



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления Законодательного Собрания Пермского края
«О законодательной инициативе»

02.09.2015

№ 134-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 26.08.2015 № 2577-15/07 на основе письма председателя комитета по развитию инфраструктуры Законодательного Собрания Пермского края Плюснина В.Б. от 26.08.2015 № 1.6-13/26-15 о внесении в порядке законодательной инициативы проекта постановления Законодательного Собрания Пермского края «О законодательной инициативе».

Проектом постановления предусматривается внесение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Государственная Дума) в порядке законодательной инициативы проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» в части установления срока, когда сторона договора управления многоквартирным домом должна известить о своём намерении не продлевать срок действия договора другую сторону, а также орган местного самоуправления. Данный срок предлагается установить не позднее, чем за два месяца до окончания срока действия такого договора.

Оценивая **актуальность** внесения на рассмотрение Государственной Думы представленного проекта федерального закона, необходимо отметить следующее.

1. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ)¹ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

¹ ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме такого способа управления как *управление управляющей организацией*, с ней заключается *договор управления* многоквартирным домом при условии наличия у данной организации лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 5 ст. 162 ЖК РФ устанавливаются *сроки действия договора* управления многоквартирным домом, в соответствии с которой договор управления многоквартирным домом заключается:

1) при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме *на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет* (с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания);

2) при выборе управляющей организации по результатам открытого конкурса, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано; при заключении договоров управления многоквартирным домом лицами, принявшими от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, *на срок не менее чем один год, но не более чем три года*;

3) в случае заключения договора управления застройщиком с управляющей организацией, выбранной им для управления многоквартирным домом до возникновения обязательств по управлению домом управляющей организацией, выбранной по результатам проводимого органами местного самоуправления открытого конкурса, *на срок не более чем три месяца*.

В соответствии с ч.6 ст. 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор *считается продленным на тот же срок* и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Следовательно, если ни одна из сторон не заявила о прекращении такого договора по окончании срока его действия, то действие указанного договора пролонгируется на установленный в договоре срок без изменения условий договора.

Действующая редакция ЖК РФ *не устанавливает* срок направления заявления о прекращении договора управления, поэтому сторона вправе направлять его *в любое время*, в том числе и в последний день срока действия договора. При этом управляющей организации в соответствии с ч.10 ст. 162 ЖК

РФ необходимо исполнить обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

В данном случае может возникнуть ситуация, при которой многоквартирный дом может остаться без управления, что может привести к перерывам в предоставлении коммунальных услуг, содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также затягиванию сроков процедуры выбора другой управляющей организации или смене способа управления многоквартирным домом.

Таким образом, внесение проекта федерального закона, предусматривающего внесение изменений в ст. 162 ЖК РФ в части установления *двухмесячного срока*, до истечения которого одна из сторон договора управления многоквартирным домом должна известить о своём намерении другую сторону и орган местного самоуправления не продлевать срок действия договора, является **актуальным** и повлечёт **положительные последствия**, заключающиеся в упорядочении деятельности по управлению многоквартирными домами, обеспечении непрерывности процесса управления многоквартирными домами, в том числе предоставления проживающим в этих домах лицам коммунальных услуг и содержания общего имущества многоквартирных домов.

Заместитель начальника управления,
государственный советник
Пермского края 3 класса

Е.А.Селянинова