

26 ИЮЛ 2024

№ 4558-1/24-06-0

Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области



**ГУБЕРНАТОР
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
Для телеграмм: Санкт-Петербург, 191311
Тел.: (812) 539-46-56, факс: (812) 271-56-27

С.М.Бибенину

25.07.2024 № 008-1086/2024

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьей 31 Устава Ленинградской области вношу на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации".

Приложение:

1. Проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" на 2 л.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 3 л.
3. Перечень законов Российской Федерации и законов РСФСР, 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.
4. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.

Губернатор области

А.Дрозденко

Российская Федерация

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Принят Государственной Думой
Одобен Советом Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2011, № 23, ст. 3263; 2014, № 30, ст. 4256; 2015, № 27, ст. 3967; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806; 2018, № 1, ст. 69; 2019, № 52, ст. 7796) следующие изменения:

1) пункт 2 части 1 статьи 137 после слов «специальные взносы и отчисления в резервный фонд» дополнить словами «в размере не менее установленного уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации»;

2) в статье 138:

а) в пункте 10 слова «части 2 статьи 20» заменить словами «части 3 статьи 20»;

б) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

«11) создать резервный фонд и обеспечивать его наполнение.»;

3) часть 1 статьи 193:

а) дополнить пунктами 1²-1³ следующего содержания:

«1²) наличие у соискателя лицензии, лицензиата уставного капитала (уставного фонда) в размере, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями по установлению размеров уставного капитала (уставного фонда), утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;»;

1³) наличие у лицензиата резервного фонда в соответствии с размерами минимальных специальных взносов и отчислений в резервные фонды, устанавливаемыми уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;»;

б) дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) отсутствие сведений о прекращении в течение пяти лет до дня обращения с заявлением о предоставлении лицензии ранее имевшейся у

соискателя лицензии в связи с истечением срока ее действия и при условии, что в ее продлении было отказано;».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2025 года, за исключением подпункта «а» пункта 2, который вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации

В.Путин

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) разработан в целях совершенствования требований к субъектам предпринимательской деятельности, осуществляющим либо планирующим осуществление социально значимой функции по управлению многоквартирными домами (далее, соответственно, – управляющие организации, МКД).

Управляющие организации призваны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в МКД. Вместе с тем, действующие требования к соискателям лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД и к лицензиатам весьма либеральны. Вследствие этого к лицензируемой деятельности могут быть допущены управляющие организации, не планирующие добросовестно управлять МКД, в том числе управляющие организации, изначально не заинтересованные в управлении МКД (получающие лицензию как атрибут «готового бизнеса» на продажу).

Так, в Ленинградской области из имеющихся в настоящее время 594 лицензиатов, деятельность по управлению МКД осуществляют лишь 360. В рамках осуществления регионального государственного лицензионного контроля в Ленинградской области в 2021 году зафиксировано 2618 нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, в 2023 году – 2626 нарушений. При этом наиболее часто выявлялись такие виды нарушений, как неустраненные протечки кровли, подтопление подвалов МКД, несоблюдение сроков проведения ремонтов подъездов. Приведённые данные характеризуются стабильно высоким числом нарушений, связанных с содержанием жилищного фонда, и свидетельствуют о недостаточной эффективности действующей модели правового регулирования. Не устранение или несвоевременное устранение перечисленных нарушений управляющей организацией объективно снижает качество жизни жильцов МКД, влечет угрозы безопасности их жизни и здоровью, не отвечает целям правового регулирования, направленного на лицензирование деятельности по управлению МКД.

Таким образом, действующие требования к управляющим организациям нуждаются в совершенствовании с тем, чтобы создать дополнительные барьеры ко входу на рынок услуг по управлению МКД недобросовестных и (или) не готовых к фактическому управлению МКД субъектов, усилить финансовую устойчивость добросовестных участников рынка.

Законопроектом предлагаются следующие меры, направленные на достижение указанных целей.

1. Включение в лицензионные требования положения о необходимости подтверждения финансовой состоятельности управляющей организации (наличие у соискателя лицензии, лицензиата уставного капитала

(уставного фонда) в размере, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями по установлению размеров уставного капитала (уставного фонда), утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства).

Данная мера направлена на создание для соискателей лицензии и лицензиатов условий, при которых получение (наличие) лицензии в отсутствие намерения осуществлять лицензируемую деятельность (или намерения осуществлять ее добросовестно) становится финансово нецелесообразным.

2. Установление обязанности товариществ собственников жилья (ТСЖ) и иных управляющих организаций по формированию резервного фонда в соответствии с размерами минимальных специальных взносов и отчислений в резервные фонды, устанавливаемыми органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации.

Данная мера повысит финансовую устойчивость управляющих организаций перед вызовами при управлении МКД и позволит оперативно проводить работы по содержанию текущего имущества МКД, которые требуют значительных расходов в короткий промежуток времени и не могут финансироваться по мере поступления средств от собственников (в особенности это касается внеплановых инцидентов, таких, например, как протечки и подтопления).

Кроме того, обязательность формирования резервного фонда также затруднит вход или нахождение на рынке услуг по управлению МКД недобросовестных субъектов предпринимательской деятельности.

3. Пятилетний мораторий на получение лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД в случае, если ранее имевшаяся у соискателя лицензия прекратилась в связи с истечением срока ее действия и в ее продлении органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации было отказано.

Пунктом 17 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждены существенные требования, несоблюдение которых влечёт отказ в продлении лицензии. При этом требования к получению новой лицензии более либеральны. Указанное побуждает недобросовестные управляющие организации, получившие отказ в продлении ввиду выявления нарушений установленных требований, оперативно обращаться за успешным получением новой лицензии.

Невозможность получения новой лицензии в течение пяти лет со дня прекращения старой лицензии, в продлении которой было отказано, выступит

для управляющих организаций мотивирующим фактором соблюдать установленные требования к их деятельности и окажет противодействие недобросовестным управляющим организациям.

Упомянутая проблематика и актуальность предлагаемых Законопроектом мер характерны не только для Ленинградской области, но и для иных субъектов Российской Федерации. Так, Законопроект направлялся высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации с просьбой высказать мнение о нем. Полученные ответы свидетельствуют о том, что концепция Законопроекта поддержана 41 субъектом Российской Федерации.

Дополнительно Законопроектом предлагается внести изменения в пункт 10 статьи 138 ЖК РФ, установив корректную отсылочную норму к статье 20 ЖК РФ (на часть 3, а не 2 указанной статьи).

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», а также учитывая, что участникам рынка услуг по управлению МКД потребуется время на адаптацию к предусмотренным Законопроектом изменениям, предлагается вступление соответствующих положений Законопроекта в силу с 1 сентября 2025 года (за исключением изменения в пункт 10 статьи 138 ЖК РФ).

Реализация Законопроекта не повлечет за собой изменений финансовых обязательств государства и не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, 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»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» потребует принятия федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства методических рекомендаций по установлению органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации размеров уставного капитала (уставного фонда) для соискателя лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и лицензиата.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета и иных бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин