



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23 июня 2022 года

№ 1698

Об Обращении Законодательного Собрания Ростовской области «К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину по вопросу совершенствования деятельности управляющих организаций»

Законодательное Собрание Ростовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять Обращение Законодательного Собрания Ростовской области «К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину по вопросу совершенствования деятельности управляющих организаций».

2. Направить указанное Обращение Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комитет Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи (Ковалев С.А.).

4. Опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Законодательного
Собрания Ростовской области



А.В. Ищенко

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБРАЩЕНИЕ

Законодательного Собрания

**К Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации
М.Ш. Хуснуллину по вопросу совершенствования
деятельности управляющих организаций**

Уважаемый Марат Шакирзянович!

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг гражданам. Действующим жилищным законодательством созданы условия для непрерывного осуществления деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов.

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, деятельность по управлению домом должна осуществлять временная управляющая организация. Такой механизм управления многоквартирными домами направлен на сохранение преемственности в управлении общим имуществом собственников, недопущение его выхода из строя или приведения в состояние, требующее ремонта.

Однако на практике выявлены отдельные препятствия в реализации временного управления многоквартирными домами.

Правовой основой для выбора и деятельности временной управляющей организации является часть 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и Правила, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 года № 1616. В соответствии с указанными нормативными правовыми актами временная

управляющая организация определяется решением органа местного самоуправления до выбора собственниками способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления по результатам открытого конкурса, но на срок не более одного года.

Однако на практике управляющие компании зачастую не представляют сведения о заключении договора управления в орган жилищного надзора для внесения соответствующих изменений в реестр лицензий и не приступают к непосредственному исполнению своих обязанностей.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

О принятом решении орган местного самоуправления информирует соответствующую управляющую организацию, орган государственного жилищного надзора и собственников помещений в таком многоквартирном доме.

В соответствии с положениями статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана в течение 5 рабочих дней со дня заключения договора управления направить эти сведения в орган государственного жилищного надзора, который после их получения вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 года № 938/пр. С даты внесения изменений в реестр лицензий субъектами Российской Федерации в соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом.

В случае непредставления управляющей организацией сведений о заключенном договоре управления орган государственного жилищного надзора может внести изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации лишь по результатам внеплановой проверки, основанием для

проведения которой является поступление сведений от иной управляющей организации в связи с прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом и заключением такого договора управления с иным лицензиатом.

Таким образом, действующим законодательством определено, что управляющая организация обязана представить в орган жилищного надзора сведения, которыми данный орган уже обладает. В то же самое время орган жилищного надзора, обладая этими сведениями, не вправе самостоятельно вносить изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а обязан ждать наступления обстоятельств, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Такое правовое регулирование снижает эффективность управления многоквартирными домами.

В стране имеется большое количество домов, которые управляющие организации не хотят брать в управление вследствие большого количества рисков, связанных с их эксплуатацией. Это, например, ветхий жилой фонд, не признанный аварийным юридически в установленном порядке, или распространенные в северных регионах деревянные дома с локальными очистными сооружениями (септиками и колодцами) вместо централизованной канализации.

В городе Ростове-на-Дону, в историческом центре которого находится наибольшее количество ветхого жилищного фонда, в 2021 году органом местного самоуправления были определены управляющие организации для более чем 400 многоквартирных домов. Между тем ни одна из них не обратилась в орган государственного жилищного надзора с заявлением о включении в реестр лицензий на управление многоквартирными домами и не приступила к исполнению своих обязанностей.

Депутаты Законодательного Собрания Ростовской области крайне обеспокоены данной проблемой и полагают, что возникновению подобных ситуаций способствует отсутствие особого беззаявительного порядка

внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в случае определения временной управляющей организации: без соответствующего обращения управляющей организации, а сразу после получения органом жилищного надзора сведений от органа местного самоуправления.

В связи с изложенным представляется необходимым внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и Приказ Минстроя России от 25 декабря 2015 года № 938/пр, направленные на уточнение порядка внесения изменений в реестр лицензий в случае определения временной управляющей организации.

Такое нормативное закрепление позволит обеспечить эффективное и непрерывное управление многоквартирными домами.

г. Ростов-на-Дону
23 июня 2022 года