



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Социалистическая ул., д. 112,  
г. Ростов-на-Дону, 344050  
E-mail: zsrnd@zsro.ru  
http: www.zsro.ru

Законодательным  
(представительным) органам  
государственной власти субъектов  
Российской Федерации

29.12.2016 № 01.1-406/14

Направляю Вам постановление Законодательного Собрания Ростовской области от 22 декабря 2016 года № 2080 «О внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Прошу Вас поддержать указанный проект федерального закона.

- Приложения:
1. Постановление Законодательного Собрания Ростовской области на 2 л. в 1 экз.
  2. Текст проекта федерального закона на 2 л. в 1 экз.
  3. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 6 л. в 1 экз.
  4. 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 на 1 л. в 1 экз.
  5. Заключение комиссии Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству на 4 л. в 1 экз.

С уважением,  
Председатель  
Законодательного Собрания

И.Ю. Адамова  
8 (863) 240-12-28

А.В. Ищенко



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22 декабря 2016 года

г. Ростов-на-Дону

№ 2080

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

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Законодательное Собрание Ростовской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

2. Направить настоящее постановление депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ростовской области, а также в законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

3. Предложить депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Ростовской области поддержать указанный проект федерального закона при его рассмотрении.

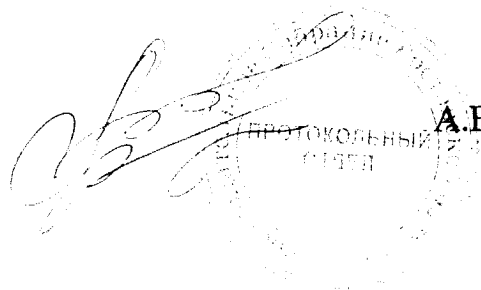
4. Назначить представителем Законодательного Собрания Ростовской области при рассмотрении указанного проекта федерального закона в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации председателя комитета Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи Шепелева Евгения Михайловича.

5. Координацию работы по прохождению указанного проекта федерального закона в Государственной Думе Федерального Собрания Россий-

ской Федерации возложить на председателя комитета Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи Шепелева Евгения Михайловича.

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

Председатель Законодательного  
Собрания Ростовской области



А.В. Ищенко

Проект

Вносится Законодательным Собранием

Ростовской области

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

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

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2007, № 1, ст. 14; 2009, № 39, ст. 4542; 2011, № 23, ст. 3263; 2013, № 14, ст. 1646; 2014, № 30, ст. 4256, ст. 4264; 2015, № 27, ст. 3967; 2016, № 27, ст. 4288) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 46 после слов «потребительского кооператива» дополнить словами «, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом – в орган государственного жилищного надзора»;

2) часть 7 статьи 162 дополнить словами «, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом»;

3) в части 5<sup>1</sup> статьи 198:

а) после слов «настоящего Кодекса,» дополнить словами «по решению органа государственного жилищного надзора»;

б) дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раз было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению, за исключением случая принятия решения, предусмотренного частью 7 настоящей статьи.»;

4) в части 2 статьи 199 слова «в части 5» заменить словами «в частях 5 и 5<sup>1</sup>».

Президент  
Российской Федерации

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона**

#### **«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) подготовлен в целях дальнейшего совершенствования правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами.

В целях обеспечения своевременного пресечения нарушений прав граждан в сфере жилищных правоотношений при непосредственном способе управления многоквартирным домом законопроектом предлагается внести изменения в часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие обязанность лица, по инициативе которого было созвано общее собрание собственников помещений, выбравших непосредственный способ управления многоквартирным домом, представлять копии решений и протокола общего собрания в орган государственного жилищного надзора не позднее 10 дней после проведения такого собрания.

Частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. В связи с этим на практике нередко встречаются ситуации, когда датой начала осуществления обязанности по управлению многоквартирным домом в соответствии с договором управления является более ранняя дата, чем дата внесения сведений о таком доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Однако в соответствии с частью 4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации одним из условий для осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом является внесение

органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

В связи с этим с целью устранения возможности неоднозначного толкования указанных правовых норм законопроектом предлагается внести изменения в часть 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и уточнить, что дата начала осуществления управляющей организацией обязанности по управлению многоквартирным домом в соответствии с договором управления не может быть ранее даты внесения сведений о таком доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

С введением процедуры лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами увеличилось количество правонарушений, совершаемых управляющими организациями и их должностными лицами, связанных с воспрепятствованием законной деятельности должностных лиц органа государственного жилищного надзора по проведению проверок.

