

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 10.11.2025 № 259
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

10 ноября 2025 г.

93. О проекте федерального закона № 1037203-8 "О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части совершенствования взимания взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме) - внесен депутатами Государственной Думы С.А.Пахомовым, В.А.Кошелевым, С.В.Колуновым, И.С.Вольфсоном, М.А.Нуриевым, Р.М.Лябиховым, А.С.Аксёненко, сенаторами Российской Федерации В.В.Якушевым, А.А.Шевченко

Принято решение:

1. Назначить Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ответственным по указанному проекту федерального закона, Комитет Государственной Думы по финансовому рынку – соисполнителем.

2. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии (январь) 2026 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 заключений комитета-соисполнителя, Правового управления Аппарата Государственной Думы к указанному проекту федерального закона до 10 декабря 2025 года.

5. Установить срок подготовки указанного проекта федерального закона к рассмотрению Государственной Думой в первом чтении – январь 2026 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 10.10.2025 09:55
№1037203-8; 1.1

10 октября 2025 г.

№ _____

**Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации**

В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

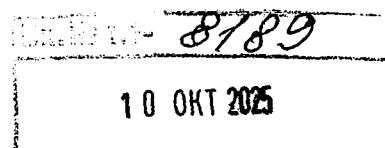
В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации в порядке реализации права законодательной инициативы вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Приложения: 1. Текст законопроекта на 2 л. в 1 экз.

2. Пояснительная записка на 4 л. в 1 экз.

3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.

4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального

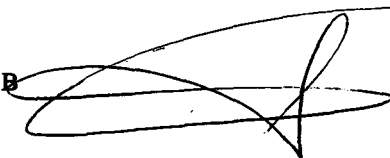


закона «О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.

5. Копии прилагаемых документов на электронном носителе.

Депутат Государственной Думы

С.А. Пахомов



В.А. Кошелев



С.В. Колунов



И.С. Вольфсон

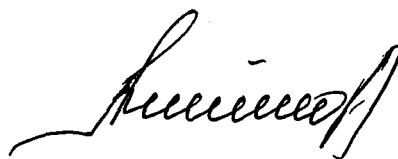


Р.М. Лябихов

М.А. Нуриев



А.А. Аксененко



Сенатор Совета Федерации

В.В. Якушев



А.А. Шевченко



Вносится депутатами
Государственной Думы
С.А. Пахомовым,
В.А. Кошелевым,
С.В. Колуновым,
И.С. Вольфсоном,
М.А. Нуриевым,
Р.М. Лябиховым,
А.С.Аксененко
Сенаторами Совета Федерации
В.В. Якушевым,
А.А.Шевченко

Проект № 1037203-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

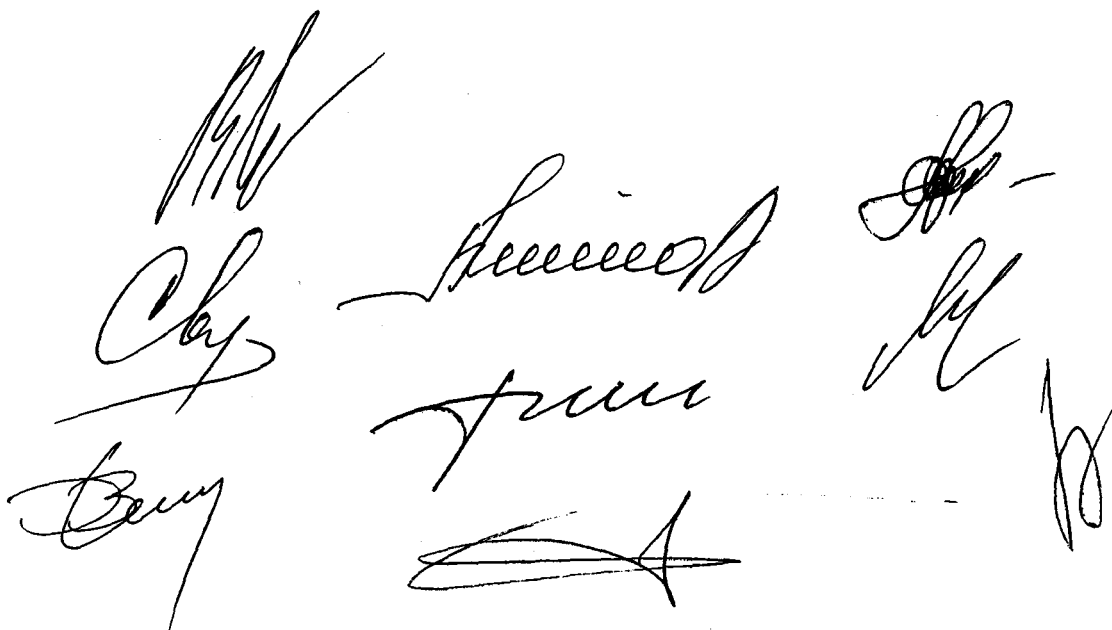
О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2018, № 1, ст. 69; 2022, № 27, ст. 4618) дополнить частью 5 следующего содержания:

«5. Функции регионального оператора по начислению взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирном доме,

предоставлению платежных документов таким собственникам для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, взысканию задолженности по их оплате, в том числе уплаченных пеней, от имени и в интересах регионального оператора могут быть переданы платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности, а также лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора, заключенного с региональным оператором, в случае, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации.».

