

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ДЕВЯТОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 01.10.2026 № 1
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

1 октября 2026 г.

25. О проекте федерального закона № 1298653-8 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части организации ЖСК с государственной/муниципальной поддержкой для обеспечения жильем льготных категорий граждан) - внесен депутатом Государственной Думы С.М.Мироновым, а также Г.П.Хованской в период исполнения ею полномочий депутата Государственной Думы

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 (ноябрь) 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 31 октября 2026 года.

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

Председатель Государственной
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 24.07.2026 14:39
№ 1298653-8; 1.1.

24 июля 2026

№ _____

Председателю Государственной
Думы Федерального Собрания
Российской Федерации
В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносится на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

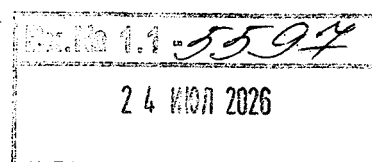
Приложение:

1. проект федерального закона на 29 л. в 1 экз.
2. пояснительная записка к проекту федерального закона на 6 л. в 1 экз.
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона на 1 л. в 1 экз.
4. финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л. в 1 экз.
5. копия текста законопроекта и сопроводительных документов на электронном носителе.

С уважением,

 **С.М.МИРОНОВ**

 **Г.П.ХОВАНСКАЯ**



1000 Копия ТА 692 21 70

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.М. Мироновым,
Г.П. Хованской

Проект №1298653-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2011, № 49, ст. 7027; 2014, № 30, ст. 4264; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 5, ст. 559; № 27, ст. 4237; 2018, № 1, ст. 69; № 31, ст. 4861; № 53, ст. 8404; 2019, № 49, ст. 6949; 2021, № 24, ст. 4188; 2023, № 12, ст. 1884; 2024, № 8, ст. 1044; № 33, ст. 4928; 2025, № 31, ст. 4662) следующие изменения:

1) статью 110 дополнить частью 3.1 следующего содержания:

«3.1. В случаях и порядке, установленных главой 12.1 настоящего Кодекса, жилищно-строительный кооператив может быть организован при содействии органа публичной власти. Особенности организации, деятельности таких жилищно-строительных кооперативов и управления ими устанавливаются главой 12.1 настоящего Кодекса.»;

2) в статье 111:

а) дополнить частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. Право на вступление в члены жилищно-строительного кооператива, организованного при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 настоящего Кодекса, имеют граждане, соответствующие требованиям, установленным статьей 134.2 настоящего Кодекса.»;

б) часть 2 дополнить словами «, если иное не предусмотрено статьей 134.2 настоящего Кодекса»;

3) часть 1 статьи 113 дополнить словами «, а в уставе жилищно-строительного кооператива, организованного при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 настоящего Кодекса, также должны содержаться сведения об учредителе такого кооператива и об уполномоченном органе публичной власти, выступающем от имени учредителя такого кооператива»;

4) статью 122 дополнить словами «, за исключением жилищно-строительного кооператива, организованного при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 настоящего Кодекса»;

5) в статье 123.1:

а) дополнить частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. Жилищно-строительный кооператив, организованный при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 настоящего Кодекса, наряду с информацией, предусмотренной частью 1 настоящей статьи, обязан размещать в единой информационной системе жилищного строительства решение об учреждении этого кооператива, сведения о публично-правовом образовании, являющемся учредителем этого кооператива, и уполномоченном органе публичной власти, выступающем от имени учредителя этого кооператива, а также размере паевого фонда этого кооператива.»;

б) пункт 2 части 3 изложить в следующей редакции:

«2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, которое предоставлено или должно быть предоставлено члену жилищно-строительного кооператива и право собственности на которое приобретает член жилищно-строительного кооператива в случае выплаты паевого взноса полностью, если иное не предусмотрено частью 3 статьи 129 настоящего Кодекса»;

6) часть 2 статьи 125 слова «юридическим лицам» заменить словами «в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридическим лицам»;

7) в статье 129:

а) часть 1 после слов «в случае выплаты паевого взноса полностью» дополнить словами «, если иное не предусмотрено частью 3 настоящей статьи»;

б) дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Член жилищно-строительного кооператива, организованного при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 настоящего Кодекса, в случае выплаты паевого взноса полностью не приобретает право собственности на жилое помещение, находящееся в собственности жилищно-строительного кооператива и предоставленное члену жилищно-строительного кооператива в пользование.»;

8) дополнить главой 12.1 следующего содержания:

«Глава 12.1. Особенности организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов, организованных при содействии органов публичной власти

Статья 134.1. Учреждение жилищно-строительного кооператива, организуемого при содействии органа публичной власти

1. Жилищно-строительный кооператив, организуемый при содействии органа публичной власти (далее в настоящей главе также — кооператив), может быть учрежден Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием в случаях и порядке, установленных настоящей главой.

2. Кооператив может быть учрежден в случае, если кооперативу может быть предоставлен земельный участок для строительства многоквартирного дома в соответствии с земельным законодательством и публично-правовое

образование, выступающее учредителем кооператива, имеет полномочия по предоставлению кооперативу такого земельного участка.

3. От имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования учредителем кооператива, принимающим решение об учреждении кооператива и исполняющим иные предусмотренные настоящей главой полномочия учредителя кооператива, выступает соответствующий уполномоченный орган публичной власти (далее в настоящей главе — уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива).

