

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 12.05.2015 № 237  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 12 " мая 2015 г.

**87. О проекте федерального закона № 777831-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части создания и регулирования деятельности товариществ собственников жилья) - вносят депутаты Государственной Думы Г.П.Хованская, С.М.Миронов**

**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.

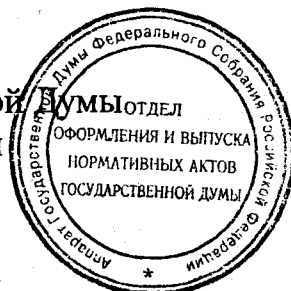
Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, соисполнителем - Комитет Государственной Думы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 12 июня 2015 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 весенней сессии 2015 года (июнь).

Председатель Государственной  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 16/1524  
Дата: 18.05.2015 Время: 14:00

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

24 апреля 2015г.

№ Б/Н

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**С.Е. Нарышкину**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

Приложения:

1. текст законопроекта – 5 л.;
2. пояснительная записка – 5 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат ГД ФС РФ

  
Г.П.Хованская

Депутат ГД ФС РФ

  
С.М.Миронов

4774



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 24.04.2015 Время 10:37  
№777831-6: 1.1

Вносят депутаты  
Государственной Думы  
Г.П.Хованская,  
С.М.Миронов

проект № 777 831-6

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации

#### Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) изменения:

1) в статье 110:

а) дополнить частью 1<sup>1</sup> следующего содержания:

«1<sup>1</sup>. Настоящим Кодексом определяются особенности гражданско-правового положения жилищных и жилищно-строительных кооперативов, как вида организационно-правовой формы потребительских кооперативов. Наименование жилищного и жилищно-строительного кооператива должно содержать слова, соответственно, «жилищный кооператив» или «жилищно-строительный кооператив».»;

б) часть 4 изложить в следующей редакции:



«4. Положения статей статьи 123<sup>2</sup> и 123<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к жилищным кооперативам, если иное не установлено настоящим Кодексом.»;

2) в статье 135:

а) в части 1 слова «Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение» заменить словами «Товариществом собственников жилья признается вид организационно-правовой формы товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение»;

б) часть 2<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

«2<sup>1</sup>. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом. В уставе товарищества собственников жилья может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.»;

в) дополнить частью 7 следующего содержания:



«7. Положения статей 123<sup>12</sup> - 123<sup>14</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации применяются к товариществам собственников жилья, если иное не установлено настоящим Кодексом.».

## Статья 2

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 1996, № 9, ст. 773; 1999, № 28, ст. 3471; 2002, № 12, ст. 1093; № 48, ст. 4746; 2003, № 52, ст. 5034; 2004, № 31, ст. 3233; 2005, № 1, ст. 18; № 27, ст. 2722; 2006, № 2, ст. 171; № 3, ст. 282; № 31, ст. 3437; № 45, ст. 4627; № 52, ст. 5497; 2007, № 7, ст. 834; № 49, ст. 6079; 2008, № 20, ст. 2253; 2009, № 1, ст. 20, 23; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6428; 2010, № 19, ст. 2291; 2011, № 49, ст. 7015; № 50, ст. 7335; 2012, № 50, ст. 6963; № 53, ст. 7607, 7627; 2013, № 7, ст. 609; № 26, ст. 3207) следующие изменения:

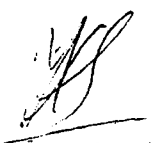
1) в пункте 3 статьи 123<sup>2</sup> слова «только в товарищество собственников недвижимости» заменить словами «только в товарищество собственников жилья»;

2) в статье 123<sup>12</sup>:

а) в пункте 2 исключить слова «, включающем слова «товарищество собственников недвижимости»,»;

б) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«Наименование товарищества собственников недвижимости должно содержать указание на вид недвижимого имущества, собственники



которого объединились в товарищество, а также слова «товарищество собственников.»;

3) в статье 290:

а) наименование изложить в следующей редакции: «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»;

б) в пункте 1 слово «квартир» заменить словом «помещений», слово «квартиры» заменить словом «помещения», слова «одной квартиры» заменить словами «одного помещения»;

в) в пункте 2 слово «квартиры» заменить словом «помещения», слово «квартиру» заменить словом «помещение».


