

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 15.09.2025 № 248**  
**ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

---

15 сентября 2025 г.

**82. О проекте федерального закона № 984916-8 "О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части совершенствования непосредственного способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме) - внесен депутатами Государственной Думы Д.Г.Гусевым, А.С.Аксёненко, Н.П.Бурляевым, М.Г.Делягиным, Е.Г.Драпеко, С.В.Кабышевым, Я.В.Лантратовой, А.В.Терентьевым, Ф.С.Тумусовым, Г.П.Хованской, Г.Ю.Семигиным**

**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) 2025 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 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 15 октября 2025 года.

5. Установить срок подготовки указанного проекта федерального закона к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – ноябрь 2025 года.

Председатель Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 05.08.2025 15:16  
№984916-8; 1.1

05 08 2025 г.

№ \_\_\_\_\_

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 статью 161 Жилищного  
кодекса Российской Федерации».

Приложение:

Текст законопроекта на 1 л.

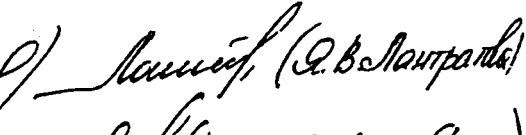
Пояснительная записка на 2 л.

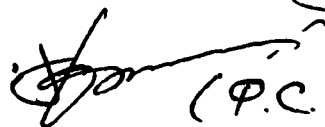
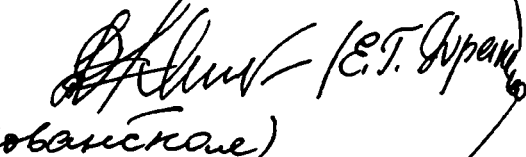
Финансово-экономическое обоснование на 1 л.

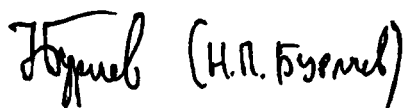
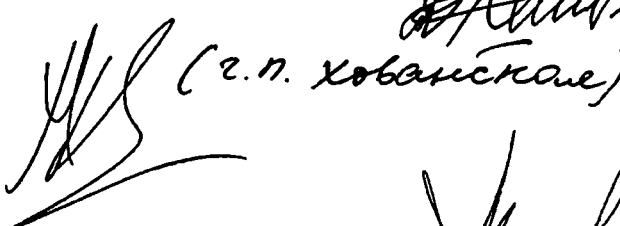
Перечень актов федерального законодательства на 1 л.

Копия текста законопроекта и материалов к нему на электронном носителе.

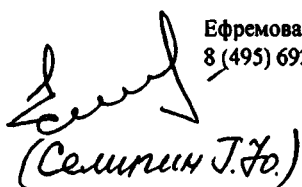
С уважением,

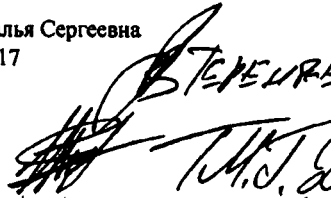
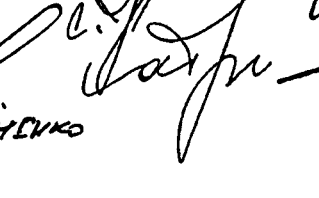
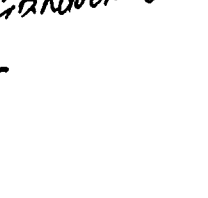
 (Д.З. Гусев) /  (А.В. Лавраченко)

 (П.С. Турчак) /  (Е.Т. Юркин)

 (Н.П. Буземир) /  (Г.Н. Кabanов)

Ефремова Наталья Сергеевна  
8 (495) 692-60-17

 (Семин С.И.)

 (В.И.) /  (А.И.) /  (А.И.) /  (А.И.)