4. Учредитель кооператива не является членом кооператива. Учредитель кооператива не отвечает по обязательствам учрежденного им кооператива, за исключением случая, установленного частью 1 статьи 134.8 настоящего Кодекса, а кооператив не отвечает по обязательствам своего учредителя.

5. Положения главы 11 и главы 12 настоящего Кодекса применяются к отношениям по созданию и деятельности жилищно-строительного кооператива, организуемого при содействии органа публичной власти в соответствии с настоящей главой, если иное не установлено настоящей главой.

6. Типовой устав жилищно-строительного кооператива, организуемого при содействии органа публичной власти в соответствии с настоящей главой, утверждается Правительством Российской Федерации.

Статья 134.2. Права граждан на вступление в члены кооператива

1. Право на вступление в члены кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива имеют граждане Российской Федерации, не признанные и не имеющие оснований быть признанными малоимущими в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке и

относящиеся к категориям граждан, указанным в статье 49 настоящего Кодекса, или к иным категориям граждан, право которых на получение мер жилищной поддержки установлено федеральным законом, законом субъекта Российской Федерации, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации.

2. Решением об учреждении кооператива, принимаемым уполномоченным органом, выступающим от имени учредителя кооператива, может быть предусмотрена одна, несколько или все категории граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива, из числа категорий граждан, указанных в части 1 настоящей статьи.

3. Право гражданина на вступление в члены кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива может быть реализовано только один раз. Члену кооператива, вступившему в члены кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива, может быть предоставлено в пользование только одно жилое помещение в многоквартирном доме кооператива, за исключением предоставления ему жилых помещений в этом же или другом многоквартирном доме кооператива в порядке наследования паенакопления или в случае, указанном в пункте 2 части 4 настоящей статьи.

4. Право на вступление в члены кооператива после передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива имеют:

1) граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, к которым перешло паенакопление в кооперативе в порядке наследования;

2) граждане, которые имеют право быть членом кооператива в соответствии с частями 1 или 2 настоящей статьи, в случае приема нового члена кооператива в результате исключения члена кооператива и выплаты

ему кооперативом суммы его пая в соответствии со статьей 132 настоящего Кодекса.

5. До передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива преимущественное право на вступление в члены кооператива имеют категории граждан, указанные в статье 49 настоящего Кодекса, не признанные и не имеющие оснований быть признанными малоимущими в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке и относящиеся к категориям граждан, установленным решением об учреждении кооператива в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

Статья 134.3. Порядок принятия решения об учреждении кооператива

1. Решение об учреждении кооператива и решение об утверждении устава кооператива принимает уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива.

2. В решении об учреждении кооператива должны быть указаны:

1) одна, несколько или все категории граждан из числа категорий граждан, указанных в части 1 статьи 134.2 настоящего Кодекса, имеющие право на вступление в члены кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива;

2) сведения о предусмотренных проектной документацией многоквартирного дома количестве и характеристиках жилых помещений, подлежащих предоставлению членам кооператива в пользование после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

3) количество членов кооператива, которое с учетом требования части 3 статьи 134.2 настоящего Кодекса должно быть равно количеству жилых

помещений, предусмотренных проектной документацией многоквартирного дома;

4) сведения о земельном участке, подлежащем предоставлению кооперативу, включая сведения о его местоположении и площади, его кадастровый номер, вид разрешенного использования и предельные параметры использования земельного участка, предусматривающие возможность строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, а также сведения об обеспеченности земельного участка объектами коммунальной и транспортной инфраструктур;

5) условия и порядок предоставления земельного участка кооперативу в соответствии с земельным законодательством;

6) реквизиты проектной документации многоквартирного дома, строительство которого планируется кооперативом, получившей положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, и безвозмездно предоставляемой кооперативу;

7) перечень помещений общего пользования в многоквартирном доме кооператива с указанием их назначения, площади и перечень технологического и инженерного оборудования в таком доме (далее – имущество общего пользования);

8) размер паевого фонда кооператива;

9) размер первого платежа члена кооператива в счет паевого взноса в процентах от размера паевого взноса и срок внесения такого платежа;

10) планируемый размер вознаграждения администратору, которому должны быть переданы полномочия исполнительных органов управления кооператива в соответствии со статьей 134.9 настоящего Кодекса.

Статья 134.4. Порядок принятия решения об утверждении списка членов кооператива при учреждении

кооператива и распределении между ними жилых помещений

1. Уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, обязан в течение десяти рабочих дней со дня принятия им решения об учреждении кооператива и утверждении устава кооператива опубликовать такое решение и информационное сообщение, указанное в части 2 настоящей статьи, в порядке, установленном для официального опубликования соответственно нормативных правовых актов органов государственной власти Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов, а также разместить указанные решение и информационное сообщение на официальном сайте органа, принявшего решение об учреждении кооператива.

2. В информационном сообщении, предусмотренном в части 1 настоящей статьи, должны быть указаны следующие сведения:

- 1) об учредителе кооператива;
- 2) об уполномоченном органе, выступающем от имени учредителя кооператива;
- 3) номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива;
- 4) порядок подачи гражданами, имеющими право на вступление в члены кооператива при его учреждении, заявлений о приеме в члены кооператива, в том числе дата начала и окончания срока подачи таких заявлений с учетом требований части 3 настоящей статьи;
- 5) порядок ознакомления с уставом кооператива, проектной документацией многоквартирного дома, строительство которого планируется кооперативом, а также положительным заключением экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

6) форма заявления о приеме в члены кооператива и перечень документов, прилагаемых к такому заявлению, включая перечень сведений о составе семьи гражданина и о предпочтительных характеристиках жилого помещения, соответствующих составу семьи гражданина;

7) порядок формирования предварительного списка граждан, принимаемых в члены кооператива при его учреждении, и резервного списка граждан, включая очередность включения граждан в такие списки с учетом требований частей 6 и 7 настоящей статьи;

8) порядок направления гражданам уведомлений и подтверждения гражданами согласия вступить в члены кооператива в соответствии с частью 8 настоящей статьи.

