ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 23.04.2012 № 22
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

" 23 " апреля 2012 г.

74. О проекте федерального закона № 36438-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" (в части регулирования правоотношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями) - вносит Государственный Совет Удмуртской Республики

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 24 мая 2012 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2012 года (июнь).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации С.Е.Нарышкин

ПРОТОКОЛЬНЫЙ ОТДЕЛ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ГОСУДАРСТВЕННОГО СОВЕТА УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

О внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

В соответствии со статьёй 104 Конституции Российской Федерации Государственный Совет Удмуртской Республики **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 и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (прилагается).

2. Назначить представителем Государственного Совета Удмуртской Республики при рассмотрении указанного проекта федерального закона в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации Аброськина Николая Павловича.

3. Направить настоящее постановление депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации: Н.П.Аброськину, Б.В.Агаеву, А.Л.Маркину, Н.И.Сапожникову, В.Е.Шудегову – с просьбой поддержать законодательную инициативу Государственного Совета Удмуртской Республики.

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

Председатель
Государственного Совета
Удмуртской Республики А.В.Соловьёв

г. Ижевск
28 февраля 2012 года
№ 718-IV

ОАО «ИРТ», ак. 90 10

Вносится Государственным Советом
Удмуртской Республики

Проект

36438-6

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 14; 2009, № 39, ст. 4542; 2011, № 23, ст. 3263) следующие изменения:

1) часть 2 статьи 44 дополнить пунктом 4.2 следующего содержания:

«4.2) выбор управляющей организации;»;

2) в части 1 статьи 46 слова «пунктами 1– 3.1 части 2 статьи 44» заменить словами «пунктами 1– 4, 4.2» части 2 статьи 44»;

3) часть 8.2 статьи 162 изложить в следующей редакции:

«8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет хотя бы одного из существенных условий такого договора,

предусмотренных частью 3 статьи 162 настоящего Кодекса, в течение двух месяцев подряд с момента составления Советом многоквартирного дома соответствующего акта и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом».

Статья 2

Внести в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 1, ст. 1; 2003, № 27, ст. 2717; № 46, ст. 4434; № 50, ст. 4847, 4855; 2005, № 1, ст. 37, 40, 45; № 13, ст. 1075; № 19, ст. 1752; № 27, ст. 2719; № 30, ст. 3124; № 50, ст. 5247; № 52, ст. 5574; 2006, № 1, ст. 4; № 18, ст. 1907; № 31, ст. 3433, 3438; 2007, № 16, ст. 1825; № 26, ст. 3089; № 30, ст. 3755; № 31, ст. 4007; 2008, № 20, ст. 2251; № 52, ст. 6236; 2009, № 23, ст. 2776; № 29, ст. 3597, 3599, 3642; № 48, ст. 5711, 5755; 2010, № 1, ст. 1; № 21, ст. 2530; № 25, ст. 3070; № 31, ст. 4208; № 32, ст. 4298; № 52, ст. 6984; 2011, № 1, ст. 23; № 27, ст.3881; № 30, ст. 4598, 4601; № 50, ст. 7345, 7351) следующие изменения:

1) главу 14 дополнить статьёй 14.51 следующего содержания:

«Статья 14.51. **Невыполнение требований жилищного законодательства в связи с прекращением договора управления многоквартирным домом**

Невыполнение управляющей организацией и (или) должностными лицами управляющей организации требований жилищного законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов в случае прекращения договора управления многоквартирным домом влечёт наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей, на индивидуальных предпринимателей – от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей, на юридических лиц – от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.»;

2) часть 1 статьи 23.55 после слов «частями 4 и 5 статьи 9.16» дополнить словами «, статьёй 14.51».

Статья 3

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

Президент

Российской Федерации Д.А.Медведев

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее – Законопроект) направлен на совершенствование регулирования правоотношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями.

Жилищный кодекс Российской Федерации предоставил право собственникам помещений в многоквартирных домах самостоятельно решать вопрос по управлению многоквартирным домом.

В связи с этим собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В настоящее время большинство многоквартирных домов передано в управление управляющим организациям.

В соответствии со статьями 44 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации правомочность собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяется более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, а принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе управляющей организации определяется большинством голосов от принявших участие в собрании. Это соответствует тому, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе управляющей организации можно принять двадцатью пятью процентами голосов плюс один голос от общего числа голосов. В результате большинство собственников не осведомлены о выборе управляющей организации. Между тем выбор способа управления и выбор управляющей организации являются главными вопросами в сфере управления многоквартирным домом. Кроме того, не редки случаи, когда в доме одновременно выбирают две и более управляющие организации, от недобросовестной конкуренции которых страдают жильцы многоквартирного дома.

В целях привлечения большего числа собственников помещений к принятию решения о выборе способа управления многоквартирным домом и выборе управляющей организации Законопроектом предлагается принимать решения по данным вопросам большинством, не менее двух третей, голосов

от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с этим статьёй 1 Законопроекта вносятся соответствующие изменения в статьи 44 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Действующая редакция части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет право собственникам помещений в многоквартирном доме принять решение об отказе в одностороннем порядке от исполнения договора управления в случае нарушения управляющей организацией условий такого договора. При этом частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса РФ установлено, что расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Анализ судебной практики по разрешению споров, связанных с расторжением договора управления многоквартирным домом, в том числе по причине отказа собственниками в одностороннем порядке от исполнения договора управления, показывает, что наличие таких споров связано с отсутствием в Жилищном кодексе Российской Федерации указания на конкретные условия договора управления, неисполнение которых даёт собственникам право на отказ в одностороннем порядке от исполнения договора управления. Кроме того, спорным моментом является порядок фиксации факта неисполнения условий договора управления.

Новой редакцией части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предлагается указать на условия договора управления, неисполнение которых даёт право собственникам отказаться от исполнения договора управления, а также более подробно предусмотреть порядок подтверждения факта неисполнения условий договора управления управляющей организацией. Так, в качестве основания для отказа от исполнения договора управления предлагается двухмесячное неисполнение управляющей организацией хотя бы одного из существенных условий этого договора, предусмотренных частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а в качестве факта, подтверждающего такое неисполнение, – составление Советом многоквартирного дома соответствующего акта.

Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается, что управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. Между тем какой-либо ответственности за невыполнение указанного

требования законодательством Российской Федерации не предусмотрено. Однако такое невыполнение фактически не позволяет осуществлять дальнейшее управление многоквартирным домом. Негативные последствия указанного неисполнения проявляются и в том, что поквартирные карточки нередко остаются у недобросовестных управляющих организаций, не передавших их в установленном законом порядке, вследствие чего у жильцов возникают трудности с распоряжением жильём и совершением других действий.

В целях исправления указанного положения статьёй 2 Законопроекта предлагается дополнить Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях новой статьёй, которой устанавливается административная ответственность управляющих организаций и их должностных лиц за невыполнение требований о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов в случае прекращения договора управления. В связи с наличием существенной угрозы охраняемым общественным отношениям при совершении такого правонарушения предлагается установить значительные размеры штрафов в качестве санкции за его совершение. Правом рассмотрения дел об этих правонарушениях и составления протоколов по ним наделяются органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых помещений, качества, объёма и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям.

Статьёй 3 Законопроекта устанавливается, что соответствующий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта федерального закона
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счёт федерального бюджета, а также каких-либо иных изменений финансовых обязательств Российской Федерации.

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.