



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 665863-8
«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 665863-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», внесенный депутатами Государственной Думы С.А.Пахомовым, П.Р.Качкаевым, В.А.Кошелевым, Р.М.Лябиховым, А.С.Аксёненко, С.В.Колуновым, сенатором Российской Федерации А.А.Шевченко.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в тридцатидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин

Москва
1 октября 2024 года
№ 6969-8 ГД

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.А.Пахомовым, П.Р.Качкаевым,
В.А.Кошелевым, Р.М.Лябиховым,
А.С.Аксёненко, С.В.Колуновым,
сенатором Российской Федерации
А.А.Шевченко.

Проект № 665863-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Статья 1

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

1) часть 8 статьи 161 дополнить словами «, также в случае, предусмотренном в статье 165¹ настоящего Кодекса»;

2) часть 2 статьи 163 дополнить словами «, за исключением случая, предусмотренного в статье 165¹ настоящего Кодекса»;

3) раздел VIII дополнить статьей 165¹ следующего содержания:

«Статья 165¹. Создание условий для управления многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции

1. В случае, если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и если собственниками помещений в таком доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, управление таким многоквартирным домом в целях обеспечения условий для безопасного проживания в нем граждан может осуществляться по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об управлении многоквартирным домом) управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в реестр управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащим сносу или реконструкции (далее - реестр управляющих организаций).

2. Порядок создания и ведения реестра управляющих организаций, требования к управляющим организациям, которые могут быть включены в реестр управляющих организаций, порядок включения управляющих организаций в реестр управляющих организаций и исключения управляющих организаций из указанного реестра устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

3. Порядок принятия решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об управлении многоквартирным домом устанавливается субъектом Российской Федерации.

4. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в течение десяти дней со дня принятия решения об управлении многоквартирным домом, предусмотренным в части 1 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о содержании принятого решения и об условиях договора управления таким домом. Собственники помещений в многоквартирном доме, предусмотренном в части 1 настоящей статьи, обязаны заключить договор управления этим домом, с управляющей организацией, включенной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в решение об управлении многоквартирным домом, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 162 настоящего Кодекса, за исключением положений второго предложения части 1, частей 1¹, 5, 8¹, 8², 9 статьи 162 настоящего Кодекса.

5. Договор управления многоквартирным домом на основании решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об управлении многоквартирным домом заключается на срок не более чем пять лет и действует до даты выселения из многоквартирного дома, предусмотренного в части 1 настоящей статьи, всех проживающих в нем на законных основаниях граждан либо до даты реализации собственниками помещений в таком многоквартирном доме выбранного ими способа управления этим домом либо до даты прекращения или расторжения такого договора управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, либо до даты исключения органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации управляющей организации из реестра управляющих организаций.

6. Реестр управляющих организаций, а также решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об управлении многоквартирным домом размещаются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. В случае принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения об управлении многоквартирным домом, предусмотренным в части 1 настоящей статьи, и заключения управляющей

организацией договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в таком многоквартирном доме органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о предоставлении за счет средств субъекта Российской Федерации управляющей организации, с которой заключен указанный договор управления многоквартирным домом, бюджетных средств в целях компенсации расходов такой организации, возникших в связи с исполнением договора управления многоквартирным домом, предусмотренным в части 1 настоящей статьи, если соответствующие средства на такое возмещение предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации. Решение о предоставлении за счет средств субъекта Российской Федерации управляющей организации, с которой заключен договор управления многоквартирным домом, бюджетных средств в целях компенсации расходов такой организации, возникших в связи с исполнением договора управления многоквартирным домом, предусмотренным в части 1 настоящей статьи, принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном субъектом Российской Федерации.

8. В случае принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения о предоставлении за счет средств субъекта Российской Федерации управляющей организации, с которой

договор управления многоквартирным домом, предусмотренным в части 1 настоящей статьи, заключен на основании решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об управлении многоквартирным домом, бюджетных средств в целях компенсации расходов такой организации, возникших в связи с исполнением указанного договора управления многоквартирным домом, положения части 12 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации не применяются.

9. Высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном субъектом Российской Федерации, может быть принято решение о предоставлении управляющей организации, не включенной в реестр управляющих организаций, за счет средств субъекта Российской Федерации бюджетных средств в целях компенсации расходов, возникших в связи с исполнением такой управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, признанным аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2025 года.

