



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

191311, Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д.2,
тел.: 611-55-85, факс 611-55-58

02.02.2018 № 200-1/18-22-0-1

На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии по жилищно-
коммунальному хозяйству и топливно-
энергетическому комплексу

М.В. Коломыцеву

Заключение

на проект федерального закона «О внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Вносят депутаты Законодательного собрания
Ленинградской области А.Я. Лебедев, Ю.М. Голиков

Изучив проект федерального закона «О внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект), правовое управление сообщает следующее.

Законопроект внесен с соблюдением требований статьи 70-1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области, статей 103-105 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее - Государственная Дума) и не противоречит федеральному законодательству.

Согласно действующей редакции части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, за исключением размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, который определяется в особом порядке, установленном частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ.

Законопроектом предлагается исключить право собственников помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определять на общем собрании собственников помещений размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, а определение такого размера изначально возложить на органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе на органы государственной власти субъекта Российской Федерации).

Часть 2 статьи 161 ЖК РФ предусматривает три способа управления многоквартирным домом, это - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Положения части 7 статьи 156 ЖК РФ распространяются на непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме и на управление управляющей организацией.

В обоих рассматриваемых случаях в основе правоотношений по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме лежат договорные отношения, одной стороной которых являются собственники жилых помещений, а другой – лица, осуществляющие соответствующие виды деятельности (при непосредственном управлении) или управляющая компания.

Согласно положениям части 1 статьи 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений заключаются договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества **на основании решений общего собрания указанных собственников.**

При заключении договора управления многоквартирным домом общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных **в решении данного общего собрания** (часть 1 статьи 162 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ существенными условиями договора управления многоквартирным домом являются – состав имущества, перечень работ и (или) услуг, порядок определения цены договора и порядок осуществления контроля за исполнением обязательств.

Договор управления многоквартирным домом является возмездным, то есть управляющая компания за плату обязуется выполнять определенный договором и законом объем работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) установлен принцип свободы договора в соответствии с которым граждане и юридические лица свободны в заключении договора, кроме тех случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Следует отметить, что в рассматриваемом случае свобода договора не является абсолютной, так как перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений либо органом местного самоуправления, не может быть меньше минимального перечня, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 № 290.

Таким образом, вполне логичной является позиция федерального законодателя, позволяющая собственникам помещений в многоквартирном доме при заключении договора управления многоквартирным домом самостоятельно определять тот объем работ и(или) услуг, а так же цену их выполнения, которые по

мнению жильцов являются необходимыми при для обеспечения надлежащего содержания общего имущества.

Частью 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации устанавливаются фундаментальные права владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в собственности (как единоличной, так и совместной).

Эти конституционные права лежат в основе жилищных правоотношений, регулируемых ЖК РФ.

Так, согласно части 1 статьи 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на признании равенства участников жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и(или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований (часть 2 статьи 1 ЖК РФ).

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (часть 3 статьи 1 ЖК РФ).

Право на определение размера оплаты, предусмотренное частью 7 статьи 156 ЖК РФ, является одной из форм реализации права пользования жилым помещением, предусмотренного Конституцией Российской Федерации.

Конституционный суд Российской Федерации в своем Постановлении от 12 апреля 2016 года № 10 – П отмечает, что право собственности в пределах, определенных Конституцией Российской Федерации, предполагает не только возможность реализации собственником составляющих это право правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом в своих интересах, но и несение бремени содержания принадлежащего ему имущества.

Инициаторами в пояснительной записке к законопроекту отмечается нежелание доминирующего большинства собственников принимать активное участие в управлении и содержании принадлежащим им имуществом. Однако следует отметить, что нежелание части граждан реализовать свои жилищные права не может являться основанием для ограничения прав других граждан.

Кроме того предложенная редакция части 7 статьи 156 ЖК РФ предусматривает исключение отсылочной правовой нормы к части 9.2. статьи 156 ЖК РФ устанавливающей особый порядок определения размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, что при принятии законопроекта приведет к правовой неопределенности.

В целом принятие законопроекта потребует внесения большого объема концептуальных изменений, как в гражданское, так и жилищное законодательство, так как пересматриваются основополагающие принципы реализации собственниками помещений в многоквартирном доме своих прав.

Отдельно отмечаем, что в настоящее время на рассмотрении Государственной Думы находятся два альтернативных законопроекта № 882030-6 от 16 сентября 2015 года, внесенный группой депутатов Государственной Думы и № 352330-7 от

27 декабря 2017 года, внесенный Парламентом Республики Северная Осетия-Алания.

Законопроектом № 882030-6 предлагается внести изменение в часть 7 статьи 156 ЖК РФ, устанавливающее, что минимальный размер платы за содержание жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с методическими указаниями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, состав которого устанавливается Правительством Российской Федерации согласно части 1.2 статьи 161 настоящего Кодекса. Минимальный размер платы за содержание жилого помещения может быть дифференцирован с учетом типа и этажности многоквартирного дома.

Также указанным законопроектом предусматривается, что собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в размере, превышающем минимальный размер платы за содержание жилого помещения, установленный органом местного самоуправления.

Правительством Российской Федерации на законопроект № 882030-6 представлено отрицательное заключение.

Первый заместитель
руководителя аппарата
Законодательного собрания
Ленинградской области -
начальник правового управления



Д.В. Малкин