Вносится депутатами  
Государственной Думы

Д. Г. ГУСЕВЫМ  
А.С. АКСЕНЕНКО  
Н.П. БУРЛЯЕВ  
М.Г. ДЕЛЯГИН  
Е.Г. ДРАПЕКО  
С.В. КАБЫШЕВ  
Я.В. ЛАНТРАТОВА  
А.В. ТЕРЕНТЬЕВ  
Ф.С. ТУМУСОВ  
Г.П. ХОВАНСКАЯ  
Г.Ю. СЕМИГИН  
Проект № 984916-В

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации

#### Статья 1

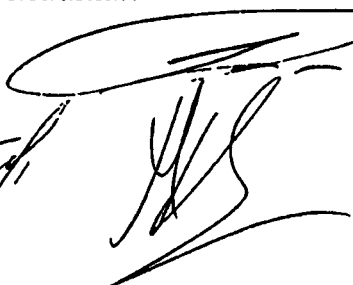
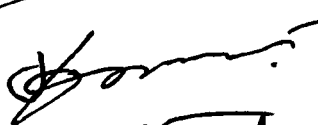
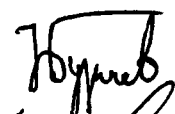
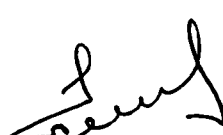
В пункт 1 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2015, № 27, ст. 3967; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806; 2018, № 1, ст. 69; 2019, № 52, ст. 7796) внести изменения, изложив его в следующей редакции:

«1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем пятьдесят;».

#### Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

  
Президент  
Российской Федерации


**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к проекту федерального закона**  
**«О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - законопроект) подготовлен в целях развития эффективного управления общим имуществом в многоквартирных домах (далее - МКД), снижения финансовой нагрузки на граждан при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Законопроектом предлагается увеличить число квартир в МКД до пятидесяти, как обязательное требование, соблюдение которого позволит избрать непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме как способ управления МКД.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

При выборе способа управления МКД – непосредственное управление – есть законодательное ограничение: количество квартир в таком МКД должно быть не более чем тридцать. (п. 1 ч. 2. ЖК РФ). Законопроект предусматривает изменение этого ограничения, позволяя выбирать способ управления «непосредственное управление» собственникам помещений в МКД, количество квартир в которых не превышает пятьдесят.

Выбор непосредственной формы управления чаще всего востребован собственниками МКД, признанными аварийными или находящимися в предаварийном состоянии. Одна из основных причин - это отсутствие средств для оплаты услуг управляющей организации и бюджета на содержание товарищества собственников жилья.

Подобная ситуация сложилась в городе Челябинск, где 271 МКД остался без обслуживания и длительное время де-факто находился в непосредственном управлении собственников. Как следствие - в платежке за жилищно-коммунальные услуги отсутствовала плата за содержание и ремонт мест общего пользования, жители обслуживали их самостоятельно, солидарно неся бремя расходов.

25 декабря 2024 года на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД ООО «УКИКО» (ИНН 5017127766), зарегистрированное в городе Истра Московской области, было признано победителем открытого конкурса по отбору управляющей организации в отношении 271 МКД, расположенного в городе Челябинск.

Это привело к появлению в платежных документах за услуги ЖКХ платы за содержание и ремонт мест общего пользования в размере 25,48 руб. за кв. м. При этом фактически ничего не изменилось: собственники продолжили самостоятельно обслуживать места общего пользования в своих МКД. Таким образом коммунальная плата выросла на 44%.

В настоящий момент собственники помещений в 239 МКД инициируют проведение общих собраний собственников, чтобы выбрать непосредственную форму управления МКД. Это позволит им, как раньше, быть избавленными от платы за содержание и ремонт, начисляемой ООО «УКИКО».

Однако для собственников 32 МКД нет возможности выбрать этот способ управления и отказаться от платы за содержание и ремонт, поскольку в этих домах более 30 квартир и согласно п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ в них запрещено выбирать непосредственную форму управления.

Данный законопроект позволит собственникам помещений, в домах которых не более 50 квартир, эффективно управлять общим имуществом в своих МКД. Его принятие жизненно важно для малоимущих и социально незащищенных слоев населения, не имеющих средств для оплаты услуг управляющих организаций. По оценкам экспертов отсутствие платы за содержание и ремонт снизит совокупный коммунальный платеж на 35% - 40%.

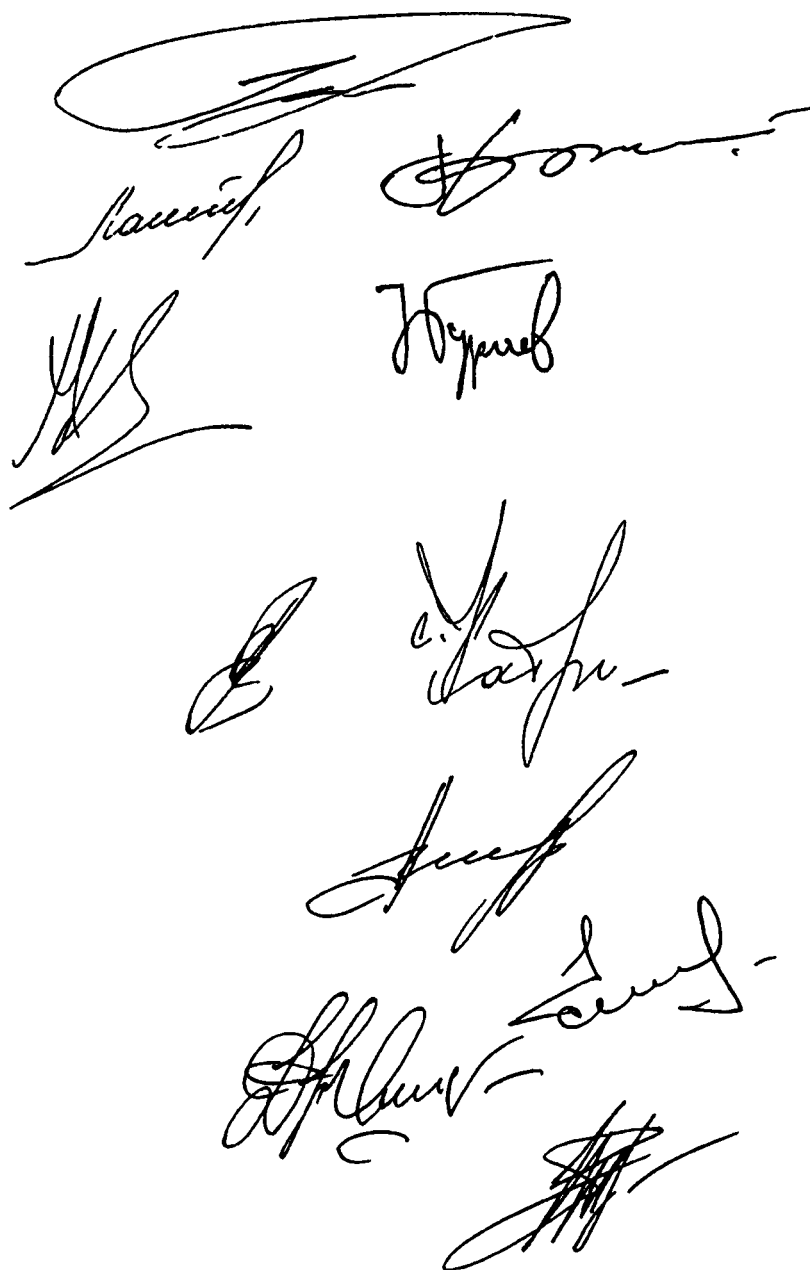
По оценкам экспертов общее число МКД, которые могут воспользоваться данной нормой в случае её принятия составит 5% - 9% от общего числа МКД России.



Handwritten signatures and stamps, including the word "Формат" (Format) and "Нужен" (Needed).

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью  
161 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета, а также каких-либо иных изменений финансовых обязательств государства.



Handwritten signatures of officials, including names like Кашин, Бонин, and others, arranged in a list-like fashion.

## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия иных актов федерального законодательства.

