Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ в статью 165 Жилищного кодекса Российской Федерации внесены существенные изменения, которые расширяют вопросы компетенции органов местного самоуправления в области создания условий для управления многоквартирными домами, усиливают защиту интересов собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Статья 165 ЖК РФ дополнена частью 1.1, предусматривающей право собственников помещений в многоквартирном доме, председателей советов многоквартирных домов, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива на обращение в органы местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

При поступлении таких обращений органы местного самоуправления обязаны в пятидневный срок провести проверку деятельности управляющей организации.

В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно действовавшей с 16.06.2011 по 25. 06. 2012 редакции ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ органы местного самоуправления могли проводить проверки управляющих компаний только в порядке, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры градостроительства.

Однако такой порядок проведения подобных проверок принят не был. Федеральным законом от 25.06.2012 № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и

муниципального контроля» в указанную статью закона внесены изменения. Так, в части 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации исключено указание на необходимость проведения указанных проверок в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и градостроительства.

Данные изменения вступили в силу 25.06.2012.

Указанные изменения законодательства с учетом расширения полномочий органов местного самоуправления, активной позиции граждан, отстаивающих свои жилищные права, призваны повысить ответственность управляющих организаций за качество оказания ими услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Помощник прокурора В.С. Подлесный