

«Даны разъяснения по вопросу прекращения договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия.

В письме Минстроя России от 03.06.2025 N 31985-ДН/04 Сообщается, в частности, что из позиции Конституционного Суда РФ, приведенной в Постановлении от 18 апреля 2024 N 19-П, следует, что по окончании срока действия договора управления многоквартирным домом управляющая организация прекращает управление таким многоквартирным домом по правилам, установленным статьей 200 ЖК РФ. В соответствии с частью 2 статьи 200 ЖК РФ порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется Правительством РФ.

Такой порядок установлен пунктами 24 - 26 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 (далее - Правила N 416), в соответствии с которыми в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом новым выбранным собственниками лицом или отобранной или выбранной органом местного самоуправления управляющей организацией. При этом все договоры с подрядными, специализированными и ресурсоснабжающими организациями прекращаются одновременно с прекращением договора управления.

В силу таких установленных Правительством РФ правил управляющая организация по окончании срока действия договора управления продолжает деятельность по управлению многоквартирным домом на условиях, установленных договором управления, срок действия которого продлевается в силу закона (статья 200 ЖК РФ) до даты, определяемой в соответствии с пунктом 24 Правил N 416. В указанный период управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с минимальным перечнем работ, услуг, что не предусматривает необходимость его утверждения общим собранием собственников помещений (части 1.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ), ведет расчеты с потребителями по размеру платы за содержание жилого помещения, применяемого до срока окончания действия договора управления, продолжает предоставление коммунальных услуг, по которым она являлась исполнителем до срока окончания договора управления, продолжает вести расчеты с потребителями и с ресурсоснабжающими организациями по покупке (продаже) коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, которые осуществляла управляющая организация до окончания срока действия договора управления».

Помощник прокурора района

Д.Р. Чебанов