



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Председателю Законодательного  
Собрания Приморского края

ДЕПУТАТ  
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Ролику А.И.

ул. Светланская, 22, г. Владивосток, 690110  
Тел. (423) 220-55-11, факс (423) 220-55-09  
chairman@zspk.gov.ru, www.zspk.gov.ru

10.06.2022 № 07-01/01

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О законодательной инициативе

Уважаемый Александр Иванович!

На основании статьи 3 Закона Приморского края от 22 декабря 2008 года № 373-КЗ «О законодательной деятельности в Приморском крае» в качестве законодательной инициативы вношу проект федерального закона «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации».

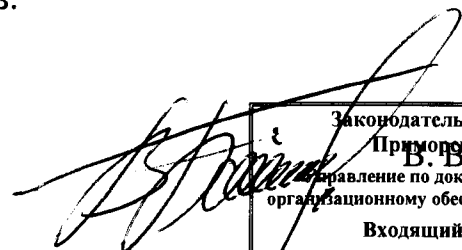
Приложение: проект постановления Законодательного Собрания Приморского края "О законодательной инициативе Законодательного Собрания Приморского края по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" на 1 л. в 1 экз.;

проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" на 1 л. в 1 экз.;

пояснительная записка к проекту федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" на 4 л. в 1 экз.;

перечень законодательных актов Приморского края, подлежащих признанию утратившими силу, изменению, приостановлению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" на 1 л. в 1 экз.;

финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" на 1 л. в 1 экз.

  
Законодательное Собрание  
Приморского края  
В. В. Вайдельюк  
Управление по документационному и  
организационному обеспечению деятельности  
Входящий № 178-ПР  
Дата: 10.06.2022 Время: 11:59

Проект внесен депутатом  
Законодательного Собрания  
Приморского края  
Байделюком В.В.

# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Владивосток

№

О законодательной инициативе  
Законодательного Собрания  
Приморского края по внесению в  
Государственную Думу  
Федерального Собрания  
Российской Федерации проекта  
федерального закона "О внесении  
изменений в Жилищный кодекс  
Российской Федерации"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации  
Законодательное Собрание Приморского края

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" после получения заключения Правительства Российской Федерации (прилагается).

2. Назначить официальным представителем Законодательного Собрания Приморского края при рассмотрении законопроекта в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации председателя Законодательного Собрания Приморского края Ролика Александра Ивановича.

3. Направить указанный проект федерального закона в Правительство Российской Федерации для дачи заключения.

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

Председатель  
Законодательного Собрания

А.И. Ролик

Приложение  
к постановлению  
Законодательного Собрания  
Приморского края

Вносится  
Законодательным Собранием  
Приморского края

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации**

#### **Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1) изменения, дополнив статьей 161<sup>2</sup> следующего содержания:

**«Статья 161<sup>2</sup>. Порядок предъявления собственниками помещений претензий о ненадлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме**

1. До предъявления иска или жалобы в орган государственного жилищного надзора или иной уполномоченный на рассмотрение жалобы орган, связанного с нарушением обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязательно обращение с претензией к лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, лицу, осуществляющему соответствующие виды деятельности при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обязаны рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить заявителя в течение десяти рабочих дней со дня получения претензии. Ответ на претензию направляется тем же способом, которым была получена претензия, если собственником помещения не указано иное. При частичном удовлетворении или отклонении указанных в претензии требований в уведомлении заявителю должны быть указаны основания принятого решения.

3. Иск или жалоба в орган государственного жилищного надзора или иной орган, уполномоченный на рассмотрение жалобы, может быть предъявлен собственником помещения в многоквартирном доме в случае полного или частичного отказа лица, отвечающего за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, удовлетворить претензию либо не получения от него ответа в срок, установленный в части 2 настоящей статьи.»

#### **Статья 2**

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

**Президент  
Российской Федерации**

## Приложение

к проекту федерального закона  
"О внесении изменений в  
Жилищный кодекс Российской  
Федерации"

### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

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

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) направлен на установление порядка предварительного до обращения в суд и контрольно-надзорные органы урегулирования споров, возникающих при ненадлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах управляющими организациями, товариществами собственников жилья либо жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами (далее – ТСЖ, ЖСК), а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицами, осуществляющими по договорам соответствующие виды деятельности.

Как показывает правоприменительная практика, собственники помещений зачастую обращаются в административные органы и суд без предварительного обращения в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК с заявлениями о нарушении своих прав на надлежащее управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В связи с постепенным ростом активности собственников и нанимателей помещений в многоквартирных домах и членов их семей количество обращений в контрольно-надзорные органы и суды неуклонно растет.

По официальной статистике, представленной Судебным департаментом при Верховном Суде РФ за 2019–2021 гг., жилищные споры занимают первое место по отношению к иным категориям споров (земельным, трудовым, семейным и иным).

В 2019 году в суды общей юрисдикции поступило 8,1 млн. дел по жилищным спорам с участием собственников помещений, в 2020 году – 8,9 млн., в 2021 году – 10,7 млн. споров.

Из них в 2021 году на первом месте споры по взысканию задолженности (95 % дел), второе место занимают споры собственников помещений с управляющими организациями и жилищными объединениями (3 % дел), остальные жилищные споры возникают по иным основаниям.

