

**КОМИССИЯ**  
**Совета законодателей Российской Федерации**  
**при Федеральном Собрании Российской Федерации**  
**по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству**

---

30 апреля 2021 г.

№ 1-16-5ИСЗ

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**на проект законодательной инициативы № 7-1486**  
**"О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса**  
**Российской Федерации", подготовленный**  
**Законодательным Собранием Красноярского края**

Комиссия Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству (далее – комиссия) рассмотрела проект законодательной инициативы № 7-1486 "О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации", подготовленный Законодательным Собранием Красноярского края (далее – проект законодательной инициативы).

В соответствии с частью 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно пояснительной записке к проекту законодательной инициативы указанная норма ограничивает собственников помещений в многоквартирном доме в реализации права на изменение способа управления многоквартирным домом или смену управляющей организации в случае, если это не связано с ненадлежащим исполнением условий договора управления многоквартирным домом или собственники не докажут факты нарушения соответствующих условий.

Для устранения указанной проблемы проектом законодательной инициативы предлагается предоставить право собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке 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 многоквартирным домом. При этом в проекте законодательной инициативы сохраняется положение о том, что соб-

ственники помещений в многоквартирном доме в любое время могут принять решение об одностороннем отказе от договора управления многоквартирным домом и выбрать другую управляющую организацию либо изменить способ управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия договора управления многоквартирным домом.

В этой связи следует отметить, что поднятая в пояснительной записке проблема заслуживает внимания, поскольку длительное время отсутствовало единообразие в судебной практике по данному вопросу, что порождало между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющими организациями конфликтные ситуации, связанные с реализацией собственниками помещений права на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Так, определениями Верховного Суда Российской Федерации от 3 сентября 2015 г. № 309-ЭС15-11478, от 3 августа 2015 г. № 301-ЭС15-8867, от 27 мая 2015 г. № 306-ЭС15-4724, постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2011 г. № 7677/11 была сформулирована правовая позиция о том, что собственники помещений в многоквартирном доме могут реализовать свое право на односторонний отказ не только в связи с ненадлежащим исполнением условий договора управления многоквартирным домом, но также в случае принятия ими на общем собрании решения о смене управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом. Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в своем определении от 28 апреля 2015 г. № 46-КГ15-3 выразила иную позицию, указав на неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств управляющей организации как на обязательное условие реализации собственниками помещений в многоквартирном доме права на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Точку в этом вопросе поставил Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 24 апреля 2018 г. № 1001-О, от 26 марта 2020 г. № 641-О, сформулировав правовую позицию о том, что "часть 8<sup>2</sup> статьи 162 ЖК РФ, рассматриваемая в системе действующего правового регулирования, в том числе во взаимосвязи с частями 2 и 6 указанной статьи, исходя из которых договор управления многоквартирным домом заключается на согласованный сторонами срок, до истечения которого собственники помещений в многоквартирном доме вправе посредством принятия соответствующего решения собрания заявить о нежелании продления договорных отношений, предусматривающая, что досрочный односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений в нем допустим в случае невыполнения условий договора управления управляющей организацией, чем обеспечивается реализация принципа надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона (статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации), стабильность соот-

ветствующих правоотношений, а также соблюдение справедливого баланса интересов сторон договора управления многоквартирным домом, не содержит неопределенности...".

Это означает, что собственники помещений в многоквартирном доме могут реализовать свое право на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом только в том случае, если не исполняются условия договора управления многоквартирным домом. Таким образом, для того, чтобы сменить управляющую организацию или изменить способ управления многоквартирным домом, собственники помещений должны либо ожидать истечения срока договора управления многоквартирным домом, либо инициировать процедуру его расторжения в порядке, предусмотренном статьями 450 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, либо доказывать факт нарушения условий договора управления управляющей организацией.

Поэтому комиссия поддерживает проект законодательной инициативы, предоставляющий собственникам помещений в многоквартирном доме право на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом в случае принятия решения о смене управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

Также комиссией поддерживается предлагаемый в проекте законодательной инициативы к установлению срок, по истечении которого собственники помещений в многоквартирном доме могут реализовать соответствующее право, поскольку он позволит управляющим организациям планировать свою деятельность по управлению многоквартирным домом и вести стабильную хозяйственно-финансовую деятельность, что отвечает приведенной выше позиции Конституционного Суда Российской Федерации о необходимости обеспечения реализации принципа надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. С другой стороны, такой срок обеспечит стабильность правоотношений и позволит пресечь ситуации, связанные с периодичностью смены управляющих организаций (когда управляющие организации, недобросовестно конкурирующие между собой, посредством манипуляций с собственниками помещений или фальсификаций решений собственников переизбираются по несколько раз в год).

