



**Н О В О Е
КАЧЕСТВО**
Ассоциация управляющих организаций

ИНН 9721080104,
КПП 772101001, ОГРН 1197700006151

109428, г. Москва,
ул. 2-я Институтская, дом 6, стр.15, офис 4
+7(499) 938 71 86
info@neo-q.ru
www.neo-q.ru

«01» декабря 2022г. № 94

**Государственная дума Российской Федера-
ции
Комитет по строительству и
жилищно-коммунальному хозяйству
Председателю комитета
Пахомову С.А.**

Уважаемый Сергей Александрович!

В Ассоциацию Управляющих Организаций «НОВОЕ КАЧЕСТВО» (далее – Ассоциация) обратились управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – УО), по вопросу заключения договоров управления собственниками помещений в многоквартирных домах (далее – МКД).

Ассоциация, проанализировав указанные обращения, полагает необходимым отметить следующее.

В соответствии с ч.1 ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации 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. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение

и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Аналогичные положения согласно ч.1.1 данной статьи распространяются также на лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

При этом следует отметить, что в случае, если определенное законом количество договоров не заключено, управляющая компания не может считаться лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, так как решение общего собрания в указанном случае не будет являться реализованным.

В настоящий момент в российском законодательстве действует принцип свободы договора. В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Положениями ст. 162 ЖК РФ обязанность заключить договор возложена исключительно на управляющую компанию, для собственников подобная обязанность отсутствует, как и механизм понуждения к ее исполнению.

В практической области процесс заключения договоров значительно растягивается во временных рамках, в отдельных случаях, с некоторыми собственниками заключение договора невозможно технически в силу различных обстоятельств.

Подобные ситуации влекут значительные издержки как для управляющих организаций, так и для добросовестных граждан, которые, в свою очередь, договоры заключили.

Разрешением подобных правореализационных проблем может стать закрепление на законодательном уровне упрощенной процедуры заключения договоров управления.

Достижение заявленных целей видится возможным двумя путями:

- 1) через законодательное закрепление процедуры заключения договора управления по аналогии с договором присоединения;
- 2) через законодательное закрепление возможности возложения полномочий по заключению договоров управления на одного из собственников, либо другое лицо;

Согласно ч.4 ст. 162 ЖК РФ условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, договоры управления не подлежат редактированию в зависимости от тех или иных особенностей субъекта правоотношений в лице отдельного собственника помещений в МКД и носят унифицированный характер.

Данные черты роднят его с конструкцией договора присоединения.

Согласно п.1 ст. 428 ГК РФ договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

При этом правовое регулирование данной договорной конструкции полностью находится в области гражданского законодательства и не может в полной мере учитывать специфику правоотношений в области жилищного права.

Между тем, действующие положения ЖК РФ предусматривают успешно реализуемый на практике механизм возложения полномочий по заключению договоров на одного из собственников. Данная процедура предусмотрена для МКД, где осуществляется непосредственное управление.

Так, в соответствии с ч.3 ст.164 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Полагаем, что из двух изложенных выше алгоритмов разрешения сложившихся проблем прикладными преимуществами обладает распространение конструкций ч.3. ст. 164 ЖК РФ по аналогии на ст. 162 ЖК РФ.

В целях устранения указанной коллизии Ассоциация предлагает дополнить ст. 162 ЖК РФ дополнить частью 1.2. следующего содержания:

«1.2. Договор управления многоквартирного дома от имени собственников помещений в многоквартирном доме может быть заключен любым уполномоченным лицом, в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

На основании вышеизложенного, Ассоциация просит Вас, в пределах компетенции, установленной действующим законодательством, оказать содействие для рассмотрения указанной инициативы уполномоченными на то федеральными органами государственной власти.

**Исполнительный директор
Ассоциации**

А.Ю. Короленко

Исп. Гусев В.Г.
+79206771199