



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

**О проекте федерального закона № 928725-8
«О внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса
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 № 928725-8 «О внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации», внесенный депутатами Государственной Думы С.А.Пахомовым, С.В.Разворотневой, Д.Л.Аверовым, А.В.Якубовским, Е.В.Бондаренко, В.Е.Булавиновым, С.В.Колуновым, М.Э.Оргеевой, Ю.В.Сарановой, Ю.Ю.Нестеренко, И.С.Вольфсоном, А.Г.Сидякиным, Р.М.Лябиховым, 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
24 сентября 2025 года
№ 9098-8 ГД

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.А. Пахомовым,
С.В. Разворотневой,
Д.Л. Аверовым,
А.В. Якубовским
Е.В. Бондаренко
В.Е. Булавиновым
С.В. Колуновым
М.Э. Оргеевой
Ю.В. Сарановой
Ю.Ю. Нестеренко
И.С. Вольфсоном
А.Г. Сидякиным
Р.М. Лябиховым

Сенатором
Российской Федерации
А.А. Шевченко

Проект № 928725-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

В статье 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 17, ст. 1756; № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; № 51, ст. 6153; 2010, № 19, ст. 2278; № 31, ст. 4206; № 49, ст. 6424; 2011, № 23, ст. 3263;

№ 30, ст. 4590; № 49, ст. 7027, ст. 7061; № 50, ст. 7337, 7343, 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11; № 45, ст. 6208; № 48, ст. 6724; 2016, № 1, ст. 19, ст. 24; № 5, ст. 559; № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, ст. 4288; № 28, ст. 4558; 2016, № 27, ст. 4305):

1) дополнить частью 3.1 следующего содержания:

«3.1. Не допускается избрание собственников помещений в многоквартирном доме в совет многоквартирного дома без их согласия, выраженного в письменной форме. Такое согласие подлежит размещению в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме вместе с протоколом соответствующего общего собрания собственников лицом, инициировавшим общее собрание собственников.»;

2) пункт 4 части 8 изложить в следующей редакции:

«4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, а также совместно с остальными членами совета многоквартирного дома подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или)

выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Форма указанных актов, порядок их заполнения и сроки подписания устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства»;

Статья 2

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

Президент
Российской Федерации

The image shows a collection of handwritten signatures and stamps. At the top center is a large, stylized signature. To its right is a stamp that reads "Сергей" (Sergey). Below these are several other signatures, including one that appears to be "С. Пав" (S. Pav) and another that is partially legible as "Михаил" (Mikhail). There are also several circular and rectangular stamps, some of which are partially obscured by the signatures. The signatures are written in black ink on a white background.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 161¹ Жилищного кодекса Российской Федерации» направлен на улучшение взаимодействия собственников и управляющих организаций, а также усилению контроля со стороны советов многоквартирных домов (далее – МКД) в отношении организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. В настоящий момент председатель совета МКД осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, или действуя без доверенности в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств.

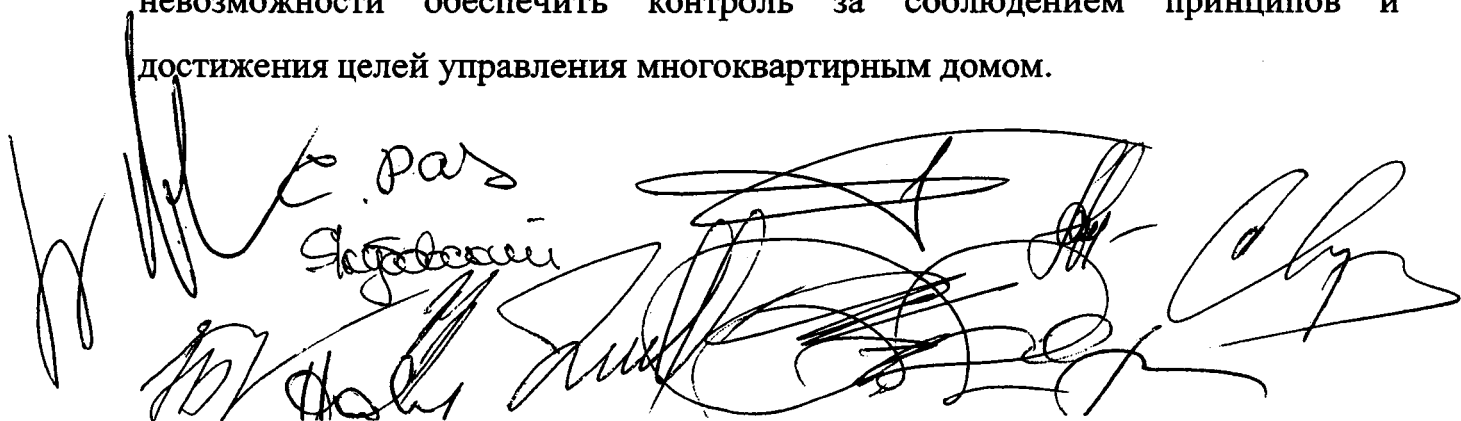
При этом процедура получения доверенностей со стороны собственников является дорогостоящей и трудоемкой, что существенно осложняет реализацию данной нормы. Принятие решений на общем собрании собственников о наделении председателя совета МКД соответствующими полномочиями в случае, если такое решение не было принято в момент избрания председателя совета МКД, также сложно

реализовать на практике по причине серьезных проблем, связанных с проведением собрания и обеспечением кворума участников.

Данные проблемы существенно усугубились с 1 марта 2023 года в связи с невозможностью инициатора собрания получить реестр собственников многоквартирного дома из органов Росреестра без согласия обладателей персональных данных. В связи с обозначенными трудностями функции контроля со стороны совета МКД за качеством услуг управляющих и ресурсоснабжающих организаций практически не исполняются.

Законопроектом предлагается наделить председателя совета МКД совместно с иными членами совета МКД полномочиями по подписанию актов приемки работ (услуг), а также иных актов, указанных в проектируемом пункте 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ. При этом такие полномочия устанавливаются законом, если общее собрание собственников не выбрало иное лицо для осуществления рассматриваемых функций. Такое регулирование предполагает коллективный контроль членами совета МКД за содержанием подписываемых актов, что исключает возможность злоупотребления со стороны отдельных недобросовестных членов совета МКД, в том числе председателя совета МКД. Вместе с тем, устанавливается, что форма указанных актов, порядок их заполнения и сроки подписания устанавливаются Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Поскольку в практике распространены случаи избрания в совет МКД без согласия на то избираемых собственников помещений, законопроектом устанавливается прямое требование о необходимости дачи согласия для избрания в совет МКД. Отсутствие такого требования приводит к невозможности обеспечить контроль за соблюдением принципов и достижения целей управления многоквартирным домом.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including the name "Яковлев" (Yakovlev) and other illegible signatures.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

С.пас.



A collection of handwritten signatures and initials in black ink. At the top center is a large, stylized signature. To its right is a smaller signature with a horizontal line through it. Below these are several other signatures and initials, including one that appears to be 'С.пас.' and another that looks like 'С.пас.' with a checkmark. There are also some initials that look like 'SP' and 'EP'.

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 статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации»

C. pas

A collection of handwritten signatures and initials in black ink on a white background. The signatures are scattered and include names like 'Sugawara', 'Zuck', 'G. P.', 'Ch', 'Boy', and 'Achy'.