В связи с изложенным комиссия поддерживает проект законодательной инициативы в представленной редакции и рекомендует его к внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель комиссии,  
председатель Думы  
Ставропольского края



Г.В. Ягубов

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
**ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

Тел. (495) 692-69-74

«21» сентября 2021 г.

№ 5.1-18/1048

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**по проекту федерального закона № 7-1486 «О внесении изменения  
в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации»,  
подготовленному Законодательным Собранием Красноярского края  
в порядке реализации права законодательной инициативы**

Законопроектом предлагается предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме право в одностороннем порядке 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 настоящее время частью 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) предусмотрено право собственников помещений в многоквартирном доме на односторонний отказ от договора управления многоквартирным домом только в случае невыполнения условий договора управления управляющей организацией.

Кроме того, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлена возможность в любое время изменить способ управления многоквартирным домом в соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса, что будет являться основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией.

Законопроектом же допускается возможность прекращения указанного договора независимо от добросовестного исполнения его условий управляющей компанией, что, как представляется, не соответствует основным началам гражданского законодательства, которое основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений и добросовестном поведении участников при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

В статье 307 ГК РФ указано, что при исполнении обязательства стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства.

Как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассматриваемая в том числе во взаимосвязи с частями 2 и 6 указанной статьи, исходя из которых договор управления многоквартирным домом заключается на согласованный сторонами срок, до истечения которого собственники помещений в многоквартирном доме вправе посредством принятия соответствующего решения собрания заявить о нежелании продления договорных отношений, и предусматривающая, что досрочный односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений в нем допустим в случае невыполнения условий договора управления управляющей организацией, чем обеспечивается реализация принципа надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона (статья 309 ГК РФ), стабильность соответствующих правоотношений, а также соблюдение справедливого баланса интересов сторон договора

управления многоквартирным домом (определения от 24 апреля 2018 года № 1001-О, от 26 марта 2020 года № 641-О).

Полагаем, что произвольный, вне связи с действиями управляющей организации, отказ от договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений многоквартирного дома не учитывает права и законные интересы управляющей организации, которая вправе при надлежащем исполнении этого договора рассчитывать на его исполнение также другой стороной – собственниками помещений.

Учитывая изложенное, полагаем, что концепция законопроекта является юридически необоснованной.

Заместитель Руководителя  
Аппарата Совета Федерации –  
начальник Правового управления



Е.Ю. Егорова

Исполнители:

отдел социального законодательства и законодательства о государственной службе:  
Г.О. Кутафина (тел. 697-64-58), О.В. Леткова (тел. 697-85-54);  
отдел гражданского права: Е.Д. Михайлова (тел. 697-86-70).

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аппарат  
Государственной Думы

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265  
Тел. 8 (495) 692-54-52 Факс 8 (495) 692-54-65  
E-mail: pravo@duma.gov.ru

Председателю Законодательного  
Собрания Красноярского края

Д.В.Свиридову

12.04 2021 г. № Сек. д.д.-1/2

На № 668-и-ЗС от 17.03.2021

Уважаемый Дмитрий Викторович!

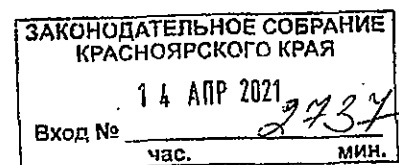
Направленный Вами для проведения предварительной правовой экспертизы проект федерального закона «О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» рассматривается в Совете законодателей Российской Федерации (проект законодательной инициативы № 7-1486).

Заключение Правового управления на указанный проект законодательной инициативы размещено в его электронной регистрационной карте в Системе обеспечения законодательной деятельности.

Начальник управления



Е.В.Горбачева



А.А.Аверченкова

04120001.152

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Аппарат  
Государственной Думы**

**ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265  
Тел. 692-54-52 Факс 692-54-65  
E-mail: pravo@duma.gov.ru

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**Заключение**

на проект законодательной инициативы № 7-1486 «О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации», подготовленный Законодательным Собранием Красноярского края

Проектом предлагается внести изменение в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), предоставляющее возможность собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке 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 настоящее время частью 8<sup>2</sup> статьи 162 Кодекса предусмотрено право собственников помещений в многоквартирном доме на односторонний отказ от договора управления многоквартирным домом только в случае невыполнения условий договора управления управляющей организацией. Как указывал Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 24 апреля 2018 года № 1001-О, от 26 марта 2020 года № 641-О таким правовым регулированием обеспечивается реализация принципа надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона (статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации), стабильность соответствующих правоотношений, а также соблюдение справедливого баланса интересов сторон договора управления многоквартирным домом.

