

21.05.2018 | Сокращение срока проведения конкурса

17 мая 2018 года Государственная Дума приняла в третьем (окончательном) чтении Федеральный закон о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части сроков проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме (далее — МКД) не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В настоящий момент ч. 4 ст. 161 ЖК РФ устанавливает, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, **если в течение года** до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Новым Федеральным законом (законопроект № 1104591-6) вышеуказанный срок сокращается до **шести месяцев**. Кроме того, ч. 4 ст. 161 ЖК РФ дополнена ссылками на ч. 13 ст. 161 и ч. 5 ст. 200 ЖК РФ, и в новой редакции будет содержать исчерпывающий перечень случаев проведения конкурса органом местного самоуправления.

Внесенные поправки по мнению законодателя должны помочь более оперативно и своевременно решать вопросы управления и деятельности МКД, способ управления которым не выбран или не реализован.

В настоящее время Федеральный закон находится на рассмотрении в Совете Федерации.

Комментарий Д.Нифонтова:

«Возможно, уменьшение срока, в течение которого многоквартирный дом может никем не управляться, и после истечения которого орган местного самоуправления имеет право и обязан провести конкурс, частично решит проблему отсутствием надлежащим образом выбранного и реализованного способа управления для некоторых домов. Однако, более существенной представляется проблема не отсутствия права муниципалитета проводить конкурс, а отсутствие желания такой конкурс проводить. И если в случаях отсутствия

управления домом чаще всего конкурсы все-таки проводятся, то при истечении срока действия договора управления, заключенного по результатам конкурса, и при вводе новостройки в эксплуатацию органы местного самоуправления часто отказываются от проведения конкурсов. В итоге новостройками управляет компания, выбранная застройщиком, а управляющая организация, однажды выбранная по результатам конкурса, продолжает управлять домом и по истечении срока действия договора управления, пролонгируя этот договор «на тот же срок, на тех же условиях», как установлено частью 6 статьи 162 ЖК РФ.

Что интересно, муниципалитет не несет никакой ответственности за уклонение от проведения конкурса. Частью 7 статьи 161 ЖК РФ установлено, что «любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи» — и это единственная мера ответственности. То есть, неисполнение обязанности по проведению конкурса грозит муниципалитету максимум решением суда об обязанности такой конкурс провести. Гораздо эффективней представляется применение каких-либо санкций — например, дисквалификации главы органа местного самоуправления месяцев на шесть. Тогда, полагаю, к конкурсам по выбору управляющих организаций было бы более внимательное отношение со стороны органов местного самоуправления, и такие конкурсы проводились бы своевременно во всех случаях, предусмотренных законом. А если бы, например, та же дисквалификация предусматривалась и за нарушения порядка проведения конкурсов, то и качество конкурсов (и соответственно, «качество» их победителей) могло бы быть существенно выше».

[Скачать законопроект № 1104591-6 >>>](#)