

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее - законопроект) подготовлен в целях развития эффективного управления общим имуществом в многоквартирных домах (далее - МКД), снижения финансовой нагрузки на граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг, устранения нарушения конституционных прав граждан.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

При выборе способа управления МКД – непосредственное управление – есть законодательное ограничение: количество квартир в таком МКД должно быть не более чем тридцать. (п. 1 ч. 2. ЖК РФ). Законопроект предусматривает отмену ограничения, позволяя выбирать способ управления «непосредственное управление» собственникам помещений в МКД с любым количеством квартир.

Для обеспечения эффективного взаимодействия с ресурсоснабжающими, обслуживающими организациями и прочими третьими лицами изменения в п. 3. ст. 164 ЖК РФ **обязывают** собственников помещений в МКД, количество квартир в которых превышает пятьдесят, выбрать представителя, который будет действовать от имени всех собственников помещений МКД в отношениях с третьими лицами.

Выбор непосредственной формы управления чаще всего востребован собственниками МКД, признанными аварийными или находящимися в предаварийном состоянии. Одна из основных причин — это отсутствие средств для оплаты услуг управляющей организации и бюджета на содержание товарищества собственников жилья.

Подобная ситуация сложилась в городе Челябинск, где 271 МКД остался без обслуживания и длительное время де-факто находился в непосредственном управлении собственников. Как следствие - в платежке за жилищно-коммунальные услуги отсутствовала плата за содержание и ремонт

мест общего пользования, жители обслуживали их самостоятельно, солидарно неся бремя расходов.

25 декабря 2024 года на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД ООО «УКИКО» (ИНН 5017127766), зарегистрированное в городе Истра Московской области, было признано победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении 271 МКД, расположенного в городе Челябинск.

Это привело к появлению в платежных документах за услуги ЖКХ платы за содержание и ремонт мест общего пользования в размере 25,48 руб. за кв. м. При этом фактически ничего не изменилось: собственники продолжили самостоятельно обслуживать места общего пользования в своих МКД.

Таким образом коммунальная плата выросла на 44%!

В настоящий момент собственники помещений в 239 МКД инициируют проведение общих собраний собственников, чтобы выбрать непосредственную форму управления МКД. Это позволит им, как раньше, быть избавленными от платы за содержание и ремонт, начисляемой ООО «УКИКО».

Однако для собственников 32 МКД нет возможности выбрать этот способ управления и отказаться от платы за содержание и ремонт, поскольку в этих домах более 30 квартир (от 32 до 154) и согласно п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ в них запрещено выбирать непосредственную форму управления.

Ограничения, установленные п. 1.ч. 2. ст. 161 ЖК РФ **противоречат статье 35 Конституции РФ** в части права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом как единолично, так и совместно с другими лицами.

Кроме того, согласно ч. 1 ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на **необходимости обеспечения** органами государственной власти и органами местного самоуправления **условий для осуществления гражданами права на жилище**, а также на **признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений** по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Таким образом, п. 1.ч. 2. ст. 161 ЖК РФ ограничивает собственников помещений МКД, в которых количество квартир больше 30, в правах распоряжения своим имуществом в части принятия решений о выборе способа управления МКД.

Данный законопроект не только устраняет нарушение Конституционных норм и позволяет собственникам помещений эффективно управлять общим имуществом в своих МКД. Его принятие жизненно важно для малоимущих и социально незащищенных слоев населения, не имеющих

средств для оплаты услуг управляющих организаций. Отсутствие платы за содержание и ремонт снизит совокупный коммунальный платеж на 35% - 40%!

По оценкам экспертов общее число МКД, которые могут воспользоваться данной нормой в случае её принятия составит 10% - 12% от общего числа МКД России!

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН (ПРОЕКТ)

О внесении изменений в Жилищный кодекс

Российской Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2015, № 27, ст. 3967; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806; 2018, № 1, ст. 69; 2019, № 52, ст. 7796) следующие изменения:

1) пункт 1 части 2 статьи 161 изложить его в следующей редакции:

«1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме».

2) Пункт 3 статьи 164 после слов «всеми или большинством собственников помещений в таком доме.» дополнить словами «В случае, если количество квартир в многоквартирном доме превышает пятьдесят, собственники помещений в таком многоквартирном доме обязаны выбрать такого представителя.»

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент

Российской Федерации