ВС РФ от 15.02.2019 N 48-АД19-2, N 88-АД19-2). Прошу разъяснить, обязана ли (в какой срок, и под угрозой каких санкций) управляющая организация ответить на обращение собственника/нанимателя помещений в управляемом доме по поводу:

1. некачественных коммунальных услуг;
2. расчетов по плате за содержание жилья и коммунальные услуги;
3. иным поводам.

Ответ: Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение от 29.03.2019 N 107819 (вх. Минстроя России от 29.03.2019 N 13361-ОГ) и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее - Правила N 416), управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 Правил N 416 (в том числе информацию, содержащую сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение). В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 Правил N 416, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), и по предусмотренным пунктом 35 Правил N 416 каналам связи;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354);

иную информацию - в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей

организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.

Кроме того, в соответствии с подпунктом "к" пункта 31 Правил N 354 исполнитель обязан вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

В соответствии с частью 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Частью 1 статьи 193 ЖК РФ и пунктом 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 (далее - Положение), установлены лицензионные требования.

В соответствии с подпунктом "б" пункта 3 Положения лицензионным требованием является исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, нарушением лицензионных требований будет являться нарушение требований, установленных Правилами N 416.

При выявлении нарушения орган государственного жилищного надзора вправе вынести предписание об устранении указанного нарушения.

Обращаем внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства М.С. Гилев