

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 5 ноября 2015 г.

N 35750-ОЛ/04

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом от 1 октября 2015 г. N 0475/01-04 (входящий Минстроя России от 1 октября 2015 г. N 84850/МС) сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) лицензионными требованиями являются:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;

2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата;

3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;

6) соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 ЖК РФ;

7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110, лицензионными требованиями являются:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

в) соблюдение требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 ЖК РФ.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В целях реализации статьи 162 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее — Правила N 416).

Согласно подпункту «д» пункта 4 Правил N 416 управление многоквартирным домом обеспечивается, в том числе, организацией оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе заключением договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Таким образом, заключение вышеуказанных договоров является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам, и, следовательно, подлежит лицензионному контролю.

Вместе с тем необходимо также иметь в виду, что в соответствии с частью 17 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» договоры, заключенные до дня вступления в силу указанного Федерального закона, между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, в том числе при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора.

В указанном случае отсутствие соответствующего договора между ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией не может рассматриваться как нарушение управляющей организацией лицензионных требований.

Заместитель директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
О. А. ЛЕЩЕНКО