Кроме того, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлена возможность в любое время изменить способ управления многоквартирным домом в

соответствии с частью 3 статьи 161 Кодекса, что будет являться основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом с управляющей организацией.

Дополнительно сообщаем, что необходимость получения заключения Правительства Российской Федерации на представленный законопроект не усматривается.

Начальник управления

Е.В.Горбачева

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

АНАЛИТИЧЕСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ

ул. Б.Дмитревка, д. 26, Москва, 103426  
Тел. 692-63-47, 697-78-58

« 23 » апреля 2021 г.

№ 5.2-01/529

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ**

к проекту законодательной инициативы № 7-1486

«О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации», подготовленному Законодательным Собранием Красноярского края

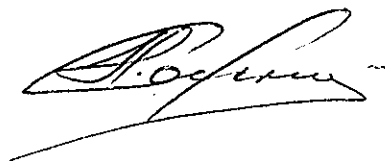
Проектом законодательной инициативы предлагается установить право собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) на выбор иной управляющей организации по истечении каждого последующего года со дня заключения договора с управляющей организацией, если данной организацией не были нарушены условия договора управления МКД. При этом в случае нарушения управляющей организацией условий договора, собственники вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления в любое время.

По существу проекта законодательной инициативы можно отметить следующее. Согласно части 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления в случае, если управляющая организация не выполняет условия договора. Также в соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается, что собственники помещений в МКД вправе в любое время на основании решения общего собрания собственников изменить способ управления МКД, что, в свою очередь, является основанием для прекращения договора управления с управляющей организацией.

Следует отметить, что предлагаемый проектом законодательной инициативы вариант смены управляющей организации и отказа собственников в одностороннем порядке от договора управления МКД не учитывает права и интересы управляющей компании и не способствует балансу интересов, предусмотренных гражданским законодательством<sup>1</sup>.

Кроме того, пояснительная записка не содержит достаточных обоснований, в том числе статистических данных, подтверждающих необходимость внесения изменений в федеральное законодательство.

Заместитель  
начальника Управления



Н.В. БАРЫШНИКОВ

Исп.: Ботова Т.И., т. 8 (495) 697-64-54.

<sup>1</sup> Часть 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

*№ 3.2-02/1190 от 12 апреля 2021 г.*

## **ОТЗЫВ**

**на проект законодательной инициативы № 7-1486**

**"О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации",**

подготовленный Законодательным Собранием Красноярского края

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера рассмотрел проект законодательной инициативы № 7-1486 "О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее — проект) и отмечает следующее.

В соответствии с частью 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно пояснительной записке к проекту практическая реализация положения части 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса привела к ситуации, при которой собственники вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным домом и переизбрать управляющую организацию только при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения такой организацией договора управления многоквартирным домом.

В этой связи проектом предлагается изложить часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса в новой редакции, согласно которой 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.

При этом проектом предлагается сохранить право собственников в любое время принять 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.

Таким образом, при сохранении действующего права собственников в любое время переизбрать управляющую организацию либо изменить способ управления домом устанавливается норма, не позволяющая собственникам переизбирать управляющую организацию по несколько раз в течение одного года по иным основаниям кроме нарушения договора управления.

Правовым последствием предлагаемой новации станет стабилизация гражданско-правовых отношений в сфере управления многоквартирными домами.

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера поддерживает концепцию проекта законодательной инициативы.

Первый заместитель  
председателя Комитета  
Совета Федерации по федеративному  
устройству, региональной политике,  
местному самоуправлению и  
делам Севера



А.А. ШЕВЧЕНКО

**ОТЗЫВ**  
**председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике**  
**и жилищно-коммунальному хозяйству**

**на проект законодательной инициативы № 7-1486 «О внесении**  
**изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской**  
**Федерации», подготовленный Законодательным Собранием**  
**Красноярского края**

Мною рассмотрен проект законодательной инициативы № 7-1486 «О внесении изменения в часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации», подготовленный Законодательным Собранием Красноярского края (далее – проект законодательной инициативы).

