



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 169230-8  
«О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса  
Российской Федерации»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 169230-8 «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса Российской Федерации», внесенный сенаторами Российской Федерации А.А.Турчаком, И.В.Рукавишниковой, депутатами Государственной Думы С.А.Пахомовым, П.Р.Качкаевым.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции

в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва  
19 октября 2022 года  
№ 2166-8 ГД

Вносится  
сенаторами Российской Федерации  
А.А. Турчаком,  
И.В. Рукавишниковой;  
депутатами Государственной Думы  
С.А. Пахомовым, П.Р. Качкаевым,

№ 169230-8

Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**  
**О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса**  
**Российской Федерации**

**Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2015, № 27, ст. 3967; 2017, № 1, ст. 10, № 31, ст. 4806; 2018, № 1, ст. 69; 2019, № 52, ст. 7796) следующие изменения:

1) пункт четвертый части первой статьи 193 изложить в следующей редакции:

«4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, лиц, являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице, учредителе (участнике) соискателя лицензии. Требования настоящего пункта, предъявляемые к учредителю (участнику) соискателя лицензии, не применяются в отношении органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации,

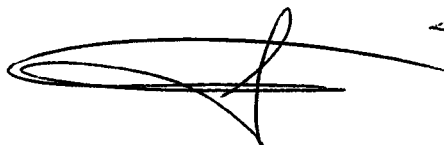
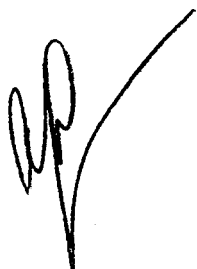
органа местного самоуправления, осуществлявшего функции и полномочия учредителя лицензиата, лицензия которого аннулирована;»;

2) пункт третий части первой статьи 195 после слов «лицензия которого аннулирована,» дополнить словами «лиц, являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, лицензия которого аннулирована,».

## Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2023 года.

Президент  
Российской Федерации



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона «О внесении изменений**  
**в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса Российской Федерации» подготовлен в целях повышения качества жилищно-коммунального обслуживания жителей многоквартирных домов путем создания дополнительных условий, препятствующих деятельности недобросовестных и малоэффективных управляющих организаций по управлению многоквартирными домами.

Ключевыми задачами государственной политики в сфере регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами являются обеспечение прозрачности и ответственности управляющих организаций, повышение качества предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию жилого помещения (далее – ЖКУ).

Для реализации этих задач в 2014 году было введено лицензирование управляющих организаций. Определены требования к соискателям лицензий и лицензиатам, включая уровень знаний их должностных лиц (наличие квалификационного аттестата) и отсутствие судимости за экономические, а также средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления; отсутствие сведений об их должностных лицах в реестре дисквалифицированных лиц.

Согласно статье 195 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в реестр дисквалифицированных лиц включаются сведения:

о лицах, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована;

о лицах, на которых возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации;

об индивидуальных предпринимателях, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации.

Реестр дисквалифицированных лиц ведет Минстрой России в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Введение процедуры лицензирования управляющих организаций, сопровождающееся проверкой соответствия вышеуказанным лицензионным требованиям, позволило добиться определенных успехов в части оздоровления отрасли, недопущения на рынок недобросовестных управляющих организаций и должностных лиц.

Так, с 2014 года лицензирующими органами было предоставлено почти 30 тысяч лицензий, при этом более 2,5 тысяч лицензий были аннулированы

по различным основаниям. Кроме того, в реестр дисквалифицированных лиц были внесены сведения о более 1,2 тыс. должностных лиц лицензиатов<sup>1</sup>.

Но несмотря на позитивную динамику, ситуация в отрасли не позволяет сделать вывод, что права жителей многоквартирных домов защищены от злоупотреблений управляющих организаций.

Как следует из обращений граждан и органов государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации, существуют серьезные проблемы, связанные с банкротством недобросовестных управляющих организаций.

Нередко управляющие организации из-за существенного объема задолженности перед ресурсоснабжающими организациями подвергаются процедуре банкротства. При этом зачастую средства собственников, которые управляющая организация получает в качестве оплаты за ЖКУ, в период процедуры банкротства используются не по назначению. Так, не осуществляются текущие расчеты с ресурсоснабжающими организациями за получаемые коммунальные ресурсы. Возложенные на сами управляющие организации работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов выполняются лишь «на бумаге». Зачастую получаемые от жителей денежные средства идут вовсе не на оплату накопленной задолженности и выполнение обязательств по управлению, а попросту «теряются» в процессе банкротства.

Обанкротившись, такая недобросовестная управляющая организация оставляет жителей многоквартирных домов, находившихся в её управлении, с нерешенными проблемами по содержанию подъездов, крыш, чердаков, подвалов и других объектов, а ресурсоснабжающие организации остаются с безнадежной задолженностью за поставленные воду, тепло, свет, газ.

При этом не всегда действия руководства таких управляющих организаций могут быть квалифицированы в качестве правонарушения, а в случаях, когда такое происходит, к юридической ответственности привлекается чаще всего должностное лицо управляющей организации, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа. Учредители таких управляющих организаций, как правило, остаются вне поля зрения правоохранительных и надзорных органов.

Вместе с тем именно учредители (участники) управляющих организаций чаще всего являются их фактическими руководителями, их решения отражаются непосредственно на деятельности этих организаций. Такие лица предпринимают максимальные усилия для сохранения своей роли в этом бизнесе. Поэтому на практике получает распространение следующая «схема работы» недобросовестной управляющей организации.