4) пункты 1 и 2 статьи 291 изложить в следующей редакции:

«1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения таким общим имуществом, содержания и ремонта такого общего имущества образуют товарищества собственников жилья.

2. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с жилищным законодательством.».

### Статья 3

Внести в Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»



(Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14)

изменение, изложив часть 1 статьи 4 в следующей редакции:

«1. Законы и иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации и настоящему Федеральному закону.».

#### **Статья 4**

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 и отдельные**  
**законодательные акты Российской Федерации»**

Проектом федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) предлагается внести изменения, позволяющие оставить регулирование создания и деятельности товариществ собственников жилья жилищным законодательством Российской Федерации и исключение положений о внесении в уставы ТСЖ изменений организационно-правовой формы.

На сегодняшний день неблагоприятным образом складывается практика применения подпараграфа 5 параграфа 6 главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации в части создания и организации деятельности товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ), которая в скором времени может привести к массовым обращениям в суд.

В соответствии со ст. 291 ГК РФ товарищества собственников жилья регулировались в ЖК РФ как самостоятельная организационно-правовая форма. Поэтому в разделе VI и в части 2 статьи 161 ЖК РФ товарищества собственников жилья указаны как организации, осуществляющие управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме при способе управления многоквартирным домом ТСЖ.

В связи с внесением Федеральным законом от 5 мая 2014 года № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 99-ФЗ) изменений товарищество собственников жилья утратило самостоятельную организационно-правовую форму. Так, согласно п. 2 ст. 123<sup>12</sup> ГК РФ «Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости»,...».

Однако, создав товарищество собственников недвижимости (далее также – ТСН), собственники не имеют возможности реализовать свое право на управление многоквартирным домом посредством данного жилищного объединения, что связано со следующим.

Все регулирование вопросов создания и деятельности объединений собственников помещений в многоквартирном доме содержится в разделе VI ЖК РФ, а регулирование вопросов создания и деятельности ТСН содержится в подпараграфе 5 параграфа 6 главы 4 подраздела 2 раздела I ГК РФ.

Согласно пункту 6 части 8 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ со дня вступления в силу данного Федерального закона (с 1 сентября 2014 г.) к созданным до дня его вступления в силу юридическим





лицам (к ТСЖ) применяются нормы главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) (статьи 123<sup>12</sup> - 123<sup>14</sup>) о товариществах собственников недвижимости.

При этом, согласно пункту 4 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «впредь до приведения законодательных и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона)».

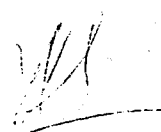
Поскольку ряд положений раздела VI ЖК РФ противоречит положениям статьи 123<sup>12</sup> - 123<sup>14</sup> ГК РФ, то эти положения к товариществам собственников жилья применяться не могут, а вместо них должны применяться соответствующие положения ГК РФ.

При создании собственниками помещений в многоквартирном доме ТСН или при внесении в учредительные документы изменений, касающихся наименования организации (замену ТСЖ на ТСН) могут применяться только нормы, регулирующие деятельность ТСН. Положения ЖК и других нормативных правовых актов (Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 и др.) к ТСН применяться не могут, т.к. в них упоминаются не ТСН, а ТСЖ.

В настоящее время уже есть практика отказа управляющих организаций в передаче управления многоквартирным домом товариществу собственников недвижимости.

В Республике Крым и городе федерального значения Севастополе при переходе в российскую юрисдикцию созданные ранее объединения собственников многоквартирных домов (ОСМД) реорганизовывались в товарищества собственников недвижимости. При этом в настоящее время они не могут легально управлять домами по той же причине: отсутствие в ЖК РФ такого способа управления многоквартирным домом как ТСН.

В Российской Федерации сегодня действует около 65 тыс. товариществ собственников жилья.



Согласно ст. 20 ЖК РФ предметом государственного жилищного надзора является, в частности, проверка соответствия устава товариществ собственников жилья обязательным требованиям жилищного законодательства. В случае несоответствия, орган государственного жилищного надзора выдает предписание устранить нарушения. При реализации этого предписания согласно п. 7 ст. 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ («при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц») ТСЖ также обязано изменить наименование, то есть в наименовании организационно-правовой формы ТСЖ согласно п. 2 ст. 123<sup>12</sup> ГК РФ должно быть изменено на ТСН.