3. Начало срока подачи гражданами, имеющими право на вступление в члены кооператива при его учреждении, заявлений о приеме в члены кооператива не может быть установлено ранее десяти рабочих дней со дня опубликования решения об учреждении кооператива и информационного сообщения в соответствии с частью 1 настоящей статьи, а окончание срока подачи таких заявлений не может быть установлено ранее шестидесяти рабочих дней со дня начала срока подачи заявлений.

4. Если заявление о приеме в члены кооператива подано по окончании срока подачи заявлений о приеме в члены кооператива или заявление подано гражданами, которые не имеют права вступить в члены такого кооператива при его учреждении, уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, обязан в письменной форме сообщить заявителю об отклонении его заявления с указанием причин.

5. Уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, не вправе требовать от гражданина, подавшего заявление о приеме в члены кооператива, предоставления документов, не указанных в информационном сообщении в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

6. Уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, в течение пятнадцати рабочих дней после даты окончания срока

подачи заявлений о приеме в члены кооператива формирует предварительный список граждан, принимаемых в члены кооператива при его учреждении, с учетом возможности распределения между такими гражданами жилых помещений, подлежащих предоставлению им кооперативом в пользование, с соблюдением требований, установленных частью 3 статьи 134.2, а также следующих требований:

1) количество граждан, включенных в такой предварительный список, должно составлять не менее восьмидесяти процентов количества членов кооператива, указанного в решении об учреждении кооператива;

2) в первую очередь в указанный список включаются граждане, имеющие преимущественное право на вступление в члены кооператива в соответствии с частью 5 статьи 134.2 настоящего Кодекса, в порядке очередности принятия таких граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях;

3) во вторую очередь в указанный список включаются другие граждане, имеющие право на вступление в члены кооператива при его учреждении, в порядке очередности подачи заявлений о приеме в члены кооператива.

7. Граждане, подавшие заявления о приеме в члены кооператива в установленный срок, соответствующие требованиям статьи 134.2 настоящего Кодекса и решению об учреждении кооператива, но не включенные в предварительный список граждан, принимаемых в члены кооператива при его учреждении, включаются в резервный список граждан в порядке очередности, установленной пунктами 2 и 3 части 6 настоящей статьи.

8. После формирования предварительного списка граждан, принимаемых в члены кооператива при его учреждении, уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, направляет каждому гражданину, включенному в такой предварительный список, уведомление о включении в такой предварительный список и о жилом помещении, которое предлагается предоставить гражданину в пользование после ввода

многоквартирного дома в эксплуатацию, или о нескольких жилых помещениях, одно из которых может быть предоставлено гражданину в пользование после ввода многоквартирного дома кооператива в эксплуатацию. По истечении указанного в уведомлении срока, который не может быть установлен менее пятнадцати рабочих дней со дня получения уведомления гражданином, уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, формирует список членов кооператива с включением в него граждан, которые не позднее указанного срока направили учредителю кооператива письменное согласие вступить в члены кооператива и получить после введения в эксплуатацию многоквартирного дома в пользование указанное в уведомлении жилое помещение или одно из нескольких жилых помещений, указанных в уведомлении (далее в настоящей статье – письменное согласие).

9. Гражданин, не направивший в установленный срок письменное согласие, исключается из предварительного списка. В указанном случае уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, включает в предварительный список первого по очередности гражданина из резервного списка граждан, направляет таким гражданам уведомление и получает их письменное согласие с соблюдением порядка, установленного частью 8 настоящей статьи.

10. По истечении срока, указанного в части 8 настоящей статьи, уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, принимает решение об утверждении списка членов кооператива при его учреждении и о распределении между ними жилых помещений, подлежащих предоставлению им кооперативом в пользование после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

11. В случае отказа гражданина, включенного в утвержденный решением уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, список членов кооператива при его учреждении, от вступления в члены кооператива, исключения такого гражданина из указанного списка

по иным основаниям до государственной регистрации кооператива уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, включает в указанный список первого по очередности гражданина из резервного списка граждан с соблюдением порядка направления уведомления и получения письменного согласия, установленного частью 8 настоящей статьи.

12. Если по результатам проведения процедуры формирования списка членов кооператива при учреждении кооператива и распределения между ними жилых помещений в порядке, предусмотренном настоящей статьей, невозможно сформировать список членов кооператива при его учреждении с учетом требований, установленных настоящей главой, уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, принимает одно из следующих решений:

1) об установлении дополнительного срока подачи заявлений о приеме в члены кооператива;

2) о внесении изменений в решение об учреждении кооператива в части категорий граждан, которые могут быть членами кооператива в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 134.3 настоящего Кодекса;

3) об отмене решения об учреждении кооператива.

