

## ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ

По вопросам жилищно-коммунального хозяйства при Администрации города Сургута  
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, ул. Мелик-Карамова, дом 74А  
тел. (3462) 93-69-23, эл.почта: Surgut.os.gkh@mail.ru

г. Сургут, ул.Мелик-Карамова,д.74А

11 мая 2022г.

### ПРОТОКОЛ № 1

заседания Общественного совета  
по вопросам жилищно-коммунального хозяйства  
при Администрации города Сургута  
( в заочной форме опросным путем)

Утвержденный состав Общественного совета -15 чел.

Приняли участие - 11 членов Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства при Администрации города Сургута:

1. Кондратьева Ксения Александровна
2. Никитина Надежда Васильевна
3. Черемисин Вячеслав Васильевич
4. Шкредова Валентина Борисовна
5. Горобец Виталий Григорьевич
6. Данилова Наталья Анатольевна
7. Абрамова Валерия Константиновна
8. Гаджиева Карина Фазаировна
9. Никешин Никита Сергеевич
10. Юсупов Рустем Равилевич
11. Бенюк Василий Николаевич

Кворум имеется

#### Повестка дня

1. О рассмотрении проекта Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» и пояснительной записки к нему.
2. О согласовании проекта Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Информация по первому вопросу:

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) подготовлен в целях улучшения правового регулирования действующих норм жилищного законодательства, устанавливающих порядок проведения и последующей реализации принятых собственниками помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) решений, в частности решений о выборе (смене) управляющей организации, а также последствий принятия таких решений с нарушением установленных требований. Жилищным кодексом Российской Федерации установлены требования к организации и проведению общих собраний собственников помещений в МКД, которые не в достаточной мере регламентируют действия добросовестных участников данных отношений и не устанавливают ответственность за бездействия (ненадлежащие действия), в результате чего имеют место факты злоупотребления действующими процедурами со стороны недобросовестных управляющих организаций и/или собственников

помещений в МКД. Распространенной практикой в сфере управления МКД является фиктивное проведение общих собраний собственников помещений в МКД с последующим составлением поддельных протоколов. Для получения требуемой жилищным законодательством легитимности принятых собственниками решений фиктивные общие собрания проводятся как крупными управляющими организациями, так и начинающими свою деятельность управляющими организациями. Собственники, несмотря на свое исключительное право принимать те или иные решения, связанные с управлением МКД, зачастую выведены из процесса принятия решений. На практике складывается ситуация, когда с минимальной разницей между датами (от 1 до 8 дней) либо в один день в орган государственного жилищного надзора, поступают протоколы общих собраний собственников помещений в МКД, содержащие противоположные решения одних и тех же собственников помещений. При этом протоколы формально соответствуют требованиям к их оформлению, а при проверке поступивших в орган государственного жилищного надзора заявления о внесении изменений в реестр лицензий и документов на предмет соблюдения условий, установленных приказом Минстроя России от 25.12.2016 № 938/пр, оснований для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов не установлено. Объективно установить достоверность поступивших протоколов возможно лишь при проведении органом государственного жилищного надзора либо правоохранительными структурами опроса собственников помещений в многоквартирном доме и (или) почерковедческой экспертизы в рамках возбужденного уголовного дела. Однако, такие мероприятия занимают значительное время и к моменту окончания проверки для собственников наступают последствия, выраженные в возникновении обязательств по договорам управления МКД.

По данным Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – Служба) с марта 2021 поступили протоколы общих собраний собственников МКД о выборе управляющей организации по 207 МКД в г. Нижневартовске. По 176 МКД из указанных 207 поступило 5097 заявлений собственников о фактах фальсификации документов при проведении общих собраний собственников помещений в МКД, из которых факт фальсификации подтвердился в 50 % случаев. По большинству из указанных 207 МКД от действующих управляющих организаций также поступили протоколы общих собраний собственников МКД о повторном их выборе либо с решением о сохранении их в качестве управляющих организаций. Нарушения прав собственников помещений в МКД является проблемой, решение которой возможно только системными способами, а именно внесением изменений в действующее жилищное законодательство.