В соответствии с частью 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно пояснительной записке к проекту законодательной инициативы указанная норма ограничивает собственников помещений в многоквартирном доме в реализации права на изменение способа управления многоквартирным домом или смену управляющей организации в случае, если это не связано с ненадлежащим исполнением условий договора управления многоквартирным домом или собственники не докажут факты нарушения соответствующих условий.

Для устранения указанной проблемы проектом законодательной инициативы предлагается предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке 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 многоквартирным домом. При этом в законопроекте сохраняется положение о том, что собственники помещений в многоквартирном доме в любое время могут принять решение об одностороннем отказе от договора управления многоквартирным домом и выбрать другую управляющую организацию либо изменить способ управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия договора управления многоквартирным домом.

В этой связи следует отметить, что поднятая в пояснительной записке проблема заслуживает внимания, поскольку длительное время отсутствовало единообразие в судебной практике по данному вопросу, что порождало между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющими организациями конфликтные ситуации, связанные с реализацией собственниками помещений права на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Так, определениями Экономической коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 03.09.2015 года № 309-ЭС15-11478, от 03.08.2015 года № 301-ЭС15-8867, от 27.05.2015 года № 306-ЭС15-4724, постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 года № 7677/11. ВАС РФ была сформулирована правовая позиция о том, что собственники помещений в многоквартирном доме могут реализовать свое право на односторонний отказ не только в связи с ненадлежащим исполнением условий договора управления многоквартирным домом, но также в случае принятия ими на общем собрании решения о смене управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом. Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в своем определении от 28.04.2015 года № 46-КГ15-3 выразила иную позицию,

указав на неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств управляющей организации как на обязательное условие реализации собственниками помещений в многоквартирном доме права на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Определенную точку в этом вопросе поставил Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 24.04.2018 года № 1001-О, от 26.03.2020 года № 641-О, сформулировав правовую позицию о том, что «часть 8<sup>2</sup> статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, рассматриваемая в системе действующего правового регулирования, в том числе во взаимосвязи с частями 2 и 6 указанной статьи, исходя из которых договор управления многоквартирным домом заключается на согласованный сторонами срок, до истечения которого собственники помещений в многоквартирном доме вправе посредством принятия соответствующего решения собрания заявить о нежелании продления договорных отношений, предусматривающая, что досрочный односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений в нем допустим в случае невыполнения условий договора управления управляющей организацией, чем обеспечивается реализация принципа надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона (статья 309 ГК Российской Федерации), стабильность соответствующих правоотношений, а также соблюдение справедливого баланса интересов сторон договора управления многоквартирным домом, не содержит неопределенности...».

А это означает, что собственники помещений в многоквартирном доме могут реализовать свое право на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом только в том случае, если не исполняются условия договора управления многоквартирным домом. Таким образом, для того, чтобы сменить управляющую организацию или изменить способ управления многоквартирным домом собственники помещений

должны либо ожидать истечения срока договора управления многоквартирным домом, либо инициировать процедуру его расторжения в порядке, предусмотренном статьями 450 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, либо доказывать факт нарушения условий договора управления управляющей организацией.

Поэтому мною поддерживается проект законодательной инициативы, предоставляющий собственникам помещений в многоквартирном доме право на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом в случае принятия решения о смене управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

Также мною поддерживается предлагаемый в проекте законодательной инициативы к установлению срок, по истечении которого собственники помещений в многоквартирном доме могут реализовать соответствующее право, поскольку он позволит управляющим организациям планировать свою деятельность по управлению многоквартирным домом и вести стабильную хозяйственно-финансовую деятельность, что отвечает приведенной выше позиции Конституционного Суда Российской Федерации о необходимости обеспечения реализации принципа надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. С другой стороны, такой срок обеспечит стабильность правоотношений и позволит пресечь ситуации, связанные с периодичностью смены управляющих организаций (когда управляющие организации, недобросовестно конкурирующие между собой, посредством манипуляций с собственниками помещений или фальсификаций решений собственников переизбираются по несколько раз в год).

На основании изложенного, считаю целесообразным внесение проекта законодательной инициативы в Государственную Думу в представленной редакции.

Настоящий отзыв не может препятствовать реализации Законодательным Собранием Красноярского края законодательной

инициативы и принятию решения о внесении или невнесении подготовленного проекта законодательной инициативы в Государственную Думу.

Председатель Комитета

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, positioned above a long, thin, curved horizontal line that spans across the signature area.

Г.П.Хованская