

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 09.06.2025 № 234
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

9 июня 20 25 г.

105. О проекте федерального закона № 920521-8 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (в целях совершенствования системы управления многоквартирным домом) - внесен депутатами Государственной Думы С.А.Пахомовым, М.А.Нуриевым, В.А.Кошелевым, Р.М.Лябиховым, Д.Л.Аверовым, С.В.Колуновым, И.С.Вольфсоном, В.Е.Булавиновым, Е.В.Бондаренко, А.В.Якубовским, Ю.Ю.Нестеренко, В.В.Бахметьевым

Принято решение:

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

2. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии (сентябрь) 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 9 июля 2025 года.

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

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 19.05.2025 17:14
№920521-8; 1.1

19 мая 2025.

№ _____

**Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания Российской
Федерации**

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

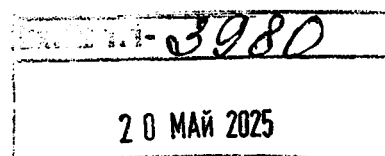
В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации в порядке реализации права законодательной инициативы вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Приложения: 1. Текст законопроекта на 4 л. в 1 экз.

2. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.

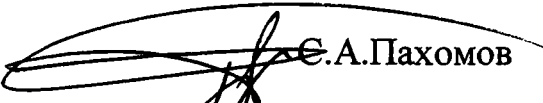
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.

4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.



5. Копии прилагаемых документов на электронном носителе.

Депутаты Государственной Думы

	С.А.Пахомов		В.В.Бахметьев
	Р.М.Лябихов		Д.Л.Аверов
	В.А.Кошелев		С.В.Колунов
	И.С.Вольфсон		Ю.Ю.Нестеренко
	В.Е.Булавинов		Е.В.Бондаренко
	А.В.Якубовский		М.А.Нуриев

Е.В. Бондаренко

Проект
Вносится депутатами
Государственной Думы
С.А.Пахомовым, М.А.Нуриевым,
В.А.Кошелевым, Р.М.Лябиховым,
Д.Л.Аверовым, С.В.Колуновым,
И.С.Вольфсоном, В.Е.Булавинов
Е.В.Бондаренко, А.В.Якубовским,
Ю.Ю.Нестеренко, В.В.Бахметьевым

№ 920521-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 45, ст. 6208; 2016, № 27, ст. 4288; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; 2019, № 30, ст. 4116) следующие изменения:

1) в пункте 2 части 12 статьи 20 дополнить словами «, а также в случае, предусмотренном частью 2 статьи 123 настоящего Кодекса»;

2) часть 1 статьи 110 дополнить словами «Многоквартирный дом может управляться жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом до момента выплаты последним членом такого кооператива пая за соответствующее жилое помещение, после чего собственники помещений в таком доме в течение трех месяцев обязаны принять решение о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья либо об изменении способа управления многоквартирным домом.»;

3) статью 123 изложить в следующей редакции:

«1. Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

2. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проведено или не имело кворума, орган государственного жилищного надзора в течение десяти дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении срока, указанного в части 1 статьи 110 настоящего Кодекса, обязан обратиться в суд с

заявлением о ликвидации такого кооператива, а орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.»;

3) часть 2 статьи 140 признать утратившей силу;

4) в части 6¹ статьи 155 слова «либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом» исключит;

5) в статье 162:

а) в части 2 слова «органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива,»;

б) в части 10 «либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу» исключить;

6) в статье 165:

1) в пункте 4 части 1 слова «в части 8» заменить словами «в части 19»;

