

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 10.02.2025 № 214**  
**ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

10 февраля 2025 г.

**74. О проекте федерального закона № 812891-8 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (в части совершенствования правового регулирования в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами) - внесен Брянской областной Думой**

**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 (март) 2025 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, Конституционный Суд Российской Федерации, Верховный Суд 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 12 марта 2025 года.

5. Установить срок подготовки законопроекта к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – март 2025 года.

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин



**БРЯНСКАЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 27.12.2024 № 8-144  
г. Брянск

**О законодательной инициативе  
Брянской областной Думы  
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  
Брянская областная Дума

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации в порядке законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

2. Направить настоящее постановление и указанный проект федерального закона сенаторам Российской Федерации Деньгину В.Е. и Попадайло В.В., депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Валуюеву Н.С., Матыщину О.В., Щеглову Н.М. с просьбой поддержать законодательную инициативу.

3. Направить настоящее постановление в законодательные органы субъектов Российской Федерации с просьбой поддержать законодательную инициативу Брянской областной Думы.

4. Назначить официальным представителем Брянской областной Думы при рассмотрении указанного законопроекта в Государственной Думе

Федерального Собрания Российской Федерации Пронина Владимира Михайловича – заместителя председателя Брянской областной Думы.

- 5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель областной Думы



В.В. Суббот

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 50, ст. 7343; 2013, № 14, ст. 1646; 2014, № 30, ст. 4218, 4256, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; 2016, № 1, ст. 24; 2017, № 1, ст. 10; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; № 24, ст. 3401; 2020, № 5, ст. 491; № 22, ст. 3377; № 52, ст. 8587; 2023, № 12, ст. 1884; № 26, ст. 4684) следующие изменения:

1) в статье 20:

а) в пункте 3 части 1 слова «индивидуальных предпринимателей»  
исключить;

б) в части 2 слова «или индивидуальными предпринимателями»  
исключить;

2) в части 3 статьи 157.2 слова «или едином государственном реестре  
индивидуальных предпринимателей» исключить;

3) в части 1 статьи 193:

а) пункт 1 изложить в редакции:

«1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве  
юридического лица на территории субъекта Российской Федерации, органом  
государственного жилищного надзора которого предоставляется лицензия.  
Юридические лица, зарегистрированные на территориях иностранных

государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;»;

б) в пункте 2 слова «либо индивидуального предпринимателя» и «или индивидуального предпринимателя» исключить;

в) в пункте 4 слова «, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации» исключить;

г) пункт 5 изложить в редакции:

«5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии, а также информации о прекращении действия лицензии, ранее предоставленной соискателю лицензии, в связи с истечением срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса;»;

4) статью 199 изложить в редакции:

«Статья 199. Аннулирование лицензии и прекращение ее действия

1. Действие лицензии аннулируется по решению лицензионной комиссии на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии.

2. Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопросов о прекращении действия лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в частях 5 – 5.4 статьи 198 настоящего Кодекса, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения о прекращении действия лицензии.

3. Действие лицензии прекращается в связи с аннулированием лицензии по решению лицензионной комиссии, истечением срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, и по иным основаниям, указанным в Федеральном законе от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.».

Президент  
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» разработан на основании правоприменительной практики с целью совершенствования порядка, предусмотренного Жилищным кодексом Российской Федерации, для организаций (соискателей лицензии), планирующих осуществление (осуществляющих) социально значимой функции по управлению многоквартирными домами, и направлен на устранение имеющихся пробелов.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, за обеспечение готовности инженерных систем.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно одному из имеющихся определений термин «организация» (происходит от греческого *ὄργανον* — «инструмент») — это субъект хозяйствования, обладающий правами юридического лица, производящий

продукцию или оказывающий услугу потребителю с целью получения прибыли.

Однако Жилищным кодексом Российской Федерации допускается осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами индивидуальными предпринимателями на основании лицензии. Индивидуальные предприниматели – это физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

Следовательно, при принятии решения о выборе управляющей организации согласно пункту 4.7 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном жилом доме надеются на субъект, обладающий правами юридического лица, а могут, не разобравшись, получить физическое лицо, зарегистрированное в установленном порядке и осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

На наш взгляд, имеется противоречие и правовая неопределенность, порождающие разнообразные смысловые ассоциации, затрудняющие понимание лицами, не обладающими профессиональными знаниями в данной сфере, разницы между юридическими и физическими лицами при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Нормы Гражданского кодекса Российской Федерации не разделяют имущество (в том числе денежные средства) физического лица на имущество, принадлежащее ему исключительно как гражданину, и имущество, принадлежащее ему исключительно как индивидуальному предпринимателю.

