

Заключение

Института экономики города на проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 163 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 163 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект) вносит изменения в нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), регулирующие порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

1. Действующая редакция части 1 статьи 163 Жилищного кодекса определяет, что порядок управления таким многоквартирным домом устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. Законопроектом предлагается распространить на многоквартирные дома, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, порядок управления, установленный частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса для многоквартирного дома, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, а именно, установить, что:

управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления

по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса;

заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается только в случае, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Таким образом, законопроектом предлагается установить единый порядок управления – управление управляющей организацией, и выбора такой управляющей организации для всех многоквартирных домов, с преобладающей долей помещений и долей в праве общей долевой собственности на общее имущество Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, вплоть до собственности на все помещения в многоквартирном доме.

Предлагаемые изменения означают расширение полномочий органов местного самоуправления проводить открытые конкурсы для отбора управляющих организаций для заключения договоров управления многоквартирными домами и, соответственно, увеличение расходов местных бюджетов на проведение таких конкурсов в отношении многоквартирных домов, большая доля или все помещения в которых принадлежат Российской Федерации, субъекту Российской Федерации. При этом законопроектом не определена обязанность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации компенсации органам местного самоуправления понесенных расходов. В пояснительной записке к законопроекту и финансово-экономическом обосновании указывается, что предлагаемые изменения не потребуют дополнительных расходов федерального бюджета.

В этой связи предлагается определить обязанность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации компенсировать органу местного самоуправления все или пропорциональную долю расходов на проведение конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, все или более пятидесяти процентов помещений

(по площади помещений) в которых находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации.

2. Законопроектом не предлагается внесение изменений в часть 5 статьи 161 Жилищного кодекса, определяющую, что собственники помещений в многоквартирном доме, для управления которым органом местного самоуправления на конкурсе отобрана управляющая организация, обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации «в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.».

Представляется, что в случае когда управляющая организация для управления многоквартирным домом отобрана органом местного самоуправления по конкурсу и условия договора управления являются частью конкурсной документации, собственники помещений в таком многоквартирном доме не могут предлагать иные условия договора управления многоквартирным домом, отличные от тех, которые были определены в результате проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации. Поэтому порядок заключения договора, установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, не может применяться для случая заключения договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления.

Жилищным кодексом также не урегулирован вопрос, в течение какого срока собственники помещений обязаны заключить договор управления

домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, а также последствия при уклонении собственников помещений от заключения такого договора управления. Этот вопрос урегулирован только в отношении заключения договора управления многоквартирным домом, принятого в эксплуатацию по завершении строительства (см. часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса).

Предлагается распространить порядок заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса для многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию по завершении строительства, на заключение договора управления иных многоквартирных домов с управляющей организацией, отобранной по результатам конкурса.

Предлагается дополнить законопроект и внести в часть 5 статьи 161 Жилищного кодекса следующие изменения:

в части 5 статьи 161

исключить слова «в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.»;

дополнить словами «Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.».

Вывод. Рассматриваемый законопроект может быть поддержан при условии учета приведенных выше замечаний и предложений.