



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

.2021

Проект

О ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ ИНИЦИАТИВЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ ПО ВНЕСЕНИЮ В ГОСУДАРСТВЕННУЮ ДУМУ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРОЕКТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ЧАСТЬ 8² СТАТЬИ 162 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации, руководствуясь статьями 103, 104, 105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, Законодательное Собрание края **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменения в часть 8² статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» (прилагается).

2. Назначить представителем Законодательного Собрания края при рассмотрении указанного проекта федерального закона в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации Зубарева Виктора Владиславовича, депутата Государственной Думы.

3. Обратиться к депутатам Государственной Думы и сенаторам Российской Федерации от Красноярского края с просьбой поддержать законодательную инициативу Законодательного Собрания Красноярского края.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (А.В. Кулеш).

Председатель
Законодательного Собрания
Красноярского края

Д.В. Свиридов

Приложение к постановлению
Законодательного Собрания
Красноярского края
от __ 2021 г. № __

Вносит Законодательное
Собрание Красноярского края

Проект

Российская Федерация

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в часть 8² статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации

Часть 8² статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 14; 2011, № 23, ст. 3263; 2013, № 14, ст. 1646; 2014, № 30, ст. 4256, 4264; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; 2019, № 30, ст. 4116) изложить в следующей редакции:

«8². Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В случае, если управляющая организация не выполняет условий договора управления многоквартирным домом, собственники вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом в любое время.».

Президент
Российской Федерации

В. Путин

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ЧАСТЬ 8² СТАТЬИ 162 ЖИЛИЩНОГО
КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Проект федерального закона «О внесении изменения в часть 8² статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект, ЖК РФ) подготовлен в целях защиты права собственников помещений в многоквартирных домах (далее – собственники) на выбор управляющих организаций и способов управления своими многоквартирными домами. Законопроект прошел предварительное обсуждение в министерстве промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края и службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края и был доработан с учетом поступивших замечаний.

В сфере управления многоквартирными домами сложилась ситуация, при которой собственники не могут переизбрать управляющую организацию, поскольку частью 8² статьи 162 ЖК РФ установлены ограничения для совершения подобных действий. Указанная норма позволяет собственникам избрать иную управляющую организацию только в случае невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом. Практика показывает, что управляющие организации активно пользуются данной нормой в своих интересах, инициируя судебные процессы в отношении собственников в случае, если на общих собраниях последние принимают решение о смене управляющей организации. Это позволяет управляющим организациям продолжать управление многоквартирными домами вопреки воле самих собственников. Тем самым такие собственники фактически лишаются возможности выбора управляющих организаций, а следовательно, действующее законодательство не учитывает их интересы.

Следует отметить, что в практике Верховного Суда Российской Федерации имеются случаи, когда часть 8² статьи 162 ЖК РФ толкуется следующим образом: право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства (например, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2015 № 46-КГ15-3). В данной ситуации собственникам требуется прилагать дополнительные усилия, чтобы зафиксировать факты нарушения условий договора со стороны управляющей организации и защитить свою позицию в судебном порядке. В то же время участие в таком судебном процессе не гарантирует вынесения положительного для собственников решения о смене управляющей организации.

Для устранения данной проблемы предлагается изложить часть 8² статьи 162 ЖК РФ в новой редакции и предоставить собственникам право на выбор иной управляющей организации по истечении каждого последующего года со дня заключения договора с управляющей организацией, даже если данной

управляющей организацией не были нарушены условия договора. Аналогичная норма действует в части 8¹ статьи 162 ЖК РФ и применяется в случаях, когда договоры между собственниками и управляющими организациями были заключены по результатам открытого конкурса. Таким образом, в случае отсутствия нарушений условий договора управления многоквартирным домом со стороны управляющей организации период в один год позволит собственникам оценить эффективность ее работы и принять взвешенное решение по истечении этого года. С другой стороны, управляющие организации также смогут планировать свою деятельность по содержанию, текущему и капитальному ремонту имеющегося в управлении жилого фонда и вести стабильную финансово-хозяйственную деятельность.

При этом в случае, если управляющая организация не выполняет условий договора управления многоквартирным домом, предлагается сохранить действующую норму части 8² статьи 162 ЖК РФ, согласно которой собственники вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом в любое время, а не по истечении каждого последующего года со дня заключения договора с управляющей организацией.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ЧАСТЬ 8² СТАТЬИ 162
ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменения в часть 8² статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребуют дополнительных расходов из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

**ПЕРЕЧЕНЬ
ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПРИЗНАНИЮ
УТРАТИВШИМИ СИЛУ, ПРИОСТАНОВЛЕНИЮ, ИЗМЕНЕНИЮ
ИЛИ ПРИНЯТИЮ В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ЧАСТЬ 8² СТАТЬИ 162 ЖИЛИЩНОГО
КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменения в часть 8² статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.