

Председателю Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации 8-го созыва  
Володину В.В. (ЛИЧНО)  
От .....

***Кас. УЩЕМЛЕНИЯ ПРАВ ЖИТЕЛЕЙ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЖСК В ПРАВЕ  
ВЫБОРА СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ СВОИМ ДОМОМ***

**ЖАЛОБА**

**на внесение депутатами Госдумы РФ ДИСКРИМИНАЦИОННОГО в ОТНОШЕНИИ ЖСК законопроекта № 920521-8 о ЛИКВИДАЦИИ ЖСК.**

Уважаемый Вячеслав Викторович!

Я, житель многоквартирного дома ЖСК «.....» с 1972 года, собственник и член этого кооператива, выражаю **КАТЕГОРИЧЕСКОЕ НЕСОГЛАСИЕ** с попыткой ущемления моих прав на право выбора способа управления жилым домом ЖСК, которую предприняли депутаты «Единой России» из Комитета ГД РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (далее - Комитет) внесением законопроекта № 920521-8 об **ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ ЛИКВИДАЦИИ ЖСК с выплаченными паями и ЗАПРЕТЕ ЕМУ САМОСТОЯТЕЛЬНО УПРАВЛЯТЬ СВОИМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ.**

Большинство нынешних жителей нашего ЖСК - это люди, которые построили наш дом за счет своих **личных** средств (оказав **реальную помощь** государству в решении **проблемы** нехватки жилья), а затем успешно **управляли** - и делаем это до сих пор - для поддержания его технического и эксплуатационного состояния в надлежащем для жизни состоянии, что является результатом именно **самостоятельного управления жителями**. У нас были фонды по капремонту (мы платили взносы за капремонт и даже налог на землю), которые впоследствии государство «обнулило». Мы сами **контролируем** исполнителей, оказывающих нам эксплуатационные услуги на всех этапах. **НИКТО**, кроме самого **хозяина**, **не сможет добросовестно содержать** жилой дом.

Нанятые управленцы - это **коммерческие организации**, не учитывающие специфику управления **жилым домом**, который есть сложная социально-техническая система, а не производственная организация. **Мотивация** посторонних управленцев и у нас, жителей ЖСК, **кардинально различны**: у них - **ПОЛУЧИТЬ ПРИБЫЛЬ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ, А НЕ ЗА ЕГО СОДЕРЖАНИЕ** в надлежащем порядке, а жители домов ЖСК (ЖСК - **некоммерческая** организация), самостоятельно управляющие домами, осуществляют именно **содержание** своего жилого дома.

В соответствии с Конституцией РФ и ЖК РФ мы, **жители ЖСК**, наделены **правом** самостоятельно управлять своим домом, поэтому **сделали**

**свой выбор давно и не можем позволить чиновникам УНИЧТОЖИТЬ ЭТО ПРАВО.**

**ВАЖНО:** Известно, что в Регламенте ГД РФ указано следующее: Содержание пояснительной записки к законопроекту должно отражать **обоснование необходимости принятия, одобрения, предмет законодательного регулирования и концепцию предлагаемого закона;** должно быть **соблюдено соответствие Конституции РФ;** отражен прогноз **социально-экономических и иных последствий принятия законопроекта, поправок и изменений к ним;** а также указаны мнения о проекте тех **физических и юридических лиц, на которых он направлен.**

Анализ вышеуказанной Пояснительной записки выявил грубые нарушения и несоответствие указаниям Регламента. Она поражает своей откровенной **ПРЕДВЗЯТОСТЬЮ, БЕЗДОКАЗАТЕЛЬНОСТЬЮ ОБОСНОВАНИЯ** причин внесения изменений в Жилищный кодекс РФ с целью **лишения жителей ЖСК своих законных прав на выбор способа управления своим домом,** а также **НАЛИЧИЕМ НЕДОСТОВЕРНЫХ (ЗАВЕДОМО ЛОЖНЫХ) СВЕДЕНИЙ,** результатом которых, в конечном итоге, явилось **принятие противоправного решения.**

Подтверждение нашего **вывода,** Вячеслав Викторович, представляем Вам для **объективного рассмотрения.**

