

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменения
в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) разработан в целях совершенствования системы управления многоквартирным домом.

Согласно части 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства **в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье**, а также управления многоквартирным домом.

ЖСК выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома на основании выданного такому кооперативу разрешения на строительство в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (часть 3 статьи 110 ЖК РФ).

ЖСК являются потребительскими кооперативами. При этом исходя из положений статей 50 и 123² Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

То есть граждане или юридические лица объединяются в ЖСК для того, чтобы осуществить строительство многоквартирного дома за счет своих имущественных паевых взносов в целях дальнейшего проживания в многоквартирном доме.

Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме приобретает гражданином - членом жилищного кооператива **после полной выплаты паевого взноса** (часть 1 статьи 129 ЖК РФ).

Таким образом, концепция объединения граждан или юридических лиц в ЖСК построена именно в целях аккумулирования паевых взносов граждан или юридических лиц для строительства многоквартирного дома. После реализации указанной концепции форма управления – ЖСК теряет свою актуальность.

Как показывает практика при реализации способа управления - управление жилищным кооперативом ЖКС заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией и самостоятельно не

осуществляет управление своим домом и не обеспечивает предоставление коммунальных услуг.

По информации, представленной органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, общее количество жилищных или жилищно-строительных кооперативов составляет 4 250 ед., из которых самостоятельно управляют многоквартирным домом – 468 ед. или 11% от общего количества ЖСК.

По информации органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации ситуация по количеству жилищных или жилищно-строительных кооперативов следующая:

Наименование субъекта Российской Федерации	Общее ЖСК, осуществляющих деятельность на территории субъекта РФ	из которых самостоятельно управляют многоквартирными домами	из которых либо ликвидируются, либо осуществляют деятельность посредством заключения договора управления с управляющей организацией
Курская область	73	64	9
Кировская область	190	148	42
Тамбовская область	51	28	23
Свердловская область	305	184	121
Красноярский край	22	19	3
Чувашская Республика	60	10	50
Республика Калмыкия	8	1	7

Как видно из примера, способ управления - управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом не реализуется либо реализуется не в полном объеме.

Исходя из изложенного, концепция законопроекта направлена на ликвидацию ЖСК после выплаты последним членом такого кооператива пая за соответствующее жилое помещение, после чего собственники помещений в течение трех месяцев обязаны принять решение о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья либо об изменении способа управления многоквартирным домом.

Также органы государственного жилищного надзора наделяются полномочием по обращению в суд с заявлением о ликвидации ЖСК после выплаты последним членом такого кооператива пая за соответствующее жилое помещение, а орган местного самоуправления в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Принятие законопроекта позволит соблюсти основные цели создания ЖСК - завершение строительства многоквартирного дома и обеспечение жилыми помещениями граждан, а также исключить неисполнение собственниками помещений реализацию одного из трех способов управления таким домом при передаче права управления многоквартирным домом управляющей организации.

Законопроект не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие федерального закона не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Принятие законопроекта позволит устранить правовую неопределенность в части управления многоквартирным домом.