Индивидуальный предприниматель вправе по своему усмотрению распоряжаться денежными средствами, хранящимися на его расчетном счете, переводить эти средства на свой текущий счет, снимать их со счета и использовать на любые цели, в том числе не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности. Наличные деньги, полученные индивидуальным предпринимателем с банковского счета, могут без ограничений расходоваться им на личные (потребительские) нужды, что может привести к тому, что денежные средства, полученные в результате деятельности по управлению многоквартирными домами, будут тратиться



на личные нужды, а не на выполнение работ и оказание услуг по управлению домами.

Кроме того, управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанными лицами возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации.

Требование о наличии действующего офиса в случае управления многоквартирным домом индивидуальным предпринимателем нормами действующего жилищного законодательства не предусмотрено, тем самым не будет обеспечено взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах, а также могут возникнуть трудности у органов жилищного надзора с проведением контрольных (надзорных) мероприятий. Кроме того, суммы штрафов, предусмотренных законодательством, для индивидуальных предпринимателей гораздо ниже, чем для юридических лиц, что снижает их ответственность за совершенные нарушения и компенсацию морального вреда.

Анализ правоприменительной практики показал, что в большинстве субъектов Российской Федерации индивидуальные предприниматели не осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами даже при наличии лицензии.

Поэтому предлагается из числа соискателей лицензии по управлению многоквартирными домами категорию индивидуального предпринимателя исключить.

Кроме того, данным законопроектом предлагается упростить порядок аннулирования лицензии по управлению многоквартирными домами.

Действующий порядок аннулирования лицензии чрезмерно усложнен, что приводит к тому, что даже при постоянном нарушении лицензиатом требований, относящихся в том числе к грубым нарушениям лицензионных требований, аннулирование лицензии происходит крайне редко, что подтверждается правоприменительной практикой.

Ввиду длительности процедуры аннулирования лицензии в связи с необходимостью обращения в суд, управляющие организации, в отношении которых направлено исковое заявление в суд, продолжают осуществлять управление многоквартирными жилыми домами также с грубыми

нарушениями лицензионных требований, затягивая при этом судебные процессы по рассмотрению таких дел годами.

Поэтому предлагаем внести изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации в части прекращения действия лицензии по решению лицензионной комиссии. Несогласные с решением лицензионной комиссии о прекращении действия лицензии могут оспорить его в судебном порядке.

Кроме того, действующие нормы Жилищного кодекса Российской Федерации позволяют управляющей организации, которой не продлили срок действия лицензии, в том числе в связи с наличием грубых нарушений лицензионных требований, получить новую лицензию в случае соответствия соискателя лицензии требованиям, установленным статьей 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В целях повышения ответственности лицензиатов по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме данным законопроектом предлагается внести в Жилищный кодекс Российской Федерации изменения в части установления такого лицензионного требования, как отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий информации о прекращении действия лицензии, ранее предоставленной соискателю лицензии, в связи с истечением срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Кроме того, учитывая опыт деятельности лицензиатов, получивших лицензию по управлению многоквартирными домами в одном субъекте Российской Федерации, а осуществляющих данную деятельность в другом субъекте Российской Федерации, имеют место случаи отсутствия офисов управляющих организаций по месту нахождения многоквартирных домов и люди жалуются на отсутствие должного взаимодействия между ними и управляющей организацией. Имеются трудности у органов жилищного надзора субъектов Российской Федерации с проведением контрольных (надзорных) мероприятий.

В связи с чем предлагается внести в Жилищный кодекс Российской Федерации изменение в части установления требования о регистрации лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого предоставляется лицензия.

Реализация положений данного проекта федерального закона направлена на совершенствование действующего регулирования в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами и не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
к проекту федерального закона «О внесении изменений  
в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Реализация Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных бюджетных ассигнований из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации, законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.