



МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНСТРОЙ РОССИИ)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ-
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

08.04.2021 № 14201-СИ/02

На № 127 от 31 марта 2021 г.

Исполнительному
директору Ассоциации
управляющих организаций
«Новое качество»

А.Ю. Короленко

info@neo-q.ru

Уважаемый Альберт Юрьевич!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрело Ваше обращение и в рамках своей компетенции сообщает.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Следовательно, в случае выбора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией и выбора такой управляющей организаций с каждым собственником помещений в таком доме должен быть заключен договор управления многоквартирным домом.

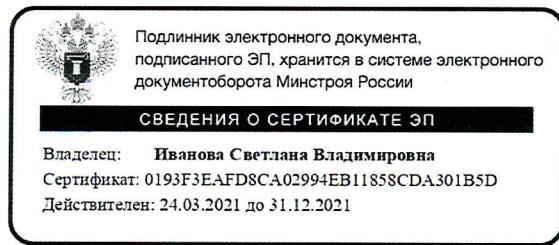
Вместе с тем обращаем внимание на то, что положениями ЖК РФ обязанность собственников помещений в многоквартирном доме на заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией не предусмотрена.

Судебная практика исходит из того, что если договор подписан не всеми собственниками жилого дома, то это само по себе не свидетельствует о его недействительности, поскольку по своей юридической природе договор управления многоквартирным домом является договором со множественностью лиц на стороне собственников помещений многоквартирного жилого дома и действующее законодательство не ставит факт заключения договора управления многоквартирным домом в зависимость от подписания такого договора всеми без исключения собственниками многоквартирного дома (Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 10.09.2018 по делу № 33-3168/2018).

В этой связи, а также учитывая тот факт, что заявление о внесении изменений в реестр лицензий на основании пункта 2 порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр, в том числе содержит сведения о решении (протоколе) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым собственники помещений в многоквартирном доме утвердили условия договора управления многоквартирным домом, в случае заключения договора управления многоквартирным домом с каждым собственником помещения в таком доме, органы, уполномоченные на осуществление государственного жилищного надзора, не вправе отказывать во внесении изменений в реестр лицензий в связи с отсутствием заключенных договоров управления многоквартирным домом с собственниками помещений в таком доме.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, 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.



С.В. Иванова