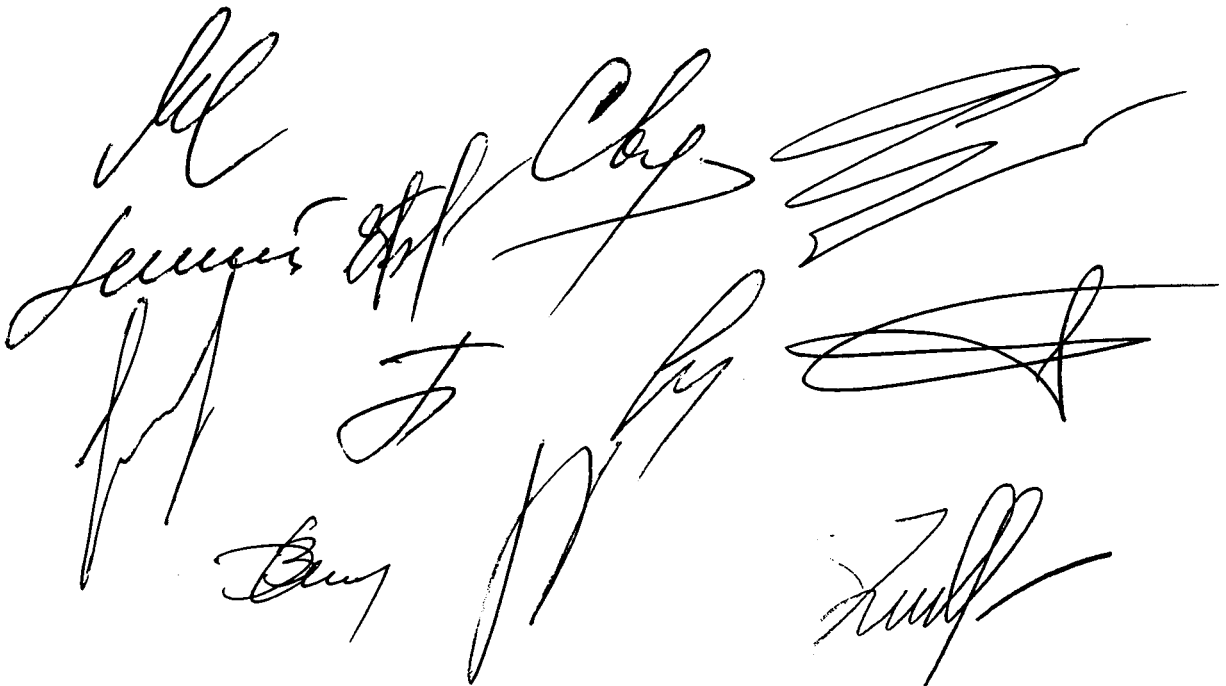
2) в части 1¹ слова «в части 8» заменить словами «в части 19».

Статья 2

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

2. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья либо об изменении способа управления многоквартирным домом, предусмотренное частью 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), орган местного самоуправления не позднее 1 марта 2024 года обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, а орган государственного жилищного надзора обязан обратиться в суд с заявлением о ликвидации такого кооператива.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) разработан в целях совершенствования системы управления многоквартирным домом.

Согласно части 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства **в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.**

ЖСК выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома на основании выданного такому кооперативу разрешения на строительство в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности (часть 3 статьи 110 ЖК РФ).

ЖСК являются потребительскими кооперативами. При этом исходя из положений статей 50 и 123² Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

То есть граждане или юридические лица объединяются в ЖСК для того, чтобы осуществить строительство многоквартирного дома за счет своих имущественных паевых взносов в целях дальнейшего проживания в многоквартирном доме.

Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме приобретается гражданином - членом жилищного кооператива **после полной выплаты певого взноса (часть 1 статьи 129 ЖК РФ).**

Таким образом, концепция объединения граждан или юридических лиц в ЖСК построена именно в целях аккумулирования паевых взносов граждан или юридических лиц для строительства многоквартирного дома. После реализации указанной концепции форма управления – ЖСК теряет свою актуальность.

Как показывает практика при реализации способа управления - управление жилищным кооперативом ЖКС заключает договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией и самостоятельно не

осуществляет управление своим домом и не обеспечивает предоставление коммунальных услуг.

По информации, представленной органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, общее количество жилищных или жилищно-строительных кооперативов составляет 4 250 ед., из которых самостоятельно управляют многоквартирным домом – 468 ед. или 11% от общего количества ЖСК.

По информации органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации ситуация по количеству жилищных или жилищно-строительных кооперативов следующая:

Наименование субъекта Российской Федерации	Общее ЖСК, осуществляющих деятельность на территории субъекта РФ	из которых самостоятельно управляют многоквартирными домами	из которых либо ликвидируются, либо осуществляют деятельность посредством заключения договора управления с управляющей организацией
Курская область	73	64	9
Кировская область	190	148	42
Тамбовская область	51	28	23
Свердловская область	305	184	121
Красноярский край	22	19	3
Чувашская Республика	60	10	50
Республика Калмыкия	8	1	7

Как видно из примера, способ управления - управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом не реализуется либо реализуется не в полном объеме.