Статья 134.5. Особенности государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица

1. Государственная регистрация кооператива в качестве юридического лица производится в соответствии с законодательством о государственной регистрации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Для государственной регистрации кооператива наряду с документами, предусмотренными законодательством о государственной регистрации, предоставляются:

1) сведения об учредителе кооператива;

2) сведения об уполномоченном органе, выступающем от имени учредителя кооператива;

3) решение об учреждении кооператива;

4) устав кооператива, утвержденный уполномоченным органом, выступающим от имени учредителя кооператива;

5) решение уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, об утверждении списка членов кооператива при его учреждении и о распределении между ними жилых помещений, подлежащих предоставлению кооперативом членам кооператива в пользование после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. Государственная регистрация кооператива в качестве юридического лица допускается при условии, что количество членов кооператива при его учреждении составляет не менее восьмидесяти процентов количества членов кооператива, указанного в решении об учреждении кооператива.

4. Граждане, включенные в список членов кооператива при его учреждении, приобретают членство в кооперативе со дня государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица.

5. Граждане, принятые в члены кооператива после его учреждения, приобретают членство в кооперативе со дня внесения соответствующих сведений в единый государственный реестр юридических лиц в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации.

6. Учреждение кооператива, включая государственную регистрацию кооператива в качестве юридического лица, осуществляется за счет средств уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива.

Статья 134.6. Паевой фонд кооператива и паевые взносы членов кооператива

1. Размер паевого фонда кооператива устанавливается решением об учреждении кооператива с учетом планируемых расходов кооператива на строительство многоквартирного дома кооператива, включая расходы на

получение, пользование земельным участком для строительства такого многоквартирного дома в соответствии с земельным законодательством, строительство объектов инженерно-технической инфраструктуры на таком земельном участке, если создание таких объектов предусмотрено проектной документацией, плату за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома кооператива к сетям инженерно-технического обеспечения, а также расходы на благоустройство такого земельного участка.

2. Размер паевого взноса члена кооператива определяется исходя из размера паевого фонда кооператива пропорционально отношению общей площади жилого помещения, которое должно быть предоставлено в пользование такому члену кооператива после ввода многоквартирного дома кооператива в эксплуатацию, к общей площади всех жилых помещений в многоквартирном доме.

3. Размер первого платежа члена кооператива в счет паевого взноса устанавливается в процентах от паевого взноса решением об учреждении кооператива и не может составлять менее двадцати процентов размера паевого взноса.

4. Срок внесения первого платежа в счет паевого взноса устанавливается решением об учреждении кооператива и не может быть установлен ранее чем по истечении тридцати календарных дней со дня государственной регистрации кооператива в качестве юридического лица.

5. В случае невнесения членом кооператива первого платежа в счет паевого взноса в размере и срок, установленные решением об учреждении кооператива, членство такого гражданина в кооперативе прекращается.

Статья 134.7. Особенности деятельности органов управления кооператива и их полномочий

1. Органами управления кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений являются учредитель кооператива, полномочия которого исполняет уполномоченный орган,

выступающий от имени учредителя кооператива, общее собрание членов кооператива, а также исполнительные органы кооператива — правление кооператива и председатель правления кооператива.

2. До передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений к исключительной компетенции учредителя кооператива относятся следующие полномочия:

- 1) принятие решения об учреждении кооператива;
- 2) утверждение устава кооператива, внесение изменений и дополнений в устав кооператива или утверждение устава кооператива в новой редакции;
- 3) утверждение списка членов кооператива при его учреждении, утверждение распределения жилых помещений между членами кооператива и внесение изменений в такое распределение в соответствии со статьей 134.4 настоящего Кодекса;
- 4) подача заявлений на государственную регистрацию кооператива в качестве юридического лица;
- 5) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность исполнительных органов кооператива;
- 6) подача заявлений о государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения права кооператива на недвижимое имущество;
- 7) исполнение полномочий исполнительных органов кооператива до передачи таких полномочий администратору в соответствии со статьями 134.9 – 134.11 настоящего Кодекса;
- 8) принятие решения о ликвидации кооператива, а также назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 9) утверждение сметы доходов и расходов кооператива на год;
- 10) прием граждан в члены кооператива после государственной регистрации кооператива;

11) принятие решения об исключении граждан из кооператива после государственной регистрации кооператива;

12) контроль за исполнением администратором полномочий исполнительных органов кооператива;

13) одобрение сделок кооператива, в совершении которых имеется заинтересованность администратора;

14) принятие решений:

а) о строительстве или реконструкции хозяйственных построек и других объектов на земельном участке, предоставленном кооперативу для строительства многоквартирного дома, установке технологического и инженерного оборудования в многоквартирном доме кооператива;

б) об использовании имущества общего пользования в многоквартирном доме кооператива и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

в) о заключении, изменении, расторжении договора с администратором об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива;

г) о порядке проведения общего собрания членов кооператива, включая порядок и сроки уведомления о проведении такого общего собрания, порядок предоставления информации о принятых на таком общем собрании решениях, порядок избрания счетной комиссии и полномочия такой комиссии;

д) об утверждении отчета управляющей организации;

е) о месте хранения протоколов общих собраний членов кооператива.

3. До передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива относятся следующие полномочия:

1) утверждение внутренних документов кооператива, регулирующих порядок деятельности общего собрания членов кооператива, ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

2) увеличение размера паевого фонда кооператива, установленного решением об учреждении кооператива;

3) избрание и досрочное прекращение полномочий членов ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

4) утверждение годового отчета администратора о деятельности администратора по исполнению полномочий исполнительных органов управления кооператива;

5) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

6) утверждение отчета об исполнении сметы доходов и расходов кооператива;

7) одобрение сделок кооператива, в том числе договоров займа и кредитных договоров, размер которых превышает величину, установленную уставом кооператива.

