

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 10.06.2024 № 170
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

10 июня 2024 г.

76. О проекте федерального закона № 634320-8 "О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части совершенствования процедуры непрерывного управления многоквартирными домами) - вносят депутаты Государственной Думы С.А.Пахомов, В.А.Кошелев

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по законопроекту.

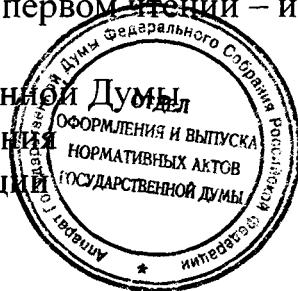
2. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии (июль) 2024 года в части программы законопроектной работы комитета.

3. Направить законопроект и материалы к нему в комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также в Правовое управление Аппарата Государственной Думы для подготовки заключения.

4. Установить срок представления в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству отзывов, предложений и замечаний, а также заключения Правового управления Аппарата Государственной Думы до 9 июля 2024 года.

5. Установить срок подготовки законопроекта к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – июль 2024 года.

Председатель Государственной
Федеральной Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

14 мая 2024 г.

№ _____



Государственная Дума ФС РФ
Дата 27.05.2024 12:41
№634320-8, 1.1

**Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации**

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации в порядке реализации права законодательной инициативы вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект Федерального закона «О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Приложения: 1. Текст законопроекта на 2 л. в 1 экз.

2. Пояснительная записка на 4 л. в 1 экз.

3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.

4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального

Вх. № 1.1- 3951

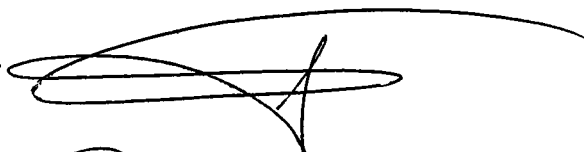
28 МАЙ 2024

закона «О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.

5. Копии прилагаемых документов на электронном носителе.

Депутат Государственной Думы

Пахомов С.А.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Кошелев В.А.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'В' followed by several loops and a long horizontal stroke.

Вносится депутатами
Государственной Думы
Пахомовым С.А.,
Кошелевым В.А.

Проект 634320-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2018, № 1, ст. 69; 2022, № 27, ст. 4618) следующие изменения:

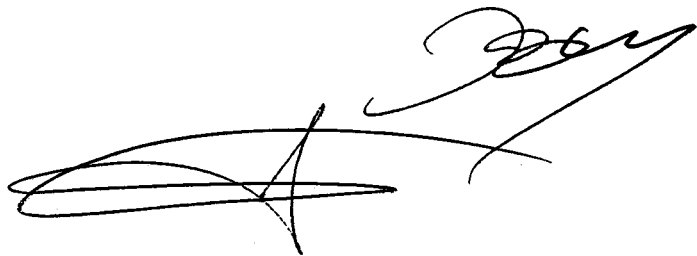
- 1) в части 7 статьи 156 после слов «Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется» дополнить словами «на основании технической документации на многоквартирный дом и»;

2) в пункте 3 части 5 статьи 162 слова «не более чем три месяца»
заменить словами «не более чем один год».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении 10 дней с
момента его официального опубликования.

**Президент
Российской Федерации**

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned below the text of the President of the Russian Federation.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект, проект федерального закона) направлен на приведение к единообразию положений статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в целях установления объективного размера платы за жилое помещение в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

1. В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Указанные требования предъявляются ко всем лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, вне зависимости от порядка и способов получения права на такое управление.

Анализ правоприменительной практики показывает, что в настоящее время нормами действующего законодательства не в полном объеме урегулированы вопросы управления многоквартирным домом, введенным в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В частности, в соответствии с частью 14 статьи 161 и пункта 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом в первые три месяца с даты ввода в эксплуатацию осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления.

Указанный срок, по смыслу, определенному законодателем, необходим для фактического заселения многоквартирного дома и выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления и лица, ответственного за осуществление данных функций.

При этом практика применения вышеуказанных норм показывает, что в указанный период времени собственники в приобретенных ими помещениях не проживают, а осуществляют ремонтные работы. В первые месяцы еще не образуется система социальных коммуникаций, позволяющая сформировать волеизъявление собственников помещений относительно способа управления многоквартирным домом, а равно порядка и особенностей содержания и текущего ремонта общего имущества, что свидетельствует о фактической невозможности проведения общего собрания в данный период.

Зачастую, это влечет необходимость определения управляющей организации органом местного самоуправления посредством проведения формальных конкурентных процедур, либо (при бездействии органа местного самоуправления) многоквартирным домом продолжает управлять управляющая организация, с которой застройщик заключил договор управления.