Президент
Российской Федерации

The block contains several handwritten signatures in black ink. The most prominent is a large, stylized signature at the top, likely belonging to the President of the Russian Federation. Below it and to the left are two smaller, more compact signatures. To the right of the main signature is another large, sweeping signature. At the bottom, there are three more signatures of varying sizes and styles, including one that appears to be a simple 'V' or 'W' shape.

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» разработан в целях совершенствования порядка управления многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в которых продолжают проживать граждане (далее - аварийные многоквартирные дома).

По данным Росстата на текущий момент общее число аварийных многоквартирных домов, в которых проживают граждане, составляет 88,5% от общего числа аварийных многоквартирных домов.

При этом число таких домов постоянно увеличивается.

Однако в жилищном законодательстве Российской Федерации не предусматривается каких-либо особенностей осуществления деятельности по управлению аварийными многоквартирными домами, в которых проживают граждане.

Факт признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не является основанием для снижения для граждан платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме или для освобождения граждан от такой платы, а также не является обстоятельством, исключающим обязанность по содержанию общего имущества в этом доме.

При этом содержание аварийного многоквартирного дома представляет собой комплекс весьма затратных мероприятий, сопряженный с большой ответственностью и ресурсозатратностью, поскольку в этом случае риск возникновения нештатных ситуаций существенно выше, чем в домах с допустимым уровнем износа. Поддержание несущих конструкций такого дома в работоспособном состоянии для обеспечения безопасности проживания в нем граждан требует выполнения дополнительных работ, а также значительных материальных затрат на их выполнение.

Повышенная степень изношенности объектов общего имущества и финансовая неспособность собственников помещений в аварийном многоквартирном доме вносить экономически обоснованный и достаточный размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в комплексе влекут за собой системное ухудшение состояния таких домов.

Вместе с тем в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирными домами должно обеспечивать комфортные и безопасные условия проживания в нем.

Необходимо отметить, что обеспечение указанных условий возможно только при надлежащем и своевременном оказании услуг по управлению многоквартирным домом.

Исходя из того, что управляющими организациями являются юридические лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (часть 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации), зачастую управляющие организации отказываются «управлять» аварийными многоквартирными домами в связи с убыточностью такой деятельности.

По этой причине большинство открытых конкурсов, проводимых органами местного самоуправления, не завершаются определением победителя - управляющей организации для управления многоквартирным домом, в связи с чем возникает потребность повторного проведения конкурсных процедур (в частности, в период 2021 - 2023 г.г. 94,8% большинство открытых конкурсов по выбору управляющей организации, проводимых органами местного самоуправления, признаны несостоявшимися, а общее количество повторно проведенных конкурсов составило 59%).

Иными словами, управляющим организациям экономически не выгодно управлять ветхим и аварийным жилищным фондом, поскольку размер затрат на выполнение обязательств по договору управления аварийными многоквартирными домами существенно превышает размер денежных средств, вносимых собственниками помещений в таких домах в виде платы за содержание общего имущества.

Также экономически невыгодно организовывать и проводить открытые конкурсы по выбору управляющей организации для управления аварийными многоквартирными домами органам местного самоуправления, большинство из которых являются дотационными (по данным Министерства финансов Российской Федерации, в 2022 г. дотационными являлись 93,6% от общего количества органов местного самоуправления).

В результате сложившейся ситуации в аварийных многоквартирных домах зачастую услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества не оказываются и (или) не выполняются или оказываются и (или) выполняются в ненадлежащем формате.

Учитывая, что основная часть работ в аварийном многоквартирном доме, по сути, направлена на сохранение его конструкций в работоспособном состоянии для безопасного проживания граждан до момента их отселения, вопрос управления такими домами требует дополнительного регулирования в законодательстве Российской

Федерации.

В целях решения затронутых выше вопросов предлагается внести в Жилищный кодекс Российской Федерации ряд изменений, предусматривающих, что в случае, если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и, если собственниками помещений в таком доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, управление таким многоквартирным домом в целях обеспечения условий для безопасного проживания в нем граждан может осуществляться по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в реестр организаций для управления аварийными многоквартирными домами.