Указанное обстоятельство вызвано, прежде всего, значительной диспропорцией в размерах штрафов за нарушения в сфере управления многоквартирными домами, которые выявляются при проведении проверок, и штрафов за воспрепятствование в проведении проверки или уклонение от нее.

Так, частью 2 статьи 14.1<sup>3</sup> Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей предусмотрен штраф в размере от 250 тыс. рублей до 300 тыс. рублей, для должностных лиц – от 50 тыс. рублей до 100 тыс. рублей.

В то же время самый большой размер штрафа за воспрепятствование в проведении проверки или уклонение от нее, предусмотренный статьей 19.4<sup>1</sup>

Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, для юридических лиц составляет от 50 тыс. рублей до 100 тыс. рублей, для должностных лиц и индивидуальных предпринимателей – от 10 тыс. рублей до 20 тыс. рублей.

Кроме того, в случае выявления в ходе проверки нарушений жилищного законодательства выдается предписание об устранении таких нарушений, неисполнение которого влечет административную ответственность и, как следствие, исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, в отношении которого управляющая компания осуществляла деятельность по управлению (в случае привлечения судом к административной ответственности за неисполнение предписания органа государственного жилищного надзора дважды в течение календарного года).

Данные обстоятельства привели к тому, что управляющие компании выбрали тактику воспрепятствования проведению органом государственного жилищного надзора проверок.

Это, в свою очередь, влечет невозможность выявления органами государственного жилищного надзора при осуществлении своих полномочий нарушений управляющими компаниями требований жилищного законодательства, а также принятия необходимых мер управляющими компаниями к устранению выявленных нарушений и, соответственно, восстановлению нарушенных прав граждан.

В связи с этим законопроектом предлагается внести изменения в часть 5<sup>1</sup> статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие исключение по решению органа государственного жилищного надзора сведений обо всех домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению, в случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раз было назначено

административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора.

При этом если в течение двух месяцев со дня надлежащего информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации указанные собственники примут на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом, сведения о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаться не будут.

Частью 2 статьи 199 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.

Однако обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии возможно лишь в том случае, если многоквартирные дома исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в части 5 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Вместе с тем частью 5<sup>1</sup> статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение выданного органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений лицензионных требований, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

Однако данное обстоятельство в настоящее время не является основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии.

Таким образом, при рассмотрении вопроса о выдаче лицензии несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям будет являться основанием для отказа ему в предоставлении лицензии, а последующее нарушение этих же требований не является основанием для аннулирования лицензии, что представляется не совсем корректным.

В связи с вышеизложенным законопроектом предлагается внести изменения в часть 2 статьи 199 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие аннулирование лицензии при несоответствии лицензиата лицензионным требованиям, а также при назначении судом трех и более раз административного наказания за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора.

Помимо изложенного в часть 5<sup>1</sup> статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации предлагается внести редакционное изменение в связи с тем, что исходя из системного анализа положений части 1 статьи 197 и части 5 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также ряда подзаконных нормативных правовых актов исключение многоквартирного дома из реестра лицензий субъекта Российской Федерации

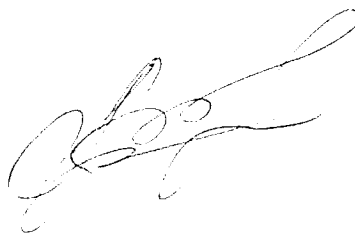
должно оформляться решением органа государственного жилищного надзора.

Принятие представленного законопроекта позволит повысить уровень ответственности и добросовестности всех участников жилищных правоотношений, а также улучшить качество работы управляющих компаний по управлению многоквартирными домами.

Реализация настоящего законопроекта не потребует материальных затрат.

---

Председатель Законодательного  
Собрания Ростовской области



А.В. Ищенко

Приложение  
к проекту федерального закона  
«О внесении изменений в Жилищный кодекс  
Российской Федерации»

**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 Жилищный кодекс Российской Федерации»**

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребуется признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия каких-либо актов федерального законодательства.

