

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 18.08.2025 № 246
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

18 августа 2025 г.

34. О проекте федерального закона № 958078-8 "О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в целях устранения правового пробела в части управления многоквартирным домом) - внесен депутатами Государственной Думы С.А.Пахомовым, М.А.Нуриевым, А.Г.Сидякиным, В.А.Кошелевым, Р.М.Лябиховым, Д.Л.Аверовым

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 (октябрь) 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 17 сентября 2025 года.

5. Установить срок подготовки законопроекта к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – октябрь 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 02.07.2025 16:29
№958078-8; 1.1

2 июля 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 статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Приложения:

1. Текст законопроекта на 2л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка на 2л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1л. в 1 экз.
4. Перечень федеральных законов, подлежащих принятию, изменению, приостановлению или признанию утратившими силу в связи принятием федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» на 1л. в 1 экз.

5501

07 ИЮЛ 2025

5. Перечень актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению и принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.

6. Копии прилагаемых документов на электронном носителе.

Депутат Государственной Думы

С.А. Пахомов

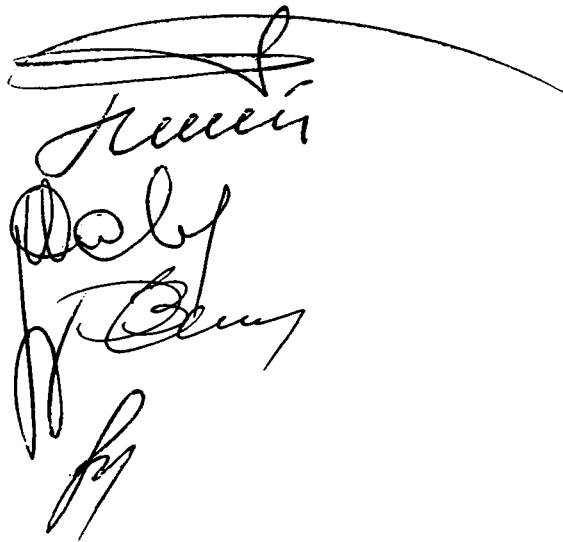
М.А Нуриев

А.Г. Сидякин

В.А. Кошелев

Р.М. Лябихов

Д.Л. Аверов

A series of handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written in a cursive style. The first signature is for S.A. Pakhomov, followed by M.A. Nuriev, A.G. Sidyakin, V.A. Koshelev, R.M. Lyabikhov, and D.L. Averov.

Вносится депутатами
Государственной Думы
Пахомовым С.А., Нуриевым М.А.,
Сидякиным А.Г., Кошелевым В.А.,
Лябиховым Р.М., Аверовым Д.Л.

№ 958048-8

Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

В статью 161 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) внести следующие изменения, дополнив ее частью 9¹ в следующей редакции:

«9¹. Обязанность по выбору способа управления многоквартирным домом и (или) решение о выборе управляющей организации у собственников

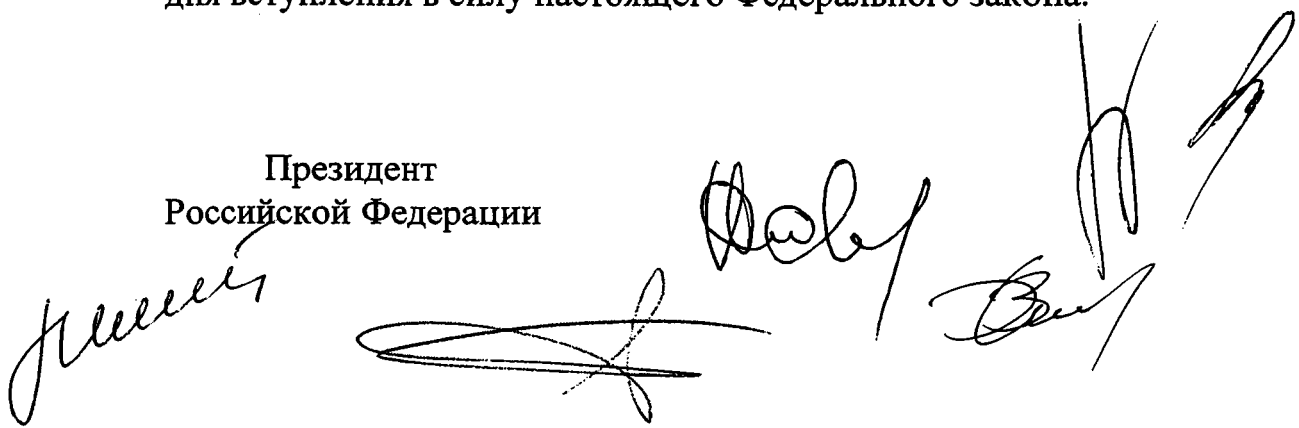
помещений, расположенных в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию ранее, возникает в течение двух месяцев. Если указанные решения не приняты и не реализованы, то ранее принятые собственниками помещений в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию ранее, решения, предусмотренные пунктами 4 и (или) 4⁷ части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Если собственниками помещений в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию ранее, не принимали решения, предусмотренные пунктами 4 и (или) 4⁷ части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, то орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.».