В указанном случае предлагается заключать договор управления аварийным многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.

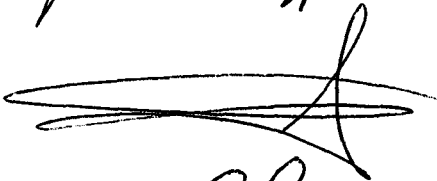
Кроме того, предлагается установить, что в случае принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации указанного выше решения управляющей организации могут возмещаться недополученные доходы за счет средств субъекта Российской Федерации в случае, если соответствующие средства предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации.

При этом согласно законопроекту недополученные доходы за счет средств субъекта Российской Федерации также могут возмещаться управляющей организации, не включенной в реестр управляющих организаций, но осуществляющей управление аварийным многоквартирным домом, в котором проживают граждане.

Таким образом, в случае принятия законопроекта в каждом конкретном случае при необходимости субъект Российской Федерации сможет наиболее оперативно принимать оптимальные решения, связанные с управлением аварийными многоквартирными домами, а также своевременно реагировать на возникновение в таких домах ситуаций, угрожающих жизни и здоровью проживающих в них граждан, что позволит снизить количество жалоб граждан, проживающих в аварийных многоквартирных домах, оставшихся без должного технического обслуживания, а также предотвратить дальнейшее стремительное ветшание аварийного жилищного фонда.

Предусмотренный в законопроекте особый подход к порядку управления аварийными многоквартирными домами, в которых проживают граждане, является вынужденным небольшим исключением из общего правила управления многоквартирными домами, поскольку он

затронет лишь незначительное число многоквартирных домов, имеющих в Российской Федерации (по данным Росстата, законопроект коснется 3,9% многоквартирных домов от общего числа многоквартирных домов на текущий момент), и в целом не окажет принципиального влияния на дальнейшее применение конкурентных процедур в сфере управления многоквартирными домами, не относящимися к категории аварийных.

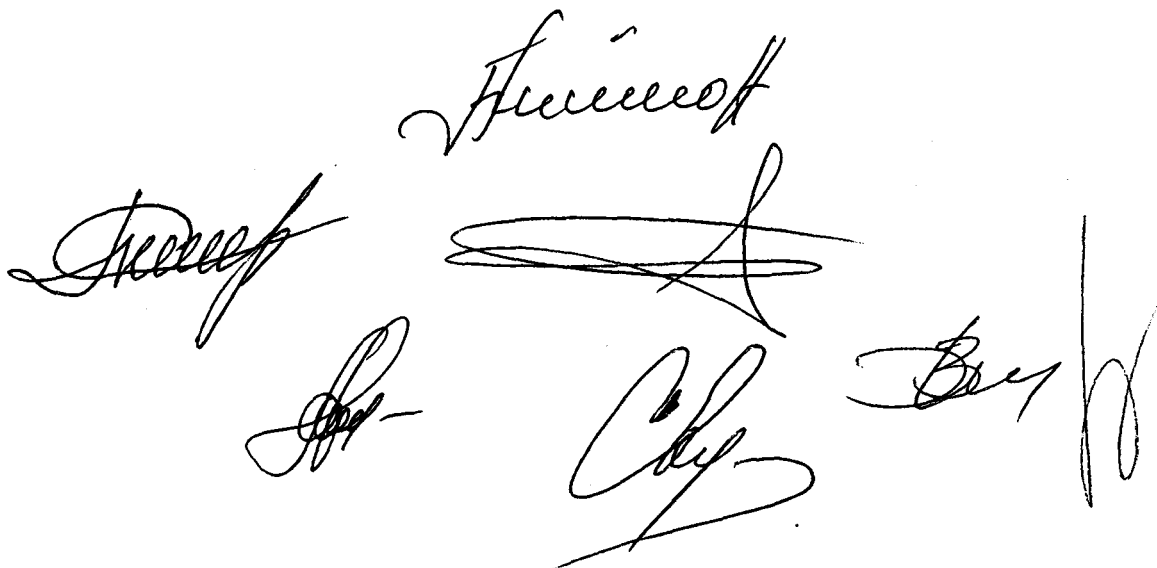
Дмитрий Анисимов

В. В. Ску

h

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

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

Принятие и реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не повлечет изменения финансовых обязательств государства и дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.



П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, 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» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.