Председатель Законодательного  
Собрания Ростовской области



А.В. Ищенко

**СОВЕТ ЗАКОНОДАТЕЛЕЙ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРИ ФЕДЕРАЛЬНОМ СОБРАНИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**КОМИССИЯ  
ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**на проект законодательной инициативы № № 6-500 «О внесении изменений**  
**в Жилищный кодекс Российской Федерации», подготовленный**  
**Законодательным Собранием Ростовской области**

Комиссия Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству (далее – Комиссия) рассмотрела проект законодательной инициативы № 6-500 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», подготовленный Законодательным Собранием Ростовской области (далее – проект законодательной инициативы).

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и решения собственников являются официальными документами, что позволяет правоприменительно в случае их подделки привлекать к уголовной ответственности определенных лиц. Однако для того, чтобы эти документы приобрели статус официальных, необходимо соблюдение ряда процессуальных действий, среди которых обеспечение их хранения. Согласно части 2 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации хранение протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и решений собственников осуществляет орган государственного жилищного надзора в течение трех лет. При этом орган государственного жилищного надзора принимает на свое хранение указанные документы от управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного

специализированного потребительского кооператива. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проведено собственниками, которые реализуют непосредственное управление, передача соответствующих документов в орган государственного жилищного надзора не предусмотрена. И, как следствие, протоколы и решения собственников при непосредственном управлении многоквартирным домом не могут быть признаны официальными документами.

В целях устранения данного пробела и придания официального статуса протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и решениям собственников независимо от реализуемого в многоквартирном доме способа управления, проектом законодательной инициативы предлагается предусмотреть порядок передачи указанных документов в орган государственного жилищного надзора при непосредственном управлении.

Проектом законодательной инициативы также предлагается уточнить момент начала осуществления деятельности управляющей организации по договору управления многоквартирным домом. С введением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами управляющая организация может осуществлять такую деятельность при наличии лицензии и с учетом включения многоквартирного дома, собственники помещений в котором выбрали эту управляющую организацию, в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (часть 1.3 статьи 161, часть 1 статьи 192, пункт 1 части 1 статьи 195, статья 198 Жилищного кодекса Российской Федерации). Невключение многоквартирного дома в соответствующий реестр не дает право управляющей организации на управление этим многоквартирным домом.

В соответствии с частью 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. Однако, если многоквартирный дом не будет включен в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в этот период, управляющая организация не сможет

управлять им. Как следствие, собственники помещений в многоквартирном доме будут вправе применить к управляющей организации меры имущественной ответственности за нарушение ее обязательств по договору управления многоквартирным домом в виде неустойки, штрафа или пени, что представляется несправедливым по отношению к управляющей организации. Поэтому Комиссией поддерживается положение проекта законодательной инициативы, направленное на уточнение момента начала осуществления деятельности управляющей организации по договору управления многоквартирным домом.

Кроме того, проектом законодательной инициативы предлагается расширить перечень оснований для исключения сведений обо всех многоквартирных домах из реестра лицензий субъектов Российской Федерации, в отношении которых управляющая организация осуществляет деятельность по управлению. Таким основанием является назначение судом в течение календарного года управляющей организации или ее должностному лицу три и более раза административного наказания за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора. Согласно обоснованию субъекта права законодательной инициативы, изложенному в пояснительной записке, управляющие организации в целях ухода от административного наказания, препятствуют деятельности органа государственного жилищного надзора, игнорируя иницилируемые им проверки, законные требования и выдаваемые предписания.

Безусловно, это создает существенные препятствия по выявлению органом государственного жилищного надзора нарушений управляющими организациями требований жилищного законодательства и принятию необходимых мер к их устранению. Поэтому Комиссией поддерживается положение проекта законодательной инициативы, позволяющее урегулировать данный вопрос на законодательном уровне.

На основании изложенного Комиссия Совета законодателей по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству поддерживает проект

законодательной инициативы и рекомендует Законодательному Собранию Ростовской области внести рассматриваемый проект законодательной инициативы в Государственную Думу.

Заместитель председателя Комиссии

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned between the text 'Заместитель председателя Комиссии' and 'Г.П.Хованская'.

Г.П.Хованская