

## Заключение

правового управления аппарата Законодательного Собрания Приморского края на проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", внесенный в качестве законодательной инициативы депутатом Законодательного Собрания Приморского края Байделюком В.В.

Рассмотрев проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", внесенный в качестве законодательной инициативы депутатом Законодательного Собрания Приморского края Байделюком В.В. (далее – проект), правовое управление аппарата Законодательного Собрания Приморского края полагает следующее.

Как указано в пояснительной записке к проекту, проектом предлагается установить в Жилищном кодексе Российской Федерации правило о том, что до того как обращаться в суд с исковым заявлением или с заявлением, жалобой в орган государственного жилищного надзора или иной уполномоченный на рассмотрение жалобы орган собственники помещений в многоквартирном доме обязаны предварительно обратиться с претензией к управляющей организации, ТСЖ или ЖСК, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме к соответствующей подрядной или специализированной организации.

Досудебный порядок урегулирования споров - это одна из форм защиты нарушенных прав, которая дает возможность сторонам разрешить разногласие до или вместо обращения в суд с иском. Основные цели досудебного порядка — содействие мирному урегулированию споров и развитие партнерских отношений.

Следует отметить, что во взаимоотношениях с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, собственник помещения является потребителем, а, значит, к таким правоотношениям применяются и нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, и Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей". Действительно, законодательство Российской Федерации не содержит требований по соблюдению обязательного досудебного порядка урегулирования для данной категории дел о защите прав потребителей. Претензионный порядок является правом потребителя, но не его обязанностью.

Однако, собственниками помещений могут быть как граждане, так и юридические лица. В отношении собственника – юридического лица частью 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлена обязанность принятия сторонами мер по досудебному урегулированию споров о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения.

Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, является юридическим лицом и несет ответственность за свои действия, как перед собственниками помещения, так и перед другими лицами, с которыми вступает в правоотношения. Ненадлежащее исполнение своих обязанностей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, может привести к причинению ущерба другим гражданам или организациям. Например, повреждение автомобилей, принадлежавшие в том числе лицам, которые не являются собственниками помещения, в результате падения снега

или льда в крыши домов или не надлежащее выполнение обязанностей по очистке придомовой территории от льда и снега. В таком случае отсутствует обязанность соблюдения досудебного урегулирования споров о возмещении убытков, возникших вследствие причинения вреда (Глава 59 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с этим, установление обязательного претензионного порядка для собственников помещений в представленном проекте, ставит их в неравное положение с другими лицами и рассматривается как ограничивающее право потребителя на доступ к правосудию, а также может выступать дополнительным препятствием для граждан в защите своих прав и законных интересов, так как несоблюдение досудебного порядка разрешения спора повлечет оставление без движения, возвращение, оставление без рассмотрения искового заявления истца (статьи 135, 136, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Что касается вопроса обязательного обращения собственниками помещений до предъявления заявления, жалобы в орган государственного жилищного надзора или иной уполномоченный на рассмотрение жалобы орган, к организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, считаем следующее.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации организация и осуществление государственного жилищного надзора регулируются Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ) и общими требованиями к организации и осуществлению государственного жилищного надзора, установленными Правительством Российской Федерации.

Статьей 59 Федерального закона № 248-ФЗ установлены особенности рассмотрения обращений (заявлений) граждан и организаций, содержащих сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Кроме того, порядок рассмотрения обращений граждан государственными органами, органами местного самоуправления и должностными лицами установлен Федеральным законом от 2 мая 2006 года № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 59-ФЗ).

В связи с этим, считаем включение положений, регулирующий данный вопрос в Жилищный кодекс Российской Федерации невозможным, так как они не согласуются с нормами Федеральных законов № 248-ФЗ, № 59-ФЗ.

На основании вышеизложенного считаем нецелесообразным направлять законодательную инициативу по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" в Совет законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации.