

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 13.09.2012 № 44
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 13 " сентября 2012 г.

51. О проекте федерального закона № 114280-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (по вопросу защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме от произвольных решений) - вносит депутат Государственной Думы А.В.Митрофанов

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, Верховный Суд Российской Федерации, Высший Арбитражный Суд 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 14 октября 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 осенней сессии 2012 года (декабрь).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

Законодательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 16/2841
Дата: 02.10.2012 Время: 14:19

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

19 июля 2012 г.

№ МАВ-118

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

Нарышкину С.Е.

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 (часть 1) Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы в качестве законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (по вопросу защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме от произвольных решений).

Прошу направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты и комиссии Государственной Думы, в депутатские объединения в Государственной Думе, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, законодательные (представительные) органы

Вх. № 1.1-6584
19 июля 2012

Государственная Дума ФС РФ УДИО
Дата 19.07.2012 Время 13:42
№ 114280-6: 1.1

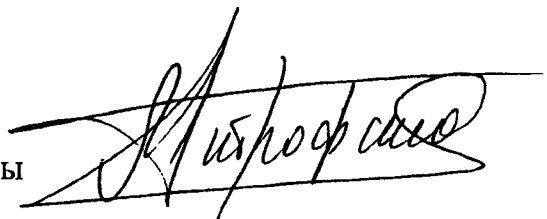
субъектов Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации и Арбитражный Суд Российской Федерации для подготовки предложений и замечаний.

Прошу определить ответственным в работе над законопроектом Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, соисполнителем - Комитет Государственной Думы по вопросам собственности.

- Приложение:
1. Законопроект на 4 листах.
 2. Пояснительная записка на 3 листах.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1 листе.
 4. Перечень законодательных актов, подлежащих разработке и введению в действие или отмене, в связи с принятием проекта федерального закона на 1 листе.
 5. Диск с законопроектом, пояснительной запиской, финансово-экономическим обоснованием и перечнем законодательных актов, подлежащих разработке и введения в действие или отмене.

С уважением,

Депутат Государственной Думы



А.В.Митрофанов

Вносится депутатом
Государственной Думы
А.В.Митрофановым

Проект

№ 114280-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

(по вопросу защиты прав собственников жилых помещений в
многоквартирном доме от произвольных решений)

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации от 31 декабря 2005 года № 199-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст.ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 17, ст. 1756; № 29, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7027; № 50, ст. 7343, 2012, № 10, ст. 1163; № 14, ст. 1552) следующие изменения:

1) в статье 45:

а) в части 3 слова "от общего числа голосов" заменить словами "в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме";

б) в подпункте 2) части 5 слова "собрание или заочное голосование" заменить словами "собрание без учета заочного голосования или с учетом заочного голосования";

в) в подпункте 3) части 5 слова "в форме заочного голосования" заменить словами "с учетом заочного голосования";

2) в части 6 статьи 46 после слов "нарушены его права и законные интересы" дополнить словами "или содержимое протокола общего собрания не соответствуют итогам голосования"; слова "шести месяцев" заменить словами "трех лет";

3) в части 1 статьи 46 слова "пунктами 1-3.1" заменить словами "пунктами 1-3.1, 4.1";

4) в статье 47;

а) в названии статьи "в форме заочного голосования" заменить словами "с учетом заочного голосования";

б) в части 1 слова "проведения заочного голосования" заменить словами "голосования с учетом заочного голосования";

в) в части 2 слова "в форме заочного голосования" заменить словами "с учетом заочного голосования";

5) в части 5 статьи 48 слова "в форме заочного голосования" заменить словами "с учетом заочного голосования";

6) статью 134 дополнить предложением следующего содержания:

"При сносе дома могут быть решены вопросы о сохранении кооператива как юридического лица и о компенсации членам кооператива, полностью выплатившим пай, их доли в общем имуществе собственников помещений.";

7) статью 137 дополнить частью 5 следующего содержания:

"5. За лицами, проживающими в жилом доме, в котором создано товарищество собственников жилья, и имеющими право на льготы по оплате жилья, коммунальных платежей, предусмотренные законами Российской Федерации и (или) субъектов Российской Федерации, такие права сохраняются. Отсутствие в уставе товарищества собственников жилья положений о предоставлении таких льгот не является основанием для отказа в предоставлении таких льгот.";

8) в подпункте 7) части 3 статьи 143.1 слова ", а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам поставленным на голосование, при проведении общего собрания