Предложенное законопроектом регулирование процедуры проведения общего собрания создаст дополнительные препятствия для фальсификации результатов общих собраний собственников помещений в МКД и не повлечет ограничение собственников в их праве на принятия решения на общем собрании. Самым эффективным способом исключить подделку документов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме является проведение общих собраний исключительно в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ). Одним из способов увеличения количества общих собраний собственников в ГИС ЖКХ – запрет либо ограничение на проведение заочного голосования собственников многоквартирного дома на бумажном носителе. Учитывая, что часть собственников может не иметь учетных записей на портале Госуслуг, необходимых для доступа к ГИС ЖКХ, предлагаемый законопроект содержит норму, предусматривающую возможность для таких собственников принять участие в общем собрании через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг.

Законопроектом так же предлагается установить минимальный срок управления многоквартирным домом, по истечению которого собственники помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом либо досрочно, по при существенном нарушении управляющей организацией условий договора управления МКД и принятии судом соответствующего

решения по иску собственника (собственников). Законодательное ограничение минимального срока управления многоквартирными домами обусловлено защитой прав собственников помещений в МКД, а также установлением стабильности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации :

Статья 1. Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации следующие изменения:

1. Часть 2 статьи 44 дополнить пунктом 4.7 следующего содержания: «4.7) выбор управляющей организации.».

2. Статью 45 дополнить частью 3.3. следующего содержания: «3.3. Рассмотрение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопроса, предусмотренного пунктом 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, проводится в форме заочного голосования в порядке, установленном статьей 47.1 настоящего Кодекса.»;

3. В статье 46: 1) часть 2 после слов «а также изменять повестку дня данного собрания» дополнить словами «, за исключением случаев, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие все собственники.»; 2) дополнить частью 8 следующего содержания: «8. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ничтожно в случае, если оно: 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня данного собрания, за исключением случая, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие все собственники; 2) принято при отсутствии необходимого кворума; 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; 4) противоречит основам правопорядка или нравственности; 5) проведено с существенным нарушением процедур подготовки, организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень таких существенных нарушений устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.»;

4. Часть 6 статьи 47.1 дополнить словами: «, за исключением случая принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения по вопросу, указанному в пункте 4.7 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. При этом собственники помещений в многоквартирном доме, не имеющие подтвержденной учетной записи на Портале государственных и муниципальных услуг Российской Федерации, вправе принять участие в общем собрании собственников путем предъявления в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по месту нахождения многоквартирного дома решения, оформленного в письменной форме.»;

5. В статье 161:

1) часть 3 изложить в следующей редакции: «3. Способ управления многоквартирным домом и управляющая организация выбираются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Способ управления многоквартирным домом может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Иная управляющая организация может быть выбрана не ранее чем через один год после реализации собственниками принятого до этого решения о выборе управляющей организации. Решения общего собрания о выборе способа управления, управляющей организации являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.»;

2) дополнить частью 3.2 следующего содержания: «3.2. На основании решения суда, принятого по заявлению собственника помещения в многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом, заключенный на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть расторгнут ранее срока, установленного частью 3 статьи 161 настоящего Кодекса.»;

6. В статье 162:

1) часть 8.1 после слов «или об изменении способа управления этим домом» дополнить словами «, управляющей организации.»;

2) часть 8.2 дополнить предложением следующего содержания: «Указанное решение принимается с учетом особенностей, предусмотренных частями 3 и 3.2 статьи 161 настоящего Кодекса.»

**Предлагается:**

1. Принять пояснительную записку к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» к сведению.
2. Согласовать проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» с оформлением решений членов Общественного совета в виде ответа на три поставленных вопроса:

1. Согласовано
2. Не согласовано
3. Воздержался

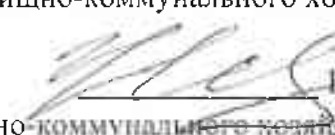
Опросный лист оформляется в виде таблицы:

Ф.И.О.	Решение по вопросу	Подпись
--------	--------------------	---------

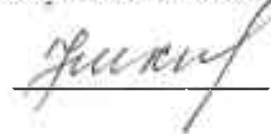
Голосовали:

- «Согласовано» - 11 голосов.
- «Не согласовано» - 0 голосов
- «Воздержался» - 0 голосов

Председатель Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства при Администрации города Сургута:

  
В.В. Черемисин

Секретарь Общественного совета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства при Администрации города Сургута:

  
Н.В. Никитина