



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

О проекте федерального закона № 52050-6  
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации постановляет:

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 52050-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», внесенный депутатами Государственной Думы Е.Л.Николаевой, П.Р.Качкаевым, А.Г.Сидякиным, В.Е.Булавиновым, Р.Ф.Абубакировым, Б.В.Михалевым, В.Е.Позгалевым, А.Н.Ткачевым.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации,

Законодательное Собрание  
Приморского края  
Управление делопроизводства и  
ведения электронного документооборота  
Входящий № 16/2743  
Дата: 24.09.2012 Время: 18:26

законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

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

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

Москва  
14 сентября 2012 года  
№ 779-6 ГД

Вносится депутатами ГД:  
Е.Л. Николаевой, П.Р. Качкаевым, А.Г. Сидякиным,  
В.Е. Булавинковым, Р.Ф. Абубакировым, Б.В. Михалевым,  
В.Е. Позгалевым, А.Н. Ткачевым

Проект

52050-6

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

#### Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263, № 30, ст. 4590) следующие изменения:

1) В статье 155:

а) часть 6.1. изложить в следующей редакции:

«6.1. В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги лицами, указанными в пунктах 1 - 5 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, вносится управляющей организации за исключением случая, предусмотренного частью 7.1. настоящей статьи.»

б) дополнить частью 7.2. следующего содержания:

«7.2. В случае заключения лицами, указанными в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится управляющей организации, с которой по итогам такого конкурса в установленном порядке заключен договор управления многоквартирным домом.»

в) дополнить частью 7.3. следующего содержания:

«7.3. При осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей

организацией в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицами, указанными в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, застройщику.

г) дополнить частью 7.4. следующего содержания:

«7.4. При заключении застройщиком в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицами, указанными в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, указанной управляющей организации.»

2) В статье 161:

а) часть 8 исключить.

б) часть 13 изложить в следующей редакции:

«13. В течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, объявляет и не позднее сорока дней со дня объявления проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом, если до указанного срока застройщик не заключил договор с управляющей организацией в порядке, установленном частью 14 настоящей статьи.»

в) часть 14 изложить в следующей редакции:

«До заключения договора управления многоквартирным домом между лицами, указанными в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.»

3) В статье 162:

а) дополнить частью 1.1. следующего содержания:

«1.1. В случае, указанном в части 13 статьи 161 настоящего Кодекса лица, указанные в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, обладающие более чем десятью процентами голосов от общего числа голосов лиц, указанных в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.»

б) часть 2 после слов «иного специализированного потребительского кооператива» дополнить словами «, лиц, указанных в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса»

в) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) в случае, указанном в части 1 настоящей статьи на срок не менее чем один год и не более чем на пять лет;

2) в случае, указанном в частях 4, 13 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года;

3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на период до принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе одного из способов управления многоквартирным домом.

г) часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его заключения в соответствии с частями 1 и 1.1. настоящей статьи. В случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщик обязан приступить к выполнению договора управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а управляющая организация со дня заключения с застройщиком договора управления многоквартирным домом.»

## Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с момента его официального опубликования.



**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 и отдельные законодательные акты Российской Федерации" направлен на устранение противоречий, выявленных при реализации положений Федерального закона от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Законопроектом предлагается внести изменения в часть 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в связи с невозможностью проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в течение десяти дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод такого дома в эксплуатацию. Законопроектом предусматривается обязанность органа местного самоуправления в течение десяти дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию объявить о проведении открытого конкурса и провести такой конкурс не позднее, чем через сорок дней с указанного выше момента.

Кроме того, в ЖК РФ не решен вопрос о субъекте, заключающем договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по итогам конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 ЖК РФ.

Представляется недопустимым возложение обязанности заключения такого договора управления на застройщика. Взаимные договорные обязательства по строительству помещения в построенном многоквартирном доме уже выполнены и согласно п. 1 ст. 408 Гражданского кодекса Российской Федерации прекращены. После выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения отношения по управлению многоквартирным домом уже регулируются жилищным законодательством.

В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ у лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Таким образом, указанные лица еще до оформления в установленном порядке права собственности на помещение в многоквартирном доме начинают оплачивать услуги по управлению таким домом. В связи с чем, предлагается внести изменения в часть 14 статьи 161 ЖК РФ, часть 2 статьи 162 ЖК РФ, предусмотрев, что в случае проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом



с победителем конкурса заключается лицами, указанными в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ.

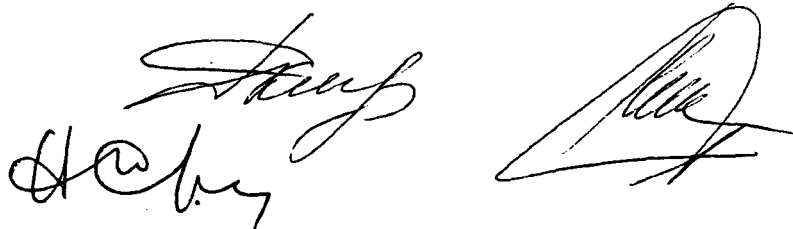
При этом в законопроект включено положение, в соответствии с которым такой договор управления считается заключенным после его подписания лицами, указанными в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, обладающими не менее чем десятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Законопроект также содержит положения, направленные на создание правовых оснований внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги застройщику в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, cursive letters and flourishes, located at the bottom of the page.

**Финансово – экономическое обоснование проекта федерального закона  
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" не повлечет дополнительные расходы, покрываемые за счет средств федерального бюджета.

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is written in a cursive style and appears to be 'А.В.В.'. The signature on the right is also cursive and appears to be 'А.В.В.'.



## **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»**

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» признание утратившими силу, приостановление, изменение, дополнение или принятие актов федерального законодательства не требуется.



## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению 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» потребует внесения изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

