

## Об изменении жилищного законодательства Российской Федерации

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с изменениями в действующем законодательстве и обращениями органов власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления сообщает.

В соответствии с Федеральным законом от 29.12.06 № 251-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 18 Федерального закона “О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации”», вступившим в силу с 31 декабря 2006 г., действия органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, управляющих организаций и собственников помещений в многоквартирных домах должны осуществляться в следующем порядке:

1) на основании ч. 2 ст. 18 Федерального закона от 29.12.04 № 189-ФЗ “О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации” (далее – Вводный закон) ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями разд. VIII Жилищного кодекса РФ (далее – Кодекс). Обязательства указанных организаций сохраняются до момента:

а) создания товарищества собственников жилья (п. 2 ч. 2 ст. 161, ч. 9 ст. 162, разд. VI Кодекса);

б) принятия решения об управлении многоквартирным домом жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (п. 2 ч. 2 ст. 161, разд. V Кодекса);

в) заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (п. 3 ч. 2 и ч. 4 ст. 161, ст. 162 Кодекса, ч. 1 ст. 18 Вводного закона) и возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 Кодекса обязательств управляющих организаций по управлению многоквартирным домом как на основании решений общих собраний собственников помещений, так и по результатам открытых конкурсов;

г) заключения собственниками помещений, осуществляющими непосредственное управление многоквартирным домом, договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме, а также договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) в соответствии со ст. 164 Кодекса и возникновения обязательств соответствующих подрядных и ресурсоснабжающих организаций.

После совершения указанных действий и возникновения указанных обязательств положения специальной нормы

ч. 1 ст. 18 переходных положений Вводного закона не применяются;

2) на основании ч. 1 ст. 18 Вводного закона с 1 января 2007 г. возникает обязанность органов местного самоуправления приступить к проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами;

3) предельный срок проведения органами местного самоуправления конкурсов (1 мая 2008 г.) не может быть продлен субъектами РФ. При этом органы государственной власти субъектов РФ вправе для всех или отдельных муниципальных образований установить сроки начала проведения конкурсов позднее 1 января 2007 г. и сроки окончания проведения конкурсов – ранее 1 мая 2008 г. Принятие решения о переносе срока начала проведения конкурсов обоснованно в отношении отдельных муниципальных образований, если им необходимо дополнительное время для подготовки к проведению конкурсов (например, при невыполнении ими требований постановления Правительства РФ от 06.02.06 № 75). Принятие решения о переносе срока окончания проведения конкурсов возможно в отношении отдельных муниципальных образований, если они способны завершить проведение конкурсов ранее 1 мая 2008 г.;

4) если субъект РФ не принял нормативный правовой акт об уточнении периода проведения конкурсов, то в соответствии с ч. 1 ст. 18 Вводного закона органы местного самоуправления обязаны в срок с 1 января 2007 г. до 1 мая 2008 г. провести открытые конкурсы по выбору управляющих организаций в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 02.02.06 № 75. При этом, с учетом пп. 37 и 59 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.06 № 75 (далее – Правила проведения конкурса), извещение о проведении конкурса следует опубликовать не менее чем за 3 месяца до 1 мая 2008 г.;

5) для возникновения у органа местного самоуправления обязанности проводить открытые конкурсы необходимо не только наступление срока 1 января 2007 г., указанного в специальной норме ст. 18 Вводного закона (наступление срока, установленного актом субъекта РФ), но и наличие одного из условий, установленных п. 3 Правил проведения конкурса. По данному вопросу смотрите также разъяснения в письме Департамента жилищно-коммунального хозяйства Минрегиона России от 21.07.06 № 6301-РМ/07;

6) если субъект РФ принял акт об уточнении периода проведения конкурсов, то в соответствии с п. 34 Правил содержа-

ния общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (органами государственной власти городов федерального значения) по результатам открытого конкурса, проведенного в порядке, установленном Правилами проведения конкурса. При этом цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации;

7) если день проведения объявленного органом местного самоуправления открытого конкурса предшествует дню начала проведения конкурсов, установленному для данного муниципального образования актом субъекта РФ (в случае принятия акта об уточнении периода проведения конкурсов), то объявленный органом местного самоуправления открытый конкурс не проводится, поскольку право органов государственной власти субъекта РФ уточнять период проведения конкурсов установлено ч. 1 ст. 18 Вводного закона;

8) в соответствии с ч. 5 ст. 161 Кодекса орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом;

9) в соответствии с ч. 5 ст. 161 и ч. 5 ст. 162 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить на срок не менее чем один год и не более чем три года договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, в обязательном порядке, установленном ст. 445 ГК РФ. Указанная обязанность возникает со дня направления победителем конкурса подписанных им проектов договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания (п. 91 Правил проведения конкурса);

10) согласно ч. 3 ст. 161 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать и изменить в любое время на основании решения общего собрания способ управления многоквартирным домом. Жилищный кодекс РФ и Вводный закон не содержат положений, прекращающих или ограничивающих право собственников помещений в многоквартирном доме выбирать на своем общем собрании способ управления многоквартирным домом. Такое решение общего собрания может быть принято, в частности, до или после объявления органом местного самоуправления открытого конкурса, до или после проведения открытого конкурса, до или после заключения управляющей организацией и собственниками помещений договора управления по результатам открытого конкурса;

а) в соответствии с п. 39 Правил проведения конкурса, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартир-

ным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится;

б) в соответствии с ч. 81 ст. 162 Кодекса, если до истечения срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, то договоры управления, заключаемые по результатам конкурса, могут быть расторгнуты собственниками помещений в одностороннем порядке по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора. В соответствии с Гражданским кодексом РФ и ч. 8 ст. 162 Кодекса, если у сторон расторгаемого договора управления осталась задолженность, то ими должны быть возмещены взаимные убытки. Например, частью собственников помещений должен быть возвращен долг по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, управляющей организацией должна быть возвращена стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ;

в) в соответствии с ч. 82 ст. 162 Кодекса, если до истечения срока действия договора управления многоквартирным домом управляющая организация не выполняет условий такого договора, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления этим домом;

11) на основании ч. 6 ст. 161 Кодекса орган местного самоуправления не позднее, чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, обязан созвать общее собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом. Если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 3 ст. 161 Кодекса было принято решение о выборе способа управления этим домом, то орган местного самоуправления не обязан созывать общее собрание собственников помещений;

12) договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, не подлежит продлению на основании ч. 6 ст. 162 Кодекса, поскольку в соответствии со специальной нормой ч. 4 ст. 161 Кодекса в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то орган местного самоуправления обязан провести новый открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правилами проведения конкурса;

13) выбранная по результатам нового открытого конкурса управляющая организация в соответствии с ч. 5 ст. 161

---

Кодекса обязана заключить договоры управления домом с собственниками помещений в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

Исходя из изложенного, прошу:

довести требования законодательства Российской Федерации до органов местного самоуправления, организаций жилищно-коммунального комплекса, товариществ собственников жилья либо жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях муниципальных образований субъектов РФ;

одновременно с подготовкой и проведением в соответствии с законодательством Российской Федерации открытых

конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами оказывать собственникам помещений в многоквартирных домах организационную, юридическую и материальную помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений;

организовать разъяснение гражданам положений законодательства Российской Федерации в региональных и местных средствах массовой информации.

*И. о. директора Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства  
С.А. КРАЙНЕВ*