Статья 2

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

2. Действие положений части 9¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект) разработан в целях устранения правового пробела в части управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом.

В то же время многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статьи 161 ЖК РФ).

Однако, на территории Российской Федерации складывается противоречивая и неоднозначная судебная практика.

Так, например, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2023 № 306-ЭС22-25240 по делу № А65-16761/2021 вынесено решение, позволяющее легализовать практику по управлению разными способами управления в одном многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию отдельными этапами строительства (секциями, подъездами).

Несмотря на то, что многоквартирный дом имеет единое общее имущество (внутридомовые инженерные сети, крышу, фасад, подвал и др.) и один адрес, присвоенный в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221, Верховный Суд Российской Федерации отметил, *«что волеизъявление собственников помещений МКД имеет преимущество при выборе, как способа управления домом, так и управляющей организации над действиями ответчика, так как именно собственникам помещений принадлежит приоритетное право выбора способа управления и выбора управляющей организации и только в случае нереализации соответствующего права, орган местного самоуправления может провести конкурс по отбору управляющей организации.»*

Законопроект предусматривает случай по управлению многоквартирным домом, когда его ввод в эксплуатацию дома осуществляется отдельными частями (секциями, подъездами). В данном

случае предусматривается, что способ управления многоквартирным домом и (или) управляющая организация, выбранные собственниками помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию ранее, будут осуществлять свою деятельность, в том числе во вновь введенной отдельной части многоквартирного дома.

Но если собственниками помещений в многоквартирном доме, отдельный этап которого ранее введен в эксплуатацию, не принимали решений о способе управления своим домом и (или) выборе управляющей организации, то орган местного самоуправления в соответствии 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, будет проводиться открытый конкурс по отбору 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.

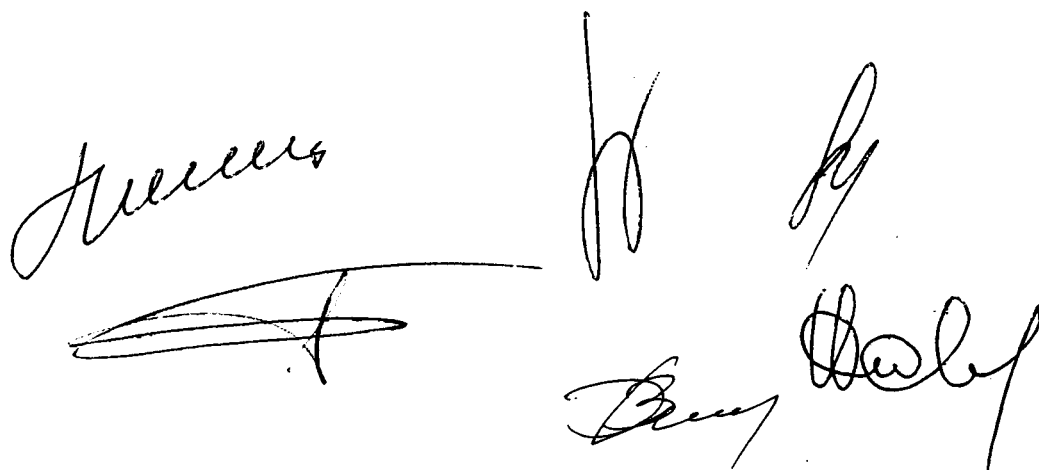
Принятие федерального закона не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Принятие законопроекта позволит устранить пробел в правовом регулировании в части управления многоквартирным домом и позволит устранить правовую неопределенность.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса
Российской Федерации»

Принятие и реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» не повлечет изменения финансовых обязательств государства и дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.



П Е Р Е Ч Е Н Ь

**федеральных законов, подлежащих принятию, изменению,
приостановлению или признанию утратившими силу в связи
с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в
статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует принятия, изменения, приостановления или признания утратившими силу федеральных законов.



ПЕРЕЧЕНЬ
нормативных правовых актов Президента Российской Федерации,
Правительства Российской Федерации и федеральных органов
исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению и принятию в связи с принятием
Федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного
кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» потребует внесения изменений Правительством Российской Федерации в следующие акты:

постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