4. Полномочия общего собрания членов кооператива в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и уставом кооператива, могут осуществляться конференцией членов кооператива.

5. До передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений полномочия исполнительных органов кооператива, установленные настоящим Кодексом и уставом кооператива, передаются администратору в порядке, установленном статьями 134.9 – 134.11 настоящего Кодекса.

6. Не ранее десяти рабочих дней и не позднее тридцати рабочих дней по истечении срока внесения членами кооператива первого платежа в счет паевого взноса учредитель кооператива созывает и проводит общее собрание членов кооператива по вопросам утверждения внутренних документов кооператива, регулирующих деятельность общего собрания и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива, и избрания ревизионной комиссии (ревизора) кооператива.

7. Не позднее тридцати рабочих дней со дня передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений учредитель кооператива созывает и проводит общее собрание членов кооператива в порядке, установленном статьей 117 настоящего Кодекса, по вопросу избрания правления кооператива в соответствии с частью 1 статьи 118 настоящего Кодекса.

Статья 134.8. Ответственность и права учредителя кооператива

1. До передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений учредитель кооператива несет ответственность перед кооперативом за убытки, причиненные виновными действиями (бездействием) уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, при осуществлении им полномочий, предусмотренных настоящей главой, в том числе при учреждении кооператива, формировании и утверждении списка членов кооператива, распределении между ними жилых помещений в многоквартирном доме кооператива после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, заключении, изменении и расторжении договора об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива, а также при осуществлении иных полномочий, отнесенных настоящей главой к компетенции учредителя кооператива. Указанная обязанность учредителя кооператива возместить кооперативу убытки не возникает, если соответствующие действия или бездействие уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, основывались на решении общего собрания членов кооператива, принятом в соответствии с настоящим Кодексом и уставом кооператива.

2. До передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений учредитель кооператива в лице уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, вправе знакомиться с

внутренними документами кооператива, указанными в пункте 1 части 3 статьи 134.7, требовать проведения общего собрания членов кооператива.

3. После передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений и до истечения десяти лет после предоставления кооперативу земельного участка, указанного в решении об учреждении кооператива, учредитель кооператива в лице уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива:

1) вправе участвовать в общем собрании членов кооператива и заседании иного органа кооператива, в том числе через представителя;

2) должен быть оповещен о проведении общего собрания членов кооператива и рассматриваемых вопросах не менее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, а о заседании иного органа кооператива и рассматриваемых вопросах - не менее чем за два рабочих дня до такого заседания;

3) должен быть оповещен о решениях общего собрания кооператива и иного органа кооператива. Решения общего собрания членов кооператива и иного органа кооператива направляются в письменной форме уполномоченному органу, выступающему от имени учредителя кооператива, в течение пяти рабочих дней со дня проведения общего собрания кооператива и заседания иного органа кооператива.

4. Учредитель кооператива в лице уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, в течение десяти лет после предоставления кооперативу земельного участка, указанного в решении об учреждении кооператива, имеет право обжаловать в судебном порядке решение, принятое общим собранием членов кооператива или иным органом кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава кооператива.

Статья 134.9. Передача полномочий исполнительных органов кооператива администратору до передачи всем

членам кооператива в пользование жилых помещений

1. Полномочия исполнительных органов управления кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений передаются администратору, являющемуся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и отвечающему требованиям, установленным статьей 134.10 настоящего Кодекса, на основании договора об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива, заключенного в соответствии со статьей 134.11 настоящего Кодекса.

2. Условия договора об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива, в том числе порядок контроля за исполнением администратором полномочий исполнительных органов кооператива, определяются решением уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, в соответствии с требованиями, установленными настоящей статьей и статьей 134.11 настоящего Кодекса.

3. Размер вознаграждения администратора, установленный в договоре об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива, не может превышать размера, указанного в решении об учреждении кооператива, если больший размер вознаграждения не утвержден общим собранием членов кооператива.

4. Оплата вознаграждения по договору об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива осуществляется за счет членских взносов членов кооператива.

Статья 134.10. Требования к администратору

1. Администратором может быть юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, отвечающие требованиям части 2 настоящей статьи, и аккредитованные в порядке, установленном

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется или планируется осуществление деятельности кооператива.

2. Администратор должен соответствовать следующим требованиям:

1) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа администратора — юридического лица, председатель коллегиального исполнительного органа администратора — юридического лица, индивидуальный предприниматель — администратор, главный бухгалтер администратора — юридического лица либо бухгалтер администратора — юридического лица при отсутствии в штате главного бухгалтера соответствуют требованиям статьи 116.1 настоящего Кодекса;

2) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа, председателя коллегиального исполнительного органа юридического лица - администратора или индивидуальный предприниматель — администратор, должно иметь высшее образование и стаж работы в течение не менее пяти лет;

3) наличие в штате юридического лица работника, имеющего высшее экономическое, строительное или юридическое образование и опыт работы в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования не менее двух лет, или наличие у такого работника иного высшего образования и опыта работы в указанной сфере не менее трех лет, а если администратором является индивидуальный предприниматель, то такой предприниматель должен отвечать указанным требованиям или заключить договор с физическим лицом, отвечающим указанным требованиям;

4) отсутствие недоимки по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов

балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний завершенный отчетный период;

5) в отношении администратора не возбуждено дело о банкротстве и отсутствуют обстоятельства, свидетельствующие о его неплатежеспособности в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве);

6) в отношении администратора отсутствует решение о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

7) в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения об администраторе;

8) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», отсутствуют сведения об администраторе;

9) в отношении администратора — юридического лица не принято решение о ликвидации.