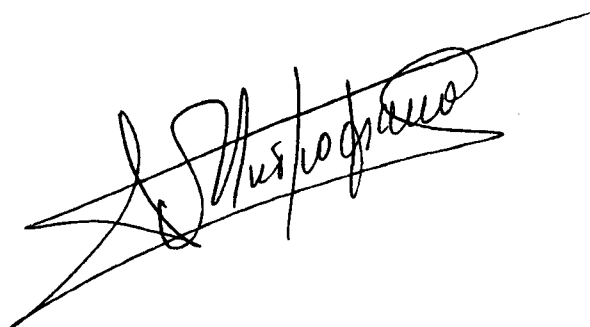
собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования" исключить;

9) в части 6 статьи 146 слово "заочного" исключить.

Статья 2

Настоящий федеральный закон вступает в силу по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

A handwritten signature in black ink, written diagonally across the page. The signature is stylized and appears to be the name of the President of the Russian Federation at the time of signing.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

(по вопросу защиты прав собственников жилых помещений в
многоквартирном доме от произвольных решений)

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 145 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), общее собрание членов товарищества собственников жилья обладает статусом высшего органа управления товариществом, к компетенции которого относится решение основных вопросов деятельности данного образования.

Обеспечить присутствие необходимого количества членов товарищества собственников жилья на общих собраниях весьма сложно.

Стало практикой, что общие собрания членов товарищества собственников жилья стали проводиться в так называемой заочной форме. Для обоснования правомерности использования подобной формы организаторами собрания, как правило, приводится норма части 6 статьи 146 ЖК РФ, допускающая при проведении **общего собрания членов товарищества собственников жилья** голосование посредством опроса в письменной форме, если это предусмотрено уставом товарищества.

Однако, другие правовые нормы, содержащиеся в статье 146 ЖК РФ, устанавливают, что проведение общего собрания членов товарищества собственников жилья возможно только в форме **присутствия** на нем членов товарищества, а не в заочной формы проведения общего собрания.

Правовые нормы частей 2-5 статьи 146 ЖК РФ устанавливают порядок подготовки и проведения общего собрания, но не путем заочной формы проведения общего собрания, а предусматривают, что:

а) в уведомлении о проведении собрания указываются место и время проведения собрания;

б) собрание правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей;

в) решения на собрании принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих членов товарищества;

г) собрание ведет председатель правления или его заместитель, а в случае их отсутствия - один из членов правления.

Таким образом, ЖК РФ должен устанавливать **единственную** форму проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, требующую личного их присутствия, а не в форме заочного голосования, без проведения общего собрания.

В соответствии со статьей 145 ЖК РФ обязательному рассмотрению общим собранием подлежат следующие вопросы: внесение изменений в устав товарищества; принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества; образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда и фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома; получения заемных средств, в том числе банковского кредита; определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, утверждение годового плана финансовой деятельности и отчета о выполнении годового плана; определение размера вознаграждения членов правления товарищества и другие вопросы. Перечисленные правовые нормы, которые установлены Жилищным кодексом РФ показывают, что фактически главные вопросы деятельности товариществ должны рассматриваться и утверждаться **только** на общем собрании, а не путем заочного голосования.

Вопрос законного или незаконного принятия решения собственниками жилья в многоквартирном доме путем заочного голосования без проведения общего собрания стоит остро, так как он имеет жизненно важное значение для собственников жилья и в основном все судебные дела идут вокруг этой проблемы или связаны с ней.

При этом специальный шестимесячный срок, установленный в ЖК РФ (часть 6 статьи 46) исключительно для обжалования решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, явно недостаточен для подготовки необходимой документации и передачи ее в суд. Целесообразно увеличить общий срок исковой давности до установленного статьей 196 Гражданского Кодекса Российской Федерации - трех лет.

В части 1 статьи 47 ЖК РФ содержится противоречие, так как в ней указывается, что принятие решения общего собрания собственников помещений путем проведения заочного голосования может быть принято без проведения общего собрания. Но так как заочное голосование включено в понятие "общее собрание" в качестве одной из форм, то решение путем заочного голосования не может быть принято без его фактического проведения. С учетом регулирования жилищных отношений для обозначения рассматриваемых способов достижения соглашений собственников помещений в многоквартирном доме в ЖК РФ используется только термин "общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме".

В Мосгорсуде постоянно рассматриваются иски граждан в отношении принятия решений ТСЖ в заочной форме.