1. **Неясно,** что хотели сказать депутаты вторым предложением 4-го абзаца сверху после слов «При этом исходя ...» - эта фраза **не закончена,** повисла в воздухе и не имеет логического завершения, т.к. не раскрыто, что имеется в виду. А **неопределенность и незавершенность умозаключений НЕДОПУСТИМЫ.**

2. Пятый абзац текста **умышленно** не содержит упоминания о **существенной цели** добровольного объединения граждан в жилищно-строительный кооператив, установленной статьей 110 Жилищного кодекса РФ, а именно: «... также **для управления многоквартирным домом.**» Эта серьезная **недоговоренность** депутатов Комитета, по сути, является игнорированием ими урегулированного законом права жителей ЖСК **управлять своим домом,** а также о направленном **искажении** смысла обоснованных целей жителей ЖСК - **содержать в порядке построенный на личные средства свой жилой дом.**

Нанятые управленцы - это **коммерческие организации,** они подчас не учитывают специфику управления жилым домом (это не производственная организация), а сложная социально-техническая система. **Мотивация** у посторонних управленцев и у нас, жителей ЖСК **кардинально различны:** у них - **ПОЛУЧИТЬ ПРИБЫЛЬ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ДОМОМ, А НЕ ЗА ЕГО СОДЕРЖАНИЕ** в надлежащем порядке, а жители домов ЖСК, управляющие домами по закону самостоятельно осуществляют именно **содержание** своего жилого дома ЖСК (ЖСК - **некоммерческая организация**) в соответствии с установленными нормами.

**К СВЕДЕНИЮ депутатов Комитета** еще добавим: Письмом от 30.05.2023 г. № 14916-ОГ/00 «О праве ЖСК на управление многоквартирным домом» Минстрой России разъяснил **особенности управления ЖСК многоквартирным домом**. В нем сообщается о том, что ЖСК может осуществлять **деятельность по управлению МКД именно в качестве ЖСК** при обязательном соблюдении следующих условий: **1.** Указанный ЖСК осуществил строительство МКД. **2.** Члены ЖСК, учредившие ЖСК, выплачивают (или уже выплатили) паевые взносы в установленном порядке.

3. В таблице на стр. 2 Пояснительной записки Комитетом сказано: «...общее количество ЖК и ЖСК в РФ составляет **4 250 ед.**, из которых самостоятельно управляют многоквартирным домом - **468 ед.** или **11%** от общего количества ЖСК» и, в «доказательство» своих умозаключений, дан пример по **7-ми субъектам РФ**. Элементарный арифметический подсчет (**доступный даже школьникам**) «примера» из данных таблицы выявил грубую манипуляцию Комитета сведениями и **наглядное опровержение** его же собственного утверждения об **отсутствии реализации способа управления ЖСК**, имеющих эту реализацию якобы всего лишь в **11-ти%** от общего числа ЖСК. Посчитаем: в представленном «примере» общее количество ЖСК составляет **709 ед.**, а **454 ед.** из них - самостоятельно управляют многоквартирными домами, что составляет **64% ЖСК -т.е. в 6 раз больше, чем 11%**, представленных как анализ «несостоятельности» управления домом ЖСК и как главный аргумент «концепции законопроекта, направленной на ликвидацию ЖСК», пафосно положенный в ее основу. **Выходит, сам же Комитет и подтвердил, что 64% ЖСК свое законодательно установленное право РЕАЛИЗОВАЛИ!** Это было бы забавно, если бы не было так грустно и драматично для нас.

А какова **цена** и цель этой «концепции» Комитета, построенной на манипуляции сведений и уменьшающей в **6 раз** реальную картину реализации ЖСК своего законного права на управление и добросовестной деятельности ЖСК в интересах своих жителей - **ликвидация успешных ЖСК?** А в интересах каких структур проводится такая откровенная **фальсификация сведений**, если называть вещи своими именами? Секрет «Полишинеля», что ГБУ «Жилищник» (**монополист Москвы**), по признанию огромного числа жителей домов, находящихся по его управлением (со статистикой жалоб ознакомиться нетрудно), работает неэффективно и в настоящее время испытывает финансовые трудности, которые ему очень хочется поправить за счет более легкого содержания домов ЖСК, техническое состояние которых значительно **выше** обслуживаемых ими.