3. Администратор обязан действовать добросовестно и разумно в интересах кооператива и его членов и возместить кооперативу убытки, причиненные его виновными действиями или бездействием при осуществлении полномочий исполнительных органов кооператива.

4. В случае наличия или возможности возникновения конфликта интересов между интересами администратора и интересами кооператива, в том числе при заинтересованности администратора в совершении кооперативом сделки, администратор обязан незамедлительно уведомить об этом уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя

кооператива. Сделки, совершаемые администратором от имени кооператива при наличии такого конфликта интересов или заинтересованности, допускаются только с предварительного письменного согласия уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива.

5. Аккредитация администратора осуществляется уполномоченными на проведение аккредитации органом или организацией на основании заявления юридического лица или индивидуального предпринимателя, отвечающих требованиям части 2 настоящей статьи, к которому прилагаются документы, подтверждающие соблюдение указанных требований.

6. После аккредитации администратора в случае нарушения им требований, указанных в части 2 настоящей статьи, администратор в течение десяти рабочих дней обязан заявить о данных нарушениях в уполномоченные на проведение аккредитации орган или организацию. В случаях несообщения о таких нарушениях в указанные уполномоченный орган или организацию в установленный срок или нарушения хотя бы одного из указанных требований в течение более двух месяцев подряд аккредитация администратора прекращается.

7. Информация об аккредитованных администраторах размещается на официальном сайте уполномоченных на проведение аккредитации органа или организации.

8. Руководитель, работник организации, являющийся администратором кооператива, индивидуальный предприниматель, являющийся администратором кооператива, и привлекаемые им работники не могут быть избраны членами ревизионной комиссии (ревизором) такого кооператива.

Статья 134.11. Договор об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива

1. Кооператив, в котором полномочия исполнительных органов управления в соответствии со статьей 134.9 настоящего Кодекса переданы администратору, приобретает гражданские права и принимает на себя

гражданские обязанности через администратора в пределах переданных администратору полномочий.

2. По договору об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива администратор в течение согласованного срока за вознаграждение обязуется осуществлять полномочия правления кооператива и председателя правления кооператива в целях организации деятельности кооператива.

3. Договор об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива заключается от имени кооператива уполномоченным органом, выступающим от имени учредителя кооператива, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок. Расторжение такого договора, а также контроль за его исполнением от имени кооператива осуществляется уполномоченным органом, выступающим от имени учредителя кооператива.

4. В договоре об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива должны быть указаны:

- 1) размер вознаграждения администратора или порядок определения размера такого вознаграждения, а также порядок оплаты такого вознаграждения;
- 2) срок договора, который не может превышать пяти лет;
- 3) порядок и условия изменения и расторжения договора;
- 4) ответственность администратора.

5. Договор об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива прекращается досрочно с момента избрания членов правления кооператива в соответствии с частью 7 статьи 134.7 настоящего Кодекса.

6. Условия договора об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива не могут противоречить решению об учреждении кооператива и уставу кооператива.

7. В случае прекращения аккредитации администратора в соответствии с частью 6 статьи 134.10 настоящего Кодекса, уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива, в течение одного месяца со дня прекращения аккредитации администратора обязан расторгнуть договор об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива с таким администратором и заключить в течение двух месяцев со дня прекращения такого договора договор об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива с другим администратором. В период после расторжения договора об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива с администратором, аккредитация которого прекращена, и заключением договора об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива с другим администратором полномочия администратора исполняются уполномоченным органом, выступающим от имени учредителя кооператива.

Статья 134.12. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки создания и деятельности жилищно-строительных кооперативов, организованных при содействии органов публичной власти

1. В целях создания условий для строительства многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами, организованными при содействии органов публичной власти в соответствии с настоящей главой, органы публичной власти в пределах своих полномочий могут осуществлять в соответствии с бюджетным законодательством следующие меры государственной и муниципальной поддержки кооперативов:

1) предоставление средств соответствующих бюджетов на обеспечение земельных участков, предоставленных кооперативам для строительства многоквартирных домов, инженерной, дорожно-транспортной

инфраструктурой, а также на технологическое присоединение построенных кооперативами многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные средства не включаются в состав затрат кооператива, учитываемых при определении размера паевого фонда кооператива;

2) предоставление средств соответствующих бюджетов на частичное или полное возмещение затрат кооперативов на уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным кооперативами на цели строительства многоквартирных домов, обеспечения земельных участков, предоставленных кооперативам, инженерной и дорожно-транспортной инфраструктурой, технологическое присоединение построенных кооперативами многоквартирных домов к сетям инженерно-технического обеспечения;

3) полная или частичная компенсация за счет средств соответствующего бюджета расходов кооператива по договору об оказании услуг по осуществлению полномочий исполнительных органов кооператива.