Однако, признание заочной формы голосования незаконной практически свернет работу крупных ТСЖ не только в Москве, но и в России, так как очень затруднительно выбрать место проведения общего

собрания и обеспечить явку необходимого количества собственников многоквартирного дома.

Одним из примеров является ТСЖ "Соколиное гнездо". Граждане с ноября 2006 года по настоящее время постоянно подают иски в Мосгорсуд, по различным вопросам: об изготовлении печатей и штампов, фальшивых документов, избрании председателя ТСЖ, оформлении банковских и регистрационных документов и т.д.

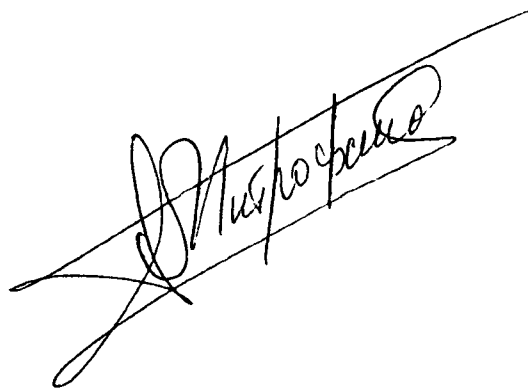
Целью законопроекта является защитить права собственников жилищных помещений в многоквартирном доме от возможностей необоснованных принятий решений без проведения общего собрания собственников жилья, что не исключает подтасовку результатов заочного голосования.

Для устранения противоречий вносятся изменения в статьи 45 - 48 и 143.1. С этой целью слова "в форме заочного голосования" заменяются словами "с учетом заочного голосования".

Уточняется часть 1 статьи 46, где сделана ссылка на пункты 1-3.1 статьи 44, но нет ссылки на пункт 4.1 в отношении решений на общем собрании вопроса о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, которое должно приниматься не 50% голосов, а не менее 2/3 голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, так как это наиболее уязвимая правовая норма ЖК РФ и все судебные дела в основном идут в отношении платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

Статья 137 дополняется правовой нормой, что за лицами, проживающими в многоквартирном доме и в котором создано ТСЖ, должны сохраняться льготы по оплате жилья, так как многие граждане обращаются за помощью.

Принятия проекта федерального закона не потребует дополнительного расходования средств из федерального бюджета, не потребует дополнительного увеличения численного состава федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, образуемых в соответствии с Конституцией Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, written diagonally across the page. The signature is stylized and appears to be a personal name, possibly "И.И. Митрофанов".

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

проекта федерального закона

**"О внесении изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации"**

**(по вопросу защиты прав собственников жилых помещений в
многоквартирном доме от произвольных решений)**

Законопроект не потребует дополнительных финансовых расходов за счет средств федерального бюджета, не предусматривает выпуск государственных займов, изменение финансовых обязательств, внесение изменений в другие федеральные законы, предусматривающие расходы, покрываемые за счет федерального бюджета, не потребует дополнительного увеличения численного состава федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, written diagonally across the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

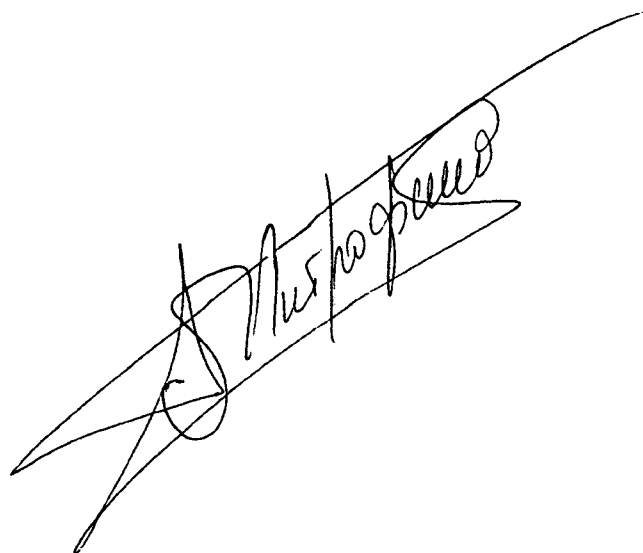
П Е Р Е Ч Е Н Ь

законодательных актов, подлежащих разработке и введению в действие или отмене, в связи с принятием проекта федерального закона

"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"

(по вопросу защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме от произвольных решений)

В случае принятия проекта федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (по вопросу защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме от произвольных решений) не потребуются внесения изменений и дополнений в другие законодательные акты Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, written diagonally across the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be "М. С. Горюнов".