Управляющая организация, заключившая договор управления с застройщиком, в указанный период, фактически не приступает к функциям по управлению многоквартирным домом, а является промежуточным звеном между застройщиком и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Полномочия такой управляющей организации, как правило, ограничиваются выполнением аварийных работ (реагированием на заявки граждан), осуществлением деятельности по предъявлению к оплате платежных документов за жилое помещение и коммунальные услуги. Управляющая организация, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, не может планировать порядок и последовательность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а равно не заинтересована в качественном выполнении работ и оказании услуг по управлению многоквартирным домом.

Иными словами, трехмесячный срок, предусмотренный пунктом 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации для определения способа и порядка управления многоквартирным домом - новостройкой, является явно недостаточным. Следует отметить, что Федеральным законом от 04.08.2023 № 434-ФЗ «О внесении изменения в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» были внесены изменения в часть 8² статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми установлено право собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной

управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом, **но не ранее чем через год** с даты заключения соответствующего договора.

Законопроектом предлагается привести к единообразию положения статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и увеличить срок действия договора управления многоквартирным домом, заключаемого застройщиком с управляющей организацией в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с трех месяцев до одного года.

Предлагаемые изменения позволят обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и до даты его фактического заселения. Законопроект будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности сферы жилищно-коммунального хозяйства.

2. Важным является также вопрос стоимости услуг по управлению многоквартирным домом – новостройкой. В период, предусмотренный пунктом 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за жилое помещение определяется застройщиком и управляющей организацией в договоре управления многоквартирным домом. Указанный размер платы носит договорной характер и, как правило, не имеет финансово-экономического обоснования. Зачастую, собственники помещений в многоквартирном доме выражают недовольство относительно необоснованного завышения стоимости услуг по управлению многоквартирным домом.

Также отсутствует правовое регулирование расчета размера платы в том случае, если срок действия договора, заключенного между застройщиком и управляющей организацией, истек, а орган местного самоуправления не провел конкурс по выбору новой управляющей организации.

Анализ правоприменительной практики свидетельствует о двойственном подходе к регулированию данного вопроса.

Так, одни придерживаются подхода о необходимости применения размера платы, установленного органом местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, другие – настаивают на применении положений закона о пролонгации срока действия договора управления в соответствии с частью 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Данную правовую коллизию предлагается устранить путем введения императивного порядка регулирования цены договора управления, заключаемого между управляющей организацией и застройщиком.

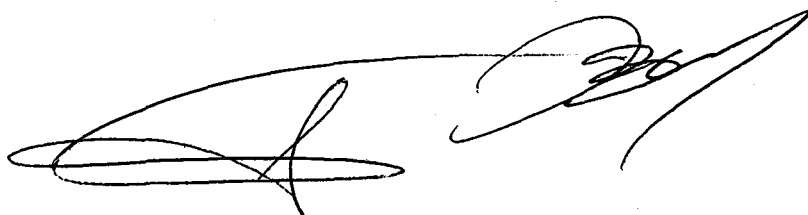
В частности, в составе технической документации на многоквартирный дом, передаваемой застройщиком участнику долевого строительства, собственнику, управляющей организации, передается инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, которая в том числе содержит рекомендации застройщика (подрядчиков) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рекомендуемые сроки службы отдельных частей (объектов, элементов) общего имущества (п. 1.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; п. 24 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»; п. 2 Приказа Минрегиона РФ от 01.06.2007 №45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»).

Проектом федерального закона предлагается дополнить часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусмотрев определять размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не только с учетом предложений управляющей организации, но и **на основании технической документации на многоквартирный дом.**

Данный подход расчета размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме представляется наиболее объективным и учитывающим все характеристики такого дома, предотвратит установление необоснованного размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

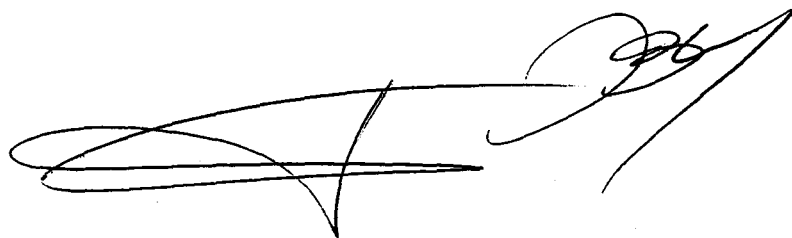
Принятие законопроекта не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий.

Законопроект не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.



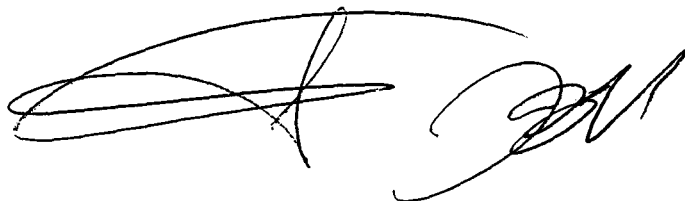
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса
Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned in the lower right quadrant of the page.

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию
утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию
в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса
Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статьи 156 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned in the lower center of the page.