Исходя из изложенного, концепция законопроекта направлена на ликвидацию ЖСК после выплаты последним членом такого кооператива пая за соответствующее жилое помещение, после чего собственники помещений в течение трех месяцев обязаны принять решение о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья либо об изменении способа управления многоквартирным домом.

Также органы государственного жилищного надзора наделяются полномочием по обращению в суд с заявлением о ликвидации ЖСК после выплаты последним членом такого кооператива пая за соответствующее жилое помещение, а орган местного самоуправления в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом,

утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации.

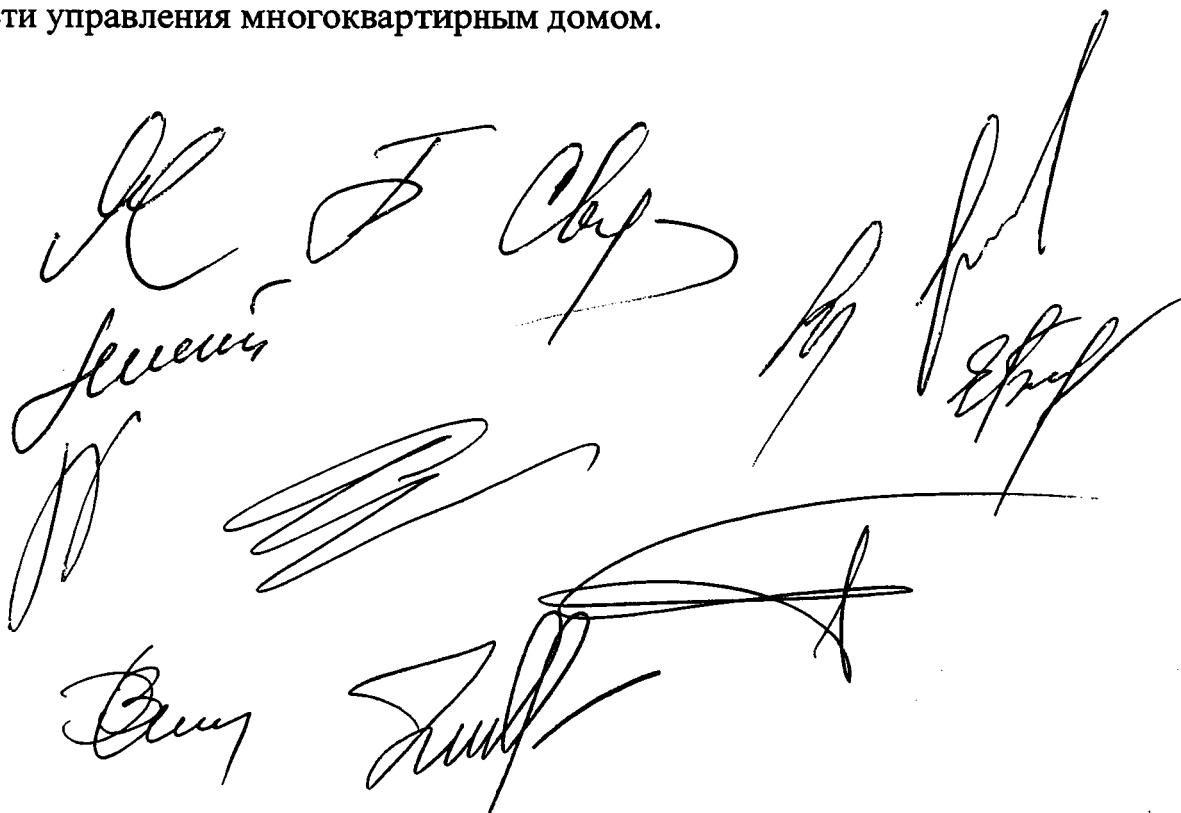
Принятие законопроекта позволит соблюсти основные цели создания ЖСК - завершение строительства многоквартирного дома и обеспечение жилыми помещениями граждан, а также исключить неисполнение собственниками помещений реализацию одного из трех способов управления таким домом при передаче права управления многоквартирным домом управляющей организации.

Законопроект не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

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

Принятие федерального закона не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Принятие законопроекта позволит устранить правовую неопределенность в части управления многоквартирным домом.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

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

Принятие и реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не повлечет изменения финансовых обязательств государства и дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.



ПЕРЕЧЕНЬ

**федеральных законов, подлежащих принятию, изменению,
приостановлению или признанию утратившими силу 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 принятия, изменения,
приостановления или признания утратившими силу федеральных законов.