С 2019 по 2021 годы поступило 40 049 обращений в Государственную жилищную инспекцию Приморского края по вопросам ненадлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, невыполнения обязательств управляющих организаций по договорам управления многоквартирным домом и лицами, осуществляющими по

договорам соответствующие виды деятельности при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в доме.

Приведенная статистика свидетельствует о высокой конфликтности в сфере управления многоквартирными домами и отсутствии законодательных стимулов к досудебному и претензионному порядку разрешения споров, устранению недостатков и нарушений, формированию у участников данной сферы отношений навыков бесконфликтного решения споров в рамках партнерских отношений контрагентов.

В то время как большинство споров медиабельны и могут быть решены на досудебной стадии и в претензионном порядке. Например, своевременное предоставление требуемой информации и документации, уборка подъездов, выполнение текущего ремонта, уборка в летний и зимний период на земельных участках, на которых расположены многоквартирные дома, устранение иных нарушений прав собственников. Некоторые споры являются бесперспективными в связи с неправильным пониманием собственником помещения своих прав и обязанностей или избрания последним ненадлежащего способа защиты. Иногда обращения в суд имеют целью не обеспечение защиты нарушенного права, а направлены на заведомо недобросовестное уклонение собственника от исполнения встречных обязательств по несению расходов на содержание общего имущества (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Сейчас в российском законодательстве около 30 категорий споров, по которым обязателен досудебный порядок разрешения споров. Например, обязательный досудебный порядок разрешения споров предусмотрен при оказании потребителям услуг связи (п. 4 ст. 55 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»), при перевозке пассажиров (п. 1 ст. 797 ГК РФ, п. 1 ст. 161 Кодекса внутреннего водного транспорта), при выплате страхового возмещения по договору ОСАГО (п. 1 ст. 16<sup>1</sup> Федерального закона от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств»), при оказании туристских услуг (ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»).

Жилищный кодекс РФ не предусматривает обязательного претензионного порядка урегулирования споров между собственниками помещений и управляющими организациями, жилищными объединениями. При этом в некоторых случаях законодатель прямо предусматривает необходимость досудебного обращения собственников в управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК, когда требуется установить факт ненадлежащего качества жилищных и коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), обратиться в управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК для установления факта нарушения прав (при ненадлежащем качестве коммунальной услуги (постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354)). Соблюдение данной процедуры является обязательным, поскольку обеспечивает фиксацию нарушенного права, сбор доказательств и дает основания для предъявления требований к ответственному лицу. Кроме того,

это целесообразно, поскольку позволяет управляющей организации своевременно узнать о наличии нарушения и принять необходимые меры реагирования.

Законопроектом предлагается установить в Жилищном кодексе РФ 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. Для рассмотрения претензии законопроектом предлагается установить десятидневный срок, в течение которого управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, подрядная организация обязаны дать ответ собственнику помещения и либо удовлетворить все указанные в претензии требования, либо дать мотивированный отказ от удовлетворения претензии.

Разумным для рассмотрения претензии является срок в десять рабочих дней. В указанный срок осуществляется проверка доводов, указанных в претензии, в том числе проверка наличия или отсутствия факта нарушения обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сбор и рассмотрение доказательств и правовых аргументов, выработка адекватных мер по урегулированию спора и подготовка ответа. Аналогичный срок установлен в пункте 36 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме.

Направление претензии возможно различными способами: лично в офисе обязанного лица, заказным или ценным письмом с описью вложения, по факсу, через курьерскую службу, по электронной почте или через ГИС ЖКХ. Ответ на претензию должен представляться тем же способом, которым была направлена претензия, если об ином не сообщил заявитель. Такой подход применен и в части 4 статьи 10 Федерального закона от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Законопроектом предусмотрено, что при удовлетворении указанных в претензии требований частично или при ее отклонении в уведомлении заявителю должны быть указаны основания принятого решения. Подача иска в суд или жалобы в орган государственного жилищного надзора или иной орган, уполномоченный на рассмотрение жалобы, возможно в случае полного или частичного отказа в удовлетворении указанных в претензии требований.

При принятии законопроекта наличие претензионного порядка будет способствовать более оперативному и цивилизованному подходу в устранении недостатков в управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирных домах, существенно освободит суды и контрольно-надзорные органы от тех конфликтов, которые могут и должны быть решены без их участия. Это существенно сократит время на решение

споров и снизит издержки, затрачиваемые на долгие судебные разбирательства, внеплановые проверки органов государственного жилищного надзора, технического надзора, Роспотребнадзора и других органов. Более тесное взаимодействие собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК и подрядчиками при непосредственном управлении многоквартирными домами собственниками помещений позволит повысить активность собственников, находить взаимоприемлемые способы совершенствовать имеющиеся условия договоров, принимать обоснованные сметы доходов и расходов ТСЖ или ЖСК на год.

Приложение

к проекту федерального закона  
"О внесении изменений в  
Жилищный кодекс Российской  
Федерации"

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**законодательных актов Российской Федерации,  
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,  
изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального  
закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской  
Федерации"**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других актов федерального законодательства.

Председатель  
Законодательного Собрания  
Приморского края

А.И. Ролик



Приложение

к проекту федерального закона  
"О внесении изменений в  
Жилищный кодекс Российской  
Федерации"

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**проекта федерального закона  
"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"**

Реализация проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" не повлечет за собой дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

Председатель  
Законодательного Собрания  
Приморского края

А.И. Ролик