

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

Сегодня на рынке жилищных и коммунальных услуг преобладают только исполнители услуг и работ (управляющие организации, ресурсоснабжающие организации). Фактически отсутствует квалифицированный заказ жилищных и коммунальных услуг. Выразители пожеланий «коллективного собственника» в лице товариществ собственников жилья (жилищных кооперативов) и советов многоквартирных домов существуют лишь в небольшой части многоквартирных домов (МКД). Разобщенность собственников помещений в многоквартирных домах, отсутствие возможности большей части собственников помещений, обладающих необходимой квалификацией, исполнять функции председателя совета многоквартирного дома или председателя правления ТСЖ или жилищного кооператива одновременно со своей профессиональной деятельностью, отсутствие необходимой квалификации у тех представителей собственников жилья, кто согласился на исполнение функций руководителей выборных органов в многоквартирных домах негативно сказывается на управлении многоквартирным домом. В силу этих и ряда других причин заказ на услуги и работы формируется самими исполнителями таких услуг и работ – управляющими организациями, либо органами местного самоуправления. Отсутствие равноправных отношений между заказчиком услуг и работ (коллективом собственников помещений в многоквартирном доме) и исполнителем услуг и работ (управляющей организацией, обслуживающей и/или ресурсоснабжающей организацией) приводит к тому, что, как правило, граждане - собственники помещений в многоквартирных домах, не знают объема обязательств своей управляющей организации, не верят в обоснованность размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, не имеют возможности проконтролировать исполнение и качество оказываемых управляющей организацией услуг и выполняемых работ. Неудовлетворенность взаимоотношениями с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом приводит к неудовлетворенности ситуацией в ЖКХ в целом и к росту социальной напряженности.

Представляется целесообразным создание института квалифицированного представителя «коллективного собственника»

многоквартирного дома (агента собственников помещений в многоквартирном доме), который на возмездной основе, действуя в интересах всех собственников помещений в доме, принял бы на себя функции по:

- организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений, необходимых для обеспечения управления, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и представления коммунальных услуг пользователям помещений в таком доме, взаимодействию с отдельными собственниками помещений (в том числе, в случае неисполнения ими принятых общим собранием решений);

- формированию заказа на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, представлению коммунальных и иных услуг и работы для достижения целей собственников помещений в доме;

- выбору исполнителей услуг и работ и заключению с ними от имени собственников помещений в многоквартирном доме и за их счет договоров;

- контролю исполнения договорных обязательств исполнителями услуг и работ (управляющими организациями, подрядными организациями, ресурсоснабжающими организациями).

Действующее законодательство в принципе позволяет собственникам помещений в МКД при всех способах управления домом нанимать агентов, действующих от имени собственников или от собственного имени. Однако в Жилищном кодексе РФ отсутствует описание подобного участника отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и исполнителями услуг, работ, поставщиками коммунальных ресурсов, его прав и обязанностей. Законопроектом предлагается внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, в том числе дополнить новой статьей 161² «Профессиональный управляющий в многоквартирном доме». Предусматриваемый законопроектом профессиональный управляющий в многоквартирном доме (далее – управдом) может привлекаться собственниками помещений при любом способе управления многоквартирным домом и должен обеспечить представление и соблюдение их интересов для достижения целей собственников по управлению многоквартирным домом. Управдом может привлекаться

собственниками помещений в многоквартирных домах, которые уже понимают необходимость самостоятельных действий по повышению качества услуг и работ и улучшения состояния дома, комфортности и безопасности проживания в нем, но не обладают необходимыми техническими, экономическими и юридическими знаниями и организационными способностями или временем, чтобы вести паритетный диалог с исполнителями услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и представлению коммунальных услуг. Потребность в таком квалифицированном представителе коллектива собственников помещений существует в абсолютном большинстве многоквартирных домов в Российской Федерации, в том числе в домах, управляемых товариществами собственников жилья и жилищными кооперативами.