Манипуляции депутатов Комитета с цифрами - это **НАМЕРЕННОЕ ВВЕДЕНИЕ В ЗАБЛУЖДЕНИЕ** депутатов, которые будут принимать решение по законопроекту, многие из которых с реальными проблемами ЖКХ вряд ли знакомы, а, ознакомившись **только** с Пояснительной запиской, не вдаваясь в ее анализ ее сути и подсчеты, вполне могут принять дискриминационный законопроект.

4. К тому же депутаты Комитета «стыдливо» **умолчали** о существенном и затратном процессе ликвидации, реорганизации и т.д., который потребует от жителей значительных денежных расходов. А **известно ли депутатам Комитета**, что сметы расходов по содержанию домов ЖСК утверждаются в первом квартале текущего календарного года и подлежат **неукоснительному исполнению без изменений**? Затратные расходы по ликвидации ЖСК в сметы не включены, следовательно, **не могут быть исполнены**. А кто же тогда будет тратиться на **«концепцию законопроекта, направленную на ликвидацию ЖСК»**?

Депутатами Комитета проявлена чудовищная правовая безграмотность, несовместимая с законодательным творчеством, приводящая к дискредитации важнейшего органа государства - Государственной Думы, ведь **субъективное мнение депутатов Комитета, не подтвержденное доказанными реальными фактами, подводится под нормы объективного права**.

**ВЫВОД** напрашивается сам: Пояснительную записку составили **некомпетентные, неквалифицированные депутаты, не имеющие соответствующего профильного образования, не имеющие НИКАКОГО представления о реальной ситуации и проблемах жилищной сферы и правах граждан, об их подлинных насущных потребностях, требующих незамедлительного законодательного решения**.

**В связи с этим**, уже не может вызывать сомнение тот факт, что налицо откровенное **лоббирование** коммерческих интересов чьих-то структур вопреки успешному устоявшемуся порядку **содержания** собственниками своих жилых домов. **Ликвидация ЖСК проводится не в интересах жильцов и не имеет своей целью оптимизацию структуры жилищного хозяйства**. Более того, в управах некоторых районов открыто и цинично заявили жителям ЖСК, что скоро все ЖСК ликвидируют и **управы районов сами** отдадут ЖСК под управление ГБУ «Жилищники». **Значит, уже все решено?** И поэтому, чтобы мы, жители ЖСК, **не успели** уложиться в срок для урегулирования существенных вопросов своих прав, на это нам законодателями даны **всего 3 месяца? КОМУ** сказать «СПАСИБО» за это?

Мы призываем Вас, Вячеслав Викторович, оградить жителей ЖСК от **посягательств** на наши законные права управлять самостоятельно своим домом, настоятельно просим **не допустить правового беспредела** в отношении граждан, собственников - жителей ЖСК, т.к. уверены: **принятие ГосДумой этого законопроекта приведет к большому хаосу, повлечет недоразумения и различного рода затяжные конфликты**. Т.е. результатом прекращения осуществления гражданских прав ликвидацией **права собственников на выбор способа управления многоквартирным домом ЖСК** явится **фактический вред**. Если просто назвать вещи своими именами, предложенный депутатами Комитета законопроект **«ломает через колено» систему, которая давно и УСПЕШНО работает**. А ведь депутатам следует **осознавать**: дело касается **ЖИЛЫХ ДОМОВ** и условий

**проживания в них ЛЮДЕЙ. Осуществление прав во зло недопустимо, т.к. это противоречит смыслу законодательства.**

**Объективной потребности ликвидировать ЖСК и лишить его собственников права свободного выбора способа управления своим многоквартирным домом не существует. Это варварское КАБАЛЬНОЕ КАБИНЕТНОЕ РЕШЕНИЕ** составителей вышеуказанного законопроекта **без глубокого анализа существующей обстановки в жилищной сфере и без учета мнения жителей МКД.**

На основании изложенного, убедительно прошу Вас:

1 Снять с обсуждения вышеуказанный законопроект № 920521-8, внесенный депутатами «Единой России» Комитета ГД РФ по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству как дискриминационный в отношении ЖСК, который окажет негативные, социально-экономические и финансовые последствия для жителей ЖСК.

В случае принятия данного законопроекта Государственная Дума Совета Федерации Российской Федерации в целом понесет значительные репутационные потери.

Приложение. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (копия из открытых источников).