

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА
ШЕСТОГО СОЗЫВА
(2015- 2020)

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ДУМЫ

ул. Почтовая, 50/57, г. Рязань, 390000

Телефоны: (4912) 25-48-82, 28-15-35, факс: (4912) 28-99-57, E-mail: prp@duma.ryazan.ru

28.04.2017 № 1/9-441

На № _____ от _____

Руководителям законодательных
(представительных) органов
государственной власти субъектов
Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

Депутатами Рязанской областной Думы на основании поступающих обращений жителей Рязанской области разработан проект законодательной инициативы, предусматривающий внесение изменения в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в части снятия ограничения по количеству квартир, установленного в пункте 1 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и оказывающего влияние на выбор способа управления многоквартирным домом, в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории городских или сельских поселений (проекты законодательной инициативы и пояснительной записки прилагаются).

В целях подготовки указанного проекта законодательной инициативы к внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации прошу направить в Рязанскую областную Думу Ваше мнение по сути предлагаемых изменений, а также следующую информацию об управляющих организациях, осуществляющих свою деятельность на территории Вашего региона: 1) общее количество лицензий на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, выданных управляющим организациям (согласно реестру лицензий); 2) количество управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территориях городских округов; 3) количество городских и сельских



поселений, на территориях которых осуществляют деятельность несколько управляющих организаций; 4) количество городских и сельских поселений, на территориях которых осуществляет деятельность только одна управляющая организация.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.



А.В. Фомин

Исполнитель: Туркина У.М.
(4912) 25-80-95

Проект

Внесен
Рязанской областной Думой

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 161 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Внести в пункт 1 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 50, ст. 7343; 2013, № 14, ст. 1646; 2014, № 30, ст. 4218, 4256, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; 2016, № 1, ст. 24) изменение, дополнив его предложением следующего содержания: «Установленное ограничение по количеству квартир не применяется в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории городских или сельских поселений.».

Президент
Российской Федерации

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 161
ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

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 соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Исходя из указанных положений, федеральный законодатель, с одной стороны, предоставил право собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) на принятие самостоятельного решения о выборе способа управления МКД. С другой стороны, ограничил указанное право собственников в МКД, состоящих из более 30 квартир, на выбор такого способа управления МКД, как непосредственное управление.

Согласно определению Конституционного Суда Российской Федерации от 9 июня 2015 года № 1228-О дифференциация способов управления многоквартирным домом в зависимости от количества квартир в нем обусловлена организационными и техническими особенностями управления различными объектами, требующими определенного уровня профессионализма.

Вместе с тем в большинстве городских и сельских поселений складывается ситуация, когда выбор управляющей организации является безальтернативным ввиду того, что на соответствующей территории осуществляет деятельность только одна управляющая организация. Так, согласно реестру лицензий в Рязанской области лицензии на право осуществление деятельности по управлению МКД получены 161 управляющей организацией. Из них 106 осуществляют деятельность на территориях четырех городских округов, только в пяти городских поселениях осуществляют деятельность по 2-3 управляющих организации, в остальных городских и сельских поселениях Рязанской области – по одной управляющей организации.

Таким образом, в большинстве городских и сельских поселений собственники помещений в МКД, количество квартир в котором составляет

не более тридцати, в случае оказания им управляющей организацией услуг ненадлежащего качества лишены возможности не только выбора управляющей организации ввиду отсутствия конкуренции на рынке услуг, но и изменения способа управления МКД на непосредственное управление.

Говорить о более высоком уровне профессионализма при способе управления МКД товариществом собственников жилья по сравнению с непосредственным управлением оснований не имеется. И в том и в другом случае лицензия на управление МКД не требуется, техническое обслуживание жилья и общего имущества может осуществляться силами собственников либо подрядными организациями, привлекаемыми на постоянной или краткосрочной основе.

При этом непосредственное управление имеет ряд существенных преимуществ: отсутствие расходов на создание и функционирование юридического лица (ТСЖ), каждый собственник самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и не несет ответственности за задолженности по оплате коммунальных услуг своих соседей.

В городских и сельских поселениях, как правило, расположены МКД с небольшим количеством квартир. В настоящее время собственники МКД с количеством квартир не более 30 и собственники МКД с количеством квартир от 30 до 40 поставлены в неравные условия при выборе способов управления МКД. Причем существенная разница в управлении такими домами отсутствует.

В этой связи проектом федерального закона предлагается ограничение по количеству квартир, установленное в пункте 1 части 2 статьи 161 ЖК РФ, не применять в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории городских или сельских поселений.