Законопроектом устанавливаются требования к квалификации профессиональных управляющих, которая должна подтверждаться соответствующим квалификационным аттестатом. Сведения о лице, исполняющем или желающем исполнять функции управдома, вносятся на основании его заявления в реестр, который ведется исполнительным органом государственной власти в области жилищных отношений субъекта Российской Федерации.

Выбор профессионального управляющего из числа лиц, включенных в реестр, и определение условий договора с ним осуществляется в случаях управления МКД управляющей организацией и непосредственного управления МКД собственниками помещений - на общем собрании собственников помещений в МКД, а при управлении МКД ТСЖ, жилищным кооперативом, жилищно-строительным или специализированным потребительским кооперативом - решением общего собрания членов ТСЖ, жилищного кооператива, ЖСК или СПК, соответственно.

В законопроекте предполагается установить следующие требования, которым должен соответствовать управдом: иметь гражданство Российской Федерации, иметь высшее образование и квалификационный аттестат, являться индивидуальным предпринимателем, не иметь непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления, сведения о нем содержатся в реестре управдомов. Устанавливается, что управдом не вправе принимать решений по вопросам, относящимся к полномочиям общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, правления жилищного кооператива.

Законопроект определяет новый вид гражданско правового договора – договор жилищного агентирования, который заключается между управдомом и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Законопроектом определяется предмет и существенные условия договора жилищного агентирования, форма договора (письменная или электронная с использованием системы ГИС ЖКХ). Заключение договора жилищного агентирования в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ не является новацией, т.к. данный способ заключения договора уже применяется с 1 сентября 2014 г. в отношении договора управления многоквартирным домом (часть 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Законопроектом устанавливается срок действия договора жилищного агентирования, открытый перечень действий, осуществляемых управдомом в рамках выполнения такого договора, порядок оплаты услуг управдома, определения и изменения стоимости вознаграждения управдома, компенсацию расходов управдома, непосредственно связанных с выполнением им юридических и иных действий, а также периодичность предоставления и содержание отчета о выполнении порученных действий и размере расходов, связанных с их выполнением .

Согласно законопроекту управдом выполняет свои обязанности лично и за счет заказчика (собственников помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива). С целью обеспечения определенности обязательств перед - заказчиком в законопроекте устанавливается, что управдом не может передавать иному лицу по договору, доверенности или иному основанию полномочия по выполнению обязательств по договору жилищного агентирования.

В законопроекте предусмотрен перечень обстоятельств, о которых управдом обязан предупредить собственников помещений в многоквартирном доме, совет многоквартирного дома или правление товарищества собственников жилья (жилищного кооператива), которые могут повлечь неблагоприятные последствия для собственников помещений в многоквартирном доме. Определены последствия отступления управдома от условий договора или его выполнение с иными недостатками, а также основания прекращения указанного договора.

В качестве существенного условия договора жилищного агентирования законопроектом устанавливается требование о согласовании в договоре состава, способа и времени предоставления ежегодного отчета управдома о выполнении его обязательств по договору жилищного агентирования. При этом законопроектом устанавливается, что члены совета многоквартирного дома или правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме такие собственники вправе во всякое время проверять ход и качество выполняемых управдомом юридических и иных действий, не устанавливая ограничений или запретов на действия управдома, не предусмотренных договором жилищного агентирования. Такая система обеспечивает надлежащие прозрачность деятельности управдома и контроль. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе в любой момент принять решение о расторжении договора жилищного агентирования с компенсацией управдому всех понесенных им расходов при исполнении этого договора.

Реализация законопроекта позволит создать благоприятные условия для формирования обоснованного заказа собственниками помещений в многоквартирных домах жилищных и коммунальных услуг, оптимизации расходов собственников помещений, связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах, повышения качества их предоставления и будет способствовать нормализации отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и жилищными и коммунальными организациями и стимулировать собственников помещений к активному и более ответственному участию в управлении МКД.