2. Порядок предоставления и использования средств соответствующих бюджетов, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, порядок предоставления государственных гарантий Российской Федерации, определяется соответственно Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

3. В целях организационного и информационного обеспечения создания и деятельности жилищно-строительных кооперативов, организованных при содействии органов публичной власти в соответствии с настоящей главой, органы публичной власти в пределах своих полномочий могут осуществлять:

1) формирование перечней земельных участков, находящихся соответственно в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, а также земельных

участков, государственная собственность на которые не разграничена и распоряжение которыми осуществляется соответствующими органами публичной власти, для предоставления таких земельных участков в соответствии с земельным законодательством кооперативам в целях строительства многоквартирных домов;

2) формирование и ведение архива проектной документации многоквартирных домов для безвозмездного предоставления кооперативам;

3) размещение на официальных сайтах органов публичной власти информации о земельных участках, предназначенных для предоставления кооперативам, а также информации о планируемом учреждении кооперативов.

4. Порядок формирования перечней земельных участков, предусмотренных пунктом 1 части 3 настоящей статьи, порядок формирования и ведения архива проектной документации, предусмотренного пунктом 2 части 3 настоящей статьи, а также порядок размещения информации, предусмотренной пунктом 3 части 3 настоящей статьи, определяются соответственно Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в пределах полномочий соответствующих публично-правовых образований.».

Статья 2

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218; 2015, № 29, ст. 4350, 4378; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4267, 4269, 4282, 4298; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134; № 53, ст. 8411; 2019, № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7820; 2020, № 42, ст. 6505; № 52, ст. 8581; 2021, № 1, ст. 33; № 17, ст. 2878; № 27, ст. 5054, 5101; 2022, № 1, ст. 5, 45; № 18, ст. 3009; № 41, ст. 6947; 2023, № 12, ст. 1890; № 14, ст. 2373; № 25, ст. 4417, 4433; № 26, ст. 4675; №

31, ст. 5764, 5796; № 32, ст. 6162, 6180, 6224; 2024, № 8, ст. 1044; № 31, ст. 4457; № 33, ст. 4928, 5013, 5015; № 48, ст. 7199; 2025, № 31, ст. 4649, 4707; № 40, ст. 5818) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 39.6 дополнить подпунктом 45 следующего содержания:

«45) земельного участка жилищно-строительному кооперативу, организованному при содействии органов публичной власти в соответствии с главой 12.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, для строительства и эксплуатации многоквартирного дома;»;

2) статью 39.7:

а) дополнить пунктом 6.1 следующего содержания:

«6.1. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и предоставленный в аренду без проведения торгов жилищно-строительному кооперативу, организованному при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, для строительства многоквартирного дома, устанавливается равным одному рублю в год на срок до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.»;

б) в пункте 7 слова «пунктах 2 и 6» заменить словами «пунктах 2, 6 и 6.1»;

3) пункт 8 статьи 39.8 дополнить подпунктом 22 следующего содержания:

«22) на срок до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома жилищно-строительного кооператива, организованного при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.».

Статья 3

Статью 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание

законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; 2014, № 26, ст. 3377; 2016, № 27, ст. 4294; 2018, № 28, ст. 4155) дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом жилищно-строительного кооператива, организованного при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, переходит бесплатно в собственность такого кооператива со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности.».

Статья 4

Часть 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2010, № 25, ст. 3070; 2018, № 28, ст. 4139; 2019, № 26, ст. 3317; 2024, № 8, ст. 1044) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) жилищно-строительными кооперативами, организованными при содействии органов публичной власти в соответствии с главой 12.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.».

Статья 5

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

Президент

Российской Федерации

В. Путин

**Пояснительная записка
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный
кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты
Российской Федерации»**

Проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) направлен на создание условий для развития востребованной формы удовлетворения жилищных потребностей – участие граждан в строительстве многоквартирных домов путем членства в жилищно-строительных кооперативах. Актуальность законопроекта определяется необходимостью расширения форм удовлетворения жилищных потребностей граждан.

Участие граждан в жилищно-строительных кооперативах (далее – ЖСК, кооператив) имеет следующие основные преимущества:

- при строительстве многоквартирного дома ЖСК исключается прибыль коммерческого застройщика, что позволяет повысить доступность жилья для льготных категорий граждан – членов ЖСК;
- в случае предоставления государственной/ муниципальной поддержки ЖСК она целевым образом идет гражданам – членам ЖСК, а не коммерческим застройщикам.

В настоящее время раздел V «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы» Жилищного кодекса Российской Федерации, по сути, не работает в силу запрета, установленного частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с указанной нормой привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств

граждан не введены в эксплуатацию, допускается только: 1) на основании договора участия в долевом строительстве; 2) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Наряду с указанным Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», статьи 11, 12, 12.2 и 16.5 которого регулируют деятельность ДОМ.РФ по предоставлению земельных участков из федеральной собственности в безвозмездное срочное пользование жилищно-строительным кооперативам, земельные участки государственной или муниципальной собственности могут быть предоставлены в безвозмездное срочное пользование ЖСК в рамках региональных программ в соответствии с пунктом 9.2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Членами ЖСК, созданных в рамках такой федеральной программы ДОМ.РФ и региональных программ, могут быть только определенные категории граждан, указанные в постановлении Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2012 г. № 108 «Об утверждении перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в соответствии с отдельными федеральными законами, и оснований включения указанных граждан, а также граждан, имеющих 3 и более детей, в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены таких кооперативов». Такие категории граждан в

основном охватывают определенные профессиональные категории граждан (например, работники федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, организаций оборонно-промышленного комплекса, военнослужащие, проходящие военную службу по контракту), а также многодетные семьи.

