ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДЕВЯТОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 21.10.2026 № 7

ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

21 октября 20 26 г.

24. О проекте федерального закона № 1349952-8 "О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в целях совершенствования правового регулирования по управлению многоквартирными домами) - внесен Законодательным Собранием Челябинской области

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по указанному проекту федерального закона.

2. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии (декабрь) 2026 года в части программы законопроектной работы комитета.

3. Направить указанный проект федерального закона 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, комиссию Государственного Совета Российской Федерации по направлению "Государственное и муниципальное управление" 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 к указанному проекту федерального закона до 20 ноября 2026 года.

5. Установить срок подготовки указанного проекта федерального закона к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – декабрь 2026 года.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации В.В.Володин

Аппарат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации
ОТДЕЛ ОФОРМЛЕНИЯ И ВЫПУСКА НОРМАТИВНЫХ АКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.09.2026 № 467

г. Челябинск

О внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации»

В соответствии с частью 1 статьи 104 Конституции Российской Федерации Законодательное Собрание Челябинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации».

2. Просить депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, избранных от Челябинской области, поддержать указанный проект федерального закона.

3. Просить заместителя Губернатора Челябинской области Кучиц Т.В. представлять Законодательное Собрание Челябинской области при рассмотрении указанного законопроекта в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель
Законодательного Собрания О.В. Гербер

Вносится
Законодательным Собранием
Челябинской области

Проект № 1349952-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 50, ст. 7343; 2013, № 14, ст. 1646; 2014, № 30, ст. 4218, ст. 4256, ст. 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; 2016, № 1, ст. 24; 2017, № 1, ст. 10; 2018, № 1, ст. 69; № 15, ст. 2030; № 24, ст. 3401; 2020, № 5, ст. 491; № 22, ст. 3377; № 52, ст. 8587; 2023, № 12, ст. 1884; № 26, ст. 4681, ст. 4684; 2025, № 23, ст. 2984; № 52, ст. 8317, ст. 8351) следующие изменения:

1) в статье 161:

а) в первом предложении части 4 слова «в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса» заменить словами «в случае, указанном в части 13 настоящей статьи»;

б) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 настоящей статьи и частью 2 статьи 163 настоящего Кодекса, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, а также в случаях, предусмотренных статьями 165^1 и 200 настоящего Кодекса.»;

в) часть 17 изложить в следующей редакции:

«17. Управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, а также в случаях, предусмотренных статьей 200 настоящего Кодекса, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации, из числа организаций, включенных в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая

организация (далее – перечень временных управляющих организаций), за исключением случая, предусмотренного статьей 165^1 настоящего Кодекса. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. В перечень временных управляющих организаций в обязательном порядке подлежат включению осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования юридические лица, в уставных (складочных) капиталах которых доля (вклад) муниципального образования составляет более чем пятьдесят процентов и (или) в отношении которых муниципальное образование имеет право прямо или косвенно распоряжаться более чем пятьюдесятью процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставные капиталы таких юридических лиц, муниципальные унитарные предприятия, муниципальные бюджетные учреждения. В случае отсутствия управляющих организаций в перечне временных управляющих организаций орган местного самоуправления обеспечивает создание муниципальных унитарных предприятий или муниципальных бюджетных учреждений в целях

обеспечения управления многоквартирными домами, расположенными на территории соответствующего муниципального образования. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.»;

2) в статье 200:

а) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если срок действия лицензии не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня принятия решения органом местного

самоуправления об определении управляющей организации в порядке, установленном частью 17 статьи 161 настоящего Кодекса.»;

б) в части 4 слова «созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом» заменить словами «определяет управляющую организацию в порядке, установленном частью 17 статьи 161 настоящего Кодекса»;

в) часть 5 признать утратившей силу;

г) часть 6 признать утратившей силу.

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2027 года.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации» подготовлен в целях совершенствования правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями.

Основными целями управления многоквартирными домами являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, в том числе к прохождению отопительного периода.

В соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления, осуществляется управляющей организацией, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 года № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства

Российской Федерации», такая управляющая организация выбирается органом местного самоуправления из перечня организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (далее – перечень организаций). При этом управляющие организации включаются в перечень организаций в случае представления ими заявления о включении в данный перечень или признания их участниками открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проводимого органом местного самоуправления.

Однако сложившаяся практика показывает, что управляющие организации не подают заявления для включения их в перечень организаций. Кроме того, проводимые органами местного самоуправления открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом зачастую признаются несостоявшимися, как правило, ввиду отсутствия заявок от управляющих организаций, что также не дает возможности включения организаций в перечень организаций и определения управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В результате из-за отсутствия заинтересованных организаций некоторые многоквартирные дома фактически остаются на длительный срок (от нескольких месяцев до года и более) без управления, что негативно сказывается на содержании общего имущества, приводит к ускоренному разрушению

жилищного фонда и возникновению аварийных ситуаций, а также создает угрозу безопасности проживания граждан.

Согласно сведениям, содержащимся в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, доля многоквартирных домов, способ управления которыми не выбран или не реализован, составляет более двух процентов (19554 дома). При этом в ряде регионов этот показатель достигает 13–14 процентов.

В целях обеспечения непрерывности управления многоквартирными домами проектом федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации» предлагается включать в перечень организаций муниципальные организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами на территории муниципального образования. В случае, если в перечне будут отсутствовать управляющие организации, орган местного самоуправления должен будет обеспечить создание муниципального предприятия или бюджетного учреждения в целях обеспечения управления многоквартирным домом.

Также законопроектом вносятся изменения в установленный статьей 200 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок определения управляющей организации для управления многоквартирным домом в связи с исключением сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или аннулирования

такой лицензии. В частности, предлагается установить, что в случае получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления обязан определить временную управляющую организацию из перечня организаций.

При обсуждении законопроекта с субъектами Российской Федерации исполнительные органы субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, отметили, что текущая процедура не позволяет оперативно реагировать на прекращение управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Отказ от обязательной процедуры созыва общего собрания и проведения открытого конкурса, переход к непосредственному определению временной управляющей организации органом местного самоуправления позволят сократить период, в течение которого многоквартирный дом остается без управления, а также исключить ситуации, при которых недобросовестные управляющие организации продолжают собирать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, при этом не выполняя обязанности по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Из 54 субъектов Российской Федерации, представивших мнение по законопроекту, большинство регионов концептуально поддержали предлагаемые изменения.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статьи 161 и 200 Жилищного кодекса Российской Федерации» потребует внесение изменений в следующие акты федерального законодательства:

постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 года № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».