



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Юридический (почтовый) адрес:
Суворовский пр., д. 67, Санкт-Петербург, 191311

Фактический адрес:
пл. Растрелли, д. 2, Санкт-Петербург

Тел. (812) 630-21-58

13.08.2024 № 4558-1/24-0601

На № _____ от _____

Председателю
постоянной комиссии
по жилищно-коммунальному
хозяйству и топливно-
энергетическому комплексу

М.В. Коломыцеву

**Заключение
на проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации»**

**Внесен Губернатором Ленинградской области
А.Ю. Дрозденко**

Рассмотрев проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект), сообщаем, что законопроект внесен с соблюдением требований Регламента Законодательного собрания Ленинградской области (далее – Законодательное собрание) и Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации (далее - Государственная Дума).

Законопроектом предлагается внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), предусматривающих установление для товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ) обязанности по созданию резервного фонда и обеспечению его наполнения (пункт 11 статьи 138 ЖК РФ в редакции законопроекта).

Кроме того, предлагается установить в качестве лицензионных требований к соискателю на получение лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами следующие дополнительные требования:

- 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 (пункт 1² части 1 статьи 193 ЖК РФ в редакции законопроекта);

- 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 (пункт 1³ части 1 статьи 193 ЖК РФ в редакции законопроекта);

- отсутствие сведений о прекращении в течение пяти лет до дня обращения с заявлением о прекращении лицензии ранее имевшейся у соискателя лицензии в связи с истечением срока ее действия и при условии, что в ее продлении было отказано (пункт 4¹ части 1 статьи 193 ЖК РФ в редакции законопроекта).

К законопроекту имеются следующие замечания правового характера.

Согласно действующей редакции статьи 137 ЖК РФ **ТСЖ вправе** определять специальные взносы и отчисления в резервный фонд. Законопроектом предлагается уточнить указанную норму, определив, что специальные взносы и отчисления в резервный фонд устанавливаются в размере не менее предусмотренного уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Кроме того, предлагается дополнить статью 138 ЖК РФ, устанавливающую **обязанности ТСЖ**, пунктом 11, предусматривающим установление обязанности по созданию резервного фонда и обеспечению его наполнения.

Таким образом, предложенные законопроектом изменения имеют внутреннее противоречие, так как установление резервного фонда является одновременно правом и обязанностью ТСЖ.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

Таким образом, структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги не предусматривает для собственников помещений в многоквартирном доме специального взноса или иных обязательных отчислений в резервный фонд.

Жилищным законодательством специальные взносы и отчисления в резервный фонд предусмотрены только для ТСЖ, но при этом такие взносы и отчисления являются правом собственников жилья, а порядок образования резервного фонда относится к компетенции общего собрания (пункт 5 части 2 статьи 145 ЖК РФ).

Законопроектом предлагается установить в качестве лицензионных требований 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 (пункт 1² части 1 статьи 193 ЖК РФ в редакции законопроекта).

Обращаем внимание, что 4 декабря 2020 года Самарской Губернской Думой на рассмотрение Государственной Думы был внесен проект федерального закона «О внесении изменений в статью 193 Жилищного кодекса Российской Федерации» № 1068890-7, которым предлагалось дополнить перечень лицензионных требований к деятельности по управлению многоквартирными домами, установленный в статье 193 ЖК РФ, требованием о наличии у соискателя лицензии, лицензиата уставного капитала в размере не менее пяти миллионов рублей.

Указанный проект федерального закона был отклонен Государственной Думой 16 ноября 2021 года.

Согласно официальному отзыву Правительства Российской Федерации на проект федерального закона № 1068890-7 установление требования к размеру уставного капитала само по себе не гарантирует повышения качества работ и услуг управляющих организаций, а лишь ограничит возможность осуществления этой деятельности для некрупных управляющих организаций.

Кроме того в качестве управляющей организации может выступать как юридическое лицо, так и индивидуальный предприниматель (часть 1 статьи 20 ЖК РФ), при этом индивидуальные предприниматели не имеют уставной капитал, в связи с чем новое лицензионное требование, связанное с размером уставного капитала, не охватывает все субъекты отношений по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, концепция законопроекта нуждается в дополнительном обсуждении.

В соответствии со статьей 70¹ Регламента Законодательного собрания профильная постоянная комиссия готовит проект постановления о внесении проекта федерального закона в Государственную Думу либо проект постановления, в соответствии с которым проект федерального закона не поддерживается, и со своим решением направляет его Председателю Законодательного собрания для включения в проект повестки дня очередного заседания Законодательного собрания. В случае принятия профильной постоянной комиссией решения о доработке проекта федерального закона Законодательным собранием проект федерального закона принимается за основу и образуется рабочая группа, в состав которой включается инициатор проекта федерального закона либо его представитель. Доработанный рабочей группой проект федерального закона направляется в профильную постоянную комиссию для включения его в проект повестки дня очередного заседания Законодательного собрания для принятия постановления в целом.

Законопроект нуждается в редакторской правке.

Заместитель начальника управления –
начальник отдела правовой и антикоррупционной
экспертизы правового управления аппарата
Законодательного собрания Ленинградской области



Н.Б. Вовк