Законопроектом предлагается существенно расширить возможности организации ЖСК с государственной/ муниципальной поддержкой для обеспечения жильем многих других льготных категорий граждан, которые нуждаются в улучшении жилищных условий или имеют право на предоставление жилищной поддержки в другой форме, но не являются малоимущими (поскольку участие в ЖСК в любом случае требует существенных расходов членов ЖСК).

Для таких ЖСК предлагается установить особый правовой статус, основными особенностями которого являются следующие:

1) кооператив учреждается Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, но такой учредитель не является членом кооператива, а оказывает поддержку кооперативу в период строительства многоквартирного дома кооператива (предоставляет земельный участок в аренду за 1 рубль, предоставляет безвозмездно проектную документацию многоквартирного дома, заключает договор с администратором, который в период строительства дома выполняет функции правления кооператива и др.);

2) в собственности кооператива находится весь многоквартирный дом (все квартиры, нежилые помещения, а также имущество общего пользования, включая помещения общего пользования, технологическое и инженерное оборудование), а члены кооператива имеют право на постоянное (бессрочное) владение и пользование квартирой в доме кооператива. При этом квартира не переходит в собственность члена кооператива даже после выплаты им паевого взноса полностью.

Поддержка кооператива в период строительства многоквартирного дома со стороны его учредителя снижает как затраты кооператива, так и риск незавершения строительства многоквартирного дома. Собственность кооператива на все помещения и имущество общего пользования в многоквартирном доме позволяет более эффективно осуществлять управление и эксплуатацию многоквартирного дома кооператива.

В целях реализации такого подхода предлагается дополнить раздел V Жилищного кодекса Российской Федерации новой главой 12¹, посвященной особенностям жилищно-строительных кооперативов, организованных при содействии органов публичной власти, включающей следующие основные положения:

1) от имени публично-правового образования выступает соответствующий орган публичной власти, который принимает решение об учреждении кооператива и исполняет иные полномочия учредителя кооператива (далее – уполномоченный орган, выступающий от имени учредителя кооператива);

2) кооператив действует на основании типового устава, утверждаемого Правительством Российской Федерации;

3) решением уполномоченного органа, выступающего от имени учредителя кооператива, в том числе определяются:

- одна, несколько или все категории граждан, имеющих право на вступление в члены кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива, из числа категорий граждан, указанных в Жилищном кодексе Российской Федерации (в Жилищном кодексе Российской Федерации предлагается указать следующие категории: граждане Российской Федерации, не признанные и не имеющие оснований быть признанными малоимущими в установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации порядке и относящиеся к категориям граждан, указанным в статье 49 Жилищного кодекса Российской Федерации, или к иным категориям

граждан, право которых на получение мер жилищной поддержки установлено федеральным законом, законом субъекта Российской Федерации, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации;

- размер паевого фонда кооператива, размер первого платежа членов кооператива в счет паевого взноса (в процентах от паевого взноса) и сроки его внесения;

4) гражданин имеет право вступить в члены только одного кооператива при его создании и получить в пользование только одно жилое помещение в многоквартирном доме такого кооператива (за исключением случаев наследования паенакопления в ЖСК и некоторых других случаев);

5) преимущественное право на вступление в члены кооператива до передачи всем членам кооператива в пользование жилых помещений в многоквартирном доме кооператива имеют граждане, нуждающиеся в жилых помещениях, не являющиеся малоимущими и относящиеся к категориям граждан, установленным решением об учреждении;

6) до завершения строительства многоквартирного дома и предоставления квартир всем членам кооператива полномочия правления и председателя правления кооператива передаются аккредитованному управляющему на основании возмездного договора, который от лица кооператива заключается уполномоченным органом, выступающим от имени учредителя кооператива;

7) предусмотрена возможность предоставления кооперативу мер государственной, муниципальной финансовой поддержки для строительства многоквартирного дома.

В целях обеспечения предлагаемых новаций Жилищного кодекса Российской Федерации законопроектом также предусмотрены изменения в следующие федеральные законы:

1) Земельный кодекс Российской Федерации – в части обеспечения льготных условий (за 1 рубль) предоставления земельных участков в

государственной или муниципальной собственности в аренду на период строительства многоквартирного дома кооператива, организованного при содействии органов публичной власти в соответствии с положениями главы 12¹ Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» – в части установления нормы о переходе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом кооператива, организованного при содействии органа публичной власти в соответствии с главой 12.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, бесплатно в собственность такого кооператива со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

3) Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» – в части включения кооперативов, организованных при содействии органов публичной власти в соответствии с главой 12.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в число жилищно-строительных кооперативов, которые имеют право привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов.

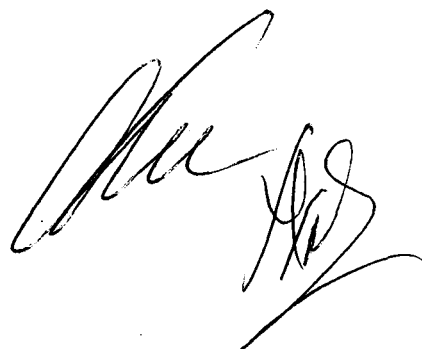
Принятие законопроекта позволит расширить доступность жилья для льготных категорий граждан, что особенно важно в условиях высоких и постоянно растущих цен на рынке жилищного строительства профессиональными застройщиками.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, финансируемых за счет средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, likely representing the author or official responsible for the document.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных нормативных правовых актов федерального законодательства.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters, likely representing a legal official.