

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 18.09.2014 № 189  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 18 " сентября 2014 г.

**68. О проекте федерального закона № 537480-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме" - вносит депутат Государственной Думы И.И.Никитчук**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 30 октября 2014 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2014 года (декабрь).

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 16/3202  
Дата: 29.09.2014 Время: 10:04

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

2 июня 2014 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю Государственной Думы  
Федерального Собрания Российской Федерации  
**С.Е.Нарышкину**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме».

Приложение:

- текст законопроекта на 2 л.;
- пояснительная записка на 3 л.;
- перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного закона на 1 л.;

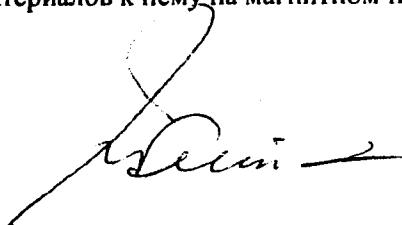
6482



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 02.06.2014 Время 17:42  
№537480-6: 1.1

- финансово-экономическое обоснование на 1 л.;

- копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'И.И. Никитчук', written in a cursive style.

**И.И. Никитчук**

Вносится депутатом Государственной Думы  
И.И. Никитчуком

Проект  
537480-6

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме

### Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206) следующие изменения:

1) Изложить часть четвертую статьи 36 в следующей редакции:

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, или органов управления членов товарищества собственников жилья многоквартирного дома объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

2) Заменить в строке четыре пункта один статьи 46 слова «3.1» на «2».

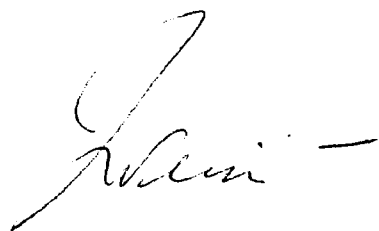
3) Изложить абзац первый части второй статьи 137 в следующей редакции:

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, в т.ч. собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья (в лице его органов управления) вправе:

## **Статья 2**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Президент Российской Федерации**



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме»**

Внесение изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации было продиктовано необходимостью полноценной реализации прав собственников общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также восполнению правового пробела в нормах, направленных на реализацию прав товарищества собственников жилья, и закрепленных в части одной статьи 137 Жилищного Кодекса.

Распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, согласно действующей редакции Жилищного кодекса, осуществляется по решению всех ее участников. Согласно нормам статьи 36 такое решение принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с нормами части первой статьи 46 Жилищного Кодекса решения общего собрания по вопросам, касающимся передачи общего имущества в пользование третьих лиц, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, решение о передаче общего имущества вправе принимать исключительно общее собрание собственников помещений в доме, вне зависимости от того, создано ли ТСЖ в таком доме или нет.

Однако, в подпункте первом статьи 137 Кодекса закреплено право товарищества собственников жилья на предоставление и передачу во временное пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, возникает коллизия права.

Кроме того, создавшаяся ситуация порождает бюрократические проволочки.

В большинстве современных многоквартирных домов практически невозможно собрать кворум на общем собрании собственников.

Практика показывает, что активность людей посещающих собрания, с течением времени, падает. Следовательно, собрать необходимое количество собственников, для решения повседневных вопросов, становится все сложнее. Тем не менее, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

Кроме того, даже если собрание правомочно (имеет кворум), решение принимается только большинством голосов из присутствующих на собрании. Т.е., провести очное собрание собственников в форме совместного присутствия, на котором будет присутствовать необходимое количество людей, становится фактически не реализуемым.

Для принятия правомочного решения в таких домах собрание приходится проводить в форме заочного голосования, т.е. передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Однако, и последняя форма проведения общего собрания будет легитимной (согласно статьи 47 ЖК РФ) только в случае отсутствия кворума при созыве прежнего общего собрания собственников помещений дома.

Таким образом, решить насущные вопросы, включая заключение договоров на использование части общего имущества многоквартирного жилого дома, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания собственников жилья, представляется весьма затруднительным и длительным.

В силу этих причин, с помощью настоящего законопроекта, предлагается упразднить возникшую коллизию права и расширить компетенцию Товарищества собственников жилья, тем самым, сделав гораздо более оперативным решение вопросов, связанных с правомочием пользования общим имуществом многоквартирного жилого дома. Такая форма управления общим имуществом будет способствовать получению дополнительного дохода, который впоследствии может быть, в соответствии с п.3 ст. 152 Жилищного кодекса, направлен на оплату общих расходов собственников жилья многоквартирного дома, в т.ч. жилищно-коммунальных услуг, ремонт или иные общие цели.

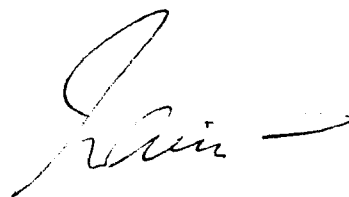
A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Иванов' (Ivanov) followed by a horizontal line.



## **ФИНАНСОВО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Лилия' followed by a horizontal line.

## ПЕРЕЧЕНЬ

**федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в целях расширения полномочий товарищества собственников жилья по управлению общим имуществом в многоквартирном доме» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