Управляющая организация-лицензиат управляет многоквартирными домами, при этом стараясь предельно минимизировать свои издержки: услуги по содержанию жилого помещения оказываются некачественно или вообще фиктивно, копится задолженность перед ресурсоснабжающими

---

<sup>1</sup> По информации, содержащейся в сводном федеральном реестре лицензий, а также в реестре дисквалифицированных лиц, опубликованных на сайте ГИС ЖКХ ([dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru)).

организациями, которая зачастую оправдывается низкой платежной дисциплиной граждан.

Через какое-то время вследствие накопившихся долгов, а также многочисленных штрафов за несоблюдение лицензионных требований инициируется процедура банкротства, что приводит в итоге к исключению многоквартирных домов из реестра лицензий (в порядке части 5<sup>4</sup> статьи 198 ЖК РФ, либо по другим основаниям, предусмотренным статьей 198 ЖК РФ) и аннулированию лицензии.

Параллельно с этими процессами теми же учредителями создается новое юридическое лицо (зачастую с новым директором), которое проходит процедуру лицензирования, получает т.н. «пустую» лицензию (без многоквартирных домов в управлении).

После этого при активном содействии прежней управляющей организации (с уже аннулированной лицензией) многоквартирные дома переходят в управление вновь созданной компании, которая начинает весь цикл заново. При этом зачастую жителям приходится повторно оплачивать услуги по содержанию жилого помещения, которые фактически не были исполнены старой управляющей организацией или были исполнены некачественно (например, работы по текущему ремонту общедомового имущества). А ресурсоснабжающие организации предпринимают попытки к повторному выставлению жителям счетов за оплату ранее оказанных коммунальных услуг, которые не оплатила обанкротившаяся управляющая организация.

С целью предотвращения реализации таких недобросовестных схем, явно противоречащих интересам жителей многоквартирных домов, настоящим законопроектом предлагается принять дополнительные меры.

В частности, предлагается вносить в реестр дисквалифицированных лиц не только сведения о должностном лице, осуществлявшем функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого была аннулирована, но также сведения об учредителе (участнике) такого лицензиата. Соответственно, при обращении новой организации за лицензией на право управлять многоквартирными домами, к соискателю лицензии предлагается предъявлять дополнительное лицензионное требование об отсутствии сведений об учредителе (участнике) соискателя лицензии в указанном реестре дисквалифицированных лиц.

В целях недопущения воспрепятствования деятельности органов государственной власти и местного самоуправления в сфере управления многоквартирными домами (в том числе в части обеспечения управления специализированным жилищным фондом), настоящим законопроектом предусматривается, что указанное дополнительное лицензионное требование не будет применяться в отношении органов государственной власти РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления, осуществлявших функции и полномочия учредителей лицензиатов, лицензии которых аннулированы.

В соответствии с частью 3 статьи 195 ЖК РФ ведение реестра дисквалифицированных лиц осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» утверждено Положение о ведении указанного реестра.

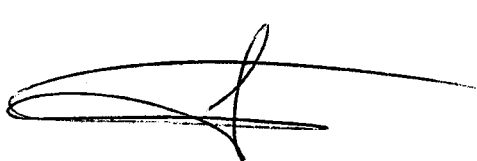
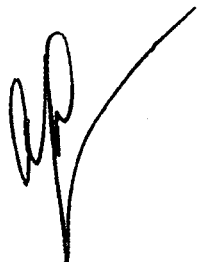
В случае реализации предлагаемых изменений сведения о лицах, являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, лицензия которого аннулирована, станут составной частью реестра дисквалифицированных лиц. Соответственно, потребуется внесение изменений в указанное Положение в части закрепления порядка включения сведений об учредителе (участнике) соискателя лицензии в реестр дисквалифицированных лиц, а также исключения таковых.

Необходимо отметить, что пунктом 3 указанного Положения о ведении реестра дисквалифицированных лиц установлены основания для исключения сведений из данного реестра, в том числе вступившее в законную силу решение суда об отмене решения суда об аннулировании лицензии, либо истечение срока нахождения сведений в реестре дисквалифицированных лиц.

В силу части 6 статьи 195 ЖК РФ сведения, внесенные в реестр дисквалифицированных лиц, подлежат хранению в течение 3 лет с даты их внесения. Аналогичное условие предусмотрено пунктом 10 указанного Положения. Соответственно, по истечении данного трехлетнего срока сведения о лице автоматически исключаются из реестра.

Предполагается, что указанные правила будут действовать также в отношении сведений об учредителе (участнике) соискателя лицензии, внесенных в реестр дисквалифицированных лиц.

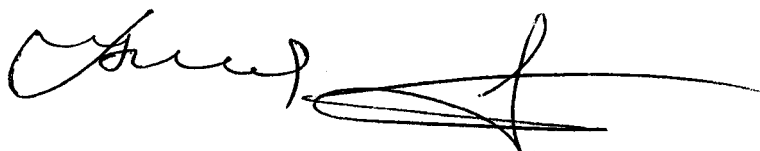

Поскольку в случае принятия законопроекта потребуется внесение изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», предусмотрен отложенный срок вступления закона в силу - с 1 марта 2023 года.





**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**к проекту федерального закона**  
**«О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса**  
**Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса Российской Федерации» не повлечет дополнительных расходов, финансируемых за счет средств федерального бюджета.



## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию  
утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи  
с принятием Федерального закона  
«О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса  
Российской Федерации»**

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребуется признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия других актов федерального законодательства.