В результате такое объединение собственников также не может управлять многоквартирным домом, т.к. способ управления многоквартирным домом ТСН в ЖК РФ отсутствует.

То же самое касается и невозможности открытия ТСН специальных счетов с целью формирования фонда капитального ремонта, и невозможности применить налоговые льготы, предусмотренные подпунктом 29 пункта 3 статьи 149 главы 21 Налогового кодекса Российской Федерации при налогообложении налогом на добавленную стоимость реализации коммунальных услуг. В домах может возникнуть ситуация создания нескольких жилищных объединений (действующее ТСЖ и вновь созданное ТСН), что приведет к внутренним конфликтам между собственниками и вовлечению в них органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Кроме того, особое внимание на себя обращает принадлежность общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В настоящее время существует три нормы, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации и Жилищном кодексе Российской Федерации, которые определяют принадлежность общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. По Жилищному кодексу Российской Федерации (часть 1 статьи 36) общее имущество, независимо от наличия в многоквартирном доме товарищества собственников жилья, принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений. Гражданский кодекс Российской Федерации (статья 123.13) ставит в зависимость от членства в товариществе принадлежность общего имущества собственников помещений. Гражданский кодекс Российской Федерации (статья 291) определяет принадлежность общего имущества только применительно к собственникам квартир, в то время, как в многоквартирных домах в индивидуальной собственности физических и юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований могут находиться и нежилые помещения. При этом норма статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации изложена в императивной форме. И если норма пункта 2 статьи 123<sup>13</sup> Гражданского

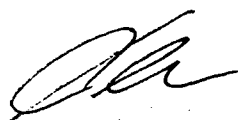


кодекса Российской Федерации отсылает к «иному закону», коим в нашем случае является Жилищный кодекс Российской Федерации, то с учетом положения пункта 4 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ вызывают серьезные опасения применение статьи 291 названного кодекса, не учитывающей права собственников нежилых помещений на объекты общего имущества.

Немаловажным является вопрос формирования исполнительного органа организации. В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 145, частью 3 статьи 147, статьей 149 Жилищного кодекса Российской Федерации председатель правления ТСЖ избирается из числа членов товарищества, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, организует работу правления и выполняет его решения. Теперь же в силу пункта 1 статьи 53, пункта 3 статьи 65<sup>3</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации председатель правления товарищества становится единоличным исполнительным органом. В то же время возможность предоставления уставом корпорации полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно или образование единоличных исполнительных органов, которые действуют независимо друг от друга, противоречит сущности ТСЖ.

Товарищество собственников жилья – объединение собственников помещений в многоквартирном доме, основанное на добровольном членстве. Основной задачей товарищества является управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем. В целях выполнения данной задачи товарищество устанавливает обязательные платежи (часть 8 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации) как для членов товарищества, так и для собственников, не являющихся таковыми. Пункт 1 статьи 123<sup>14</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет право ТСН устанавливать обязательные платежи исключительно для членов товарищества. С учетом положения пункта 4 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ действующие ТСЖ не могут устанавливать обязательные платежи для собственников, не являющихся членами товарищества, и, как следствие, вопрос внесения указанными собственниками платежей на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем в настоящее время не урегулирован (собрать плату в размере, установленном ТСЖ, товарищество не может).

Существует и множество других проблем, связанных с противоречием Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации, возникших в результате реформирования гражданского права в части определения правового статуса товарищества собственников жилья, однако, достаточно серьезно отражающихся на действующих жилищных объединениях и собственниках помещений, создающих их: это и неоднозначное понимание нормы об обязательном назначении аудиторской организации или индивидуального



аудитора, и различное правовое положение членов товарищества.

Принятие законопроекта позволит устранить имеющиеся противоречия, сохранить привычные правоприменителям особенности правового регулирования товариществ собственников жилья.



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

### **к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не предусматривает уменьшение или увеличение расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.



## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащего изменению  
в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении  
изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные  
законодательные акты Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует принятия, признания утратившими силу, приостановления, изменения и дополнения в законодательные акты Российской Федерации.