Президент
Российской Федерации

The block contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there are three distinct signatures stacked vertically. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'Путин'. To the right of the central signature, there are two more signatures, one above the other. At the bottom right, there is a single, large, bold signature.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Федерального закона «О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - законопроект) разработан в целях внедрения дополнительных механизмов, направленных на повышение собираемости платы за капитальный ремонт многоквартирных домов.

В соответствии с частью 1 статьи 183 Жилищного кодекса РФ на регионального оператора возложены функции по учету средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

В систему учета фондов капитального ремонта входят сведения о:

- 1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;
- 2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Часть 4 указанной статьи предусматривает, что функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с региональным оператором, в случае если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

То есть, действующее жилищное законодательство предусматривает, что функции регионального оператора по учету начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней вправе выполнять исключительно юридическое лицо, созданное в форме государственного бюджетного или казенного учреждения при условии, если это прямо предусмотрено законом субъекта Российской Федерации, при этом, делегирование перечисленных функций частным юридическим лицам вне зависимости от организационной формы не предусмотрено.

Более того, взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) отнесено к исключительной компетенции регионального оператора как на получателя денежных платежей, контролирующем собираемость взносов.

Подобное регулирование создает ситуацию искусственного ограничения оборотоспособности задолженности по взносам на капитальный ремонт, а равно препятствует надлежащему ведению системы учета фондов капитального ремонта. В большинстве субъектов Российской Федерации отсутствуют государственные бюджетные или казенные учреждения, имеющие необходимое кадровое и технологическое обеспечение. Недостаточно квалифицированных кадров и программного обеспечения в самих фондах капитального ремонта.

Так, в соответствии с информацией, предоставленной ГПК «Фонд развития территорий», задолженность по взносам на капитальный ремонт в целом по Российской Федерации составил: 124,9 млрд рублей в 2022 году, 129,5 млрд рублей – в 2023 году, 134,2 млрд рублей – в 2024 году. Таким образом, рост кредиторской задолженности граждан за капитальный ремонт имеет тенденцию к устойчивому росту. Отсутствие снижения объема задолженности, по мнению Фонда обуславливается: неполной информацией о собственниках для выставления документов и подачи исковых заявлений (заявлений о выдаче судебных приказов), отсутствием единого платежного документа, нехваткой средств для проведения претензионно-исковой работы в связи с высоким размером государственной пошлины.

Нехватка штатной численности обозначается Фондом развития территорий в качестве одной из основных проблем, из-за которых работа по взысканию дебиторской задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт ведется не в полном объеме.

При этом, в 2024 году 30 субъектов Российской Федерации не выполнили в полном объеме работы по капитальному ремонту, предусмотренные краткосрочными планами реализации региональных программ.

Взысканию задолженности за капитальный ремонт препятствует также отсутствие у фондов капитального ремонта сведений о собственниках помещений в многоквартирном доме, получение которых значительно усложнилось с момента вступления в силу Федерального закона от 14.07.2022г. №266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности», в соответствии со статьей 36.3 которого, персональные данные собственников объектов недвижимого имущества, содержащиеся в ЕГРН, стали доступны исключительно с согласия соответственно правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости.

При этом, частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ и пунктом 4 Правил, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации

от 15.05.2013г. №416, закреплена обязанность управляющей организации по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном доме, информацию о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, а также по его хранению и актуализации.

Иными словами, именно управляющая организация располагает актуальными данными о собственниках помещений в многоквартирном доме, ввиду чего наиболее эффективно ведет работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Логичным будет отметить, что зачастую собственники помещений, имеющие задолженность за жилищно-коммунальные услуги, также уклоняются от внесения взносов на капитальный ремонт.

Объединение претензионно-исковой работы по взысканию проблемной задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и внесению взносов на капитальный ремонт снизит нагрузку на суды и Федеральную службу судебных приставов, а также уменьшит судебные издержки кредиторов.

Более того, в большинстве случаев взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги с собственников помещений в многоквартирном доме в пользу управляющих организаций производится платежными агентами на основании агентских договоров, заключенных между последними и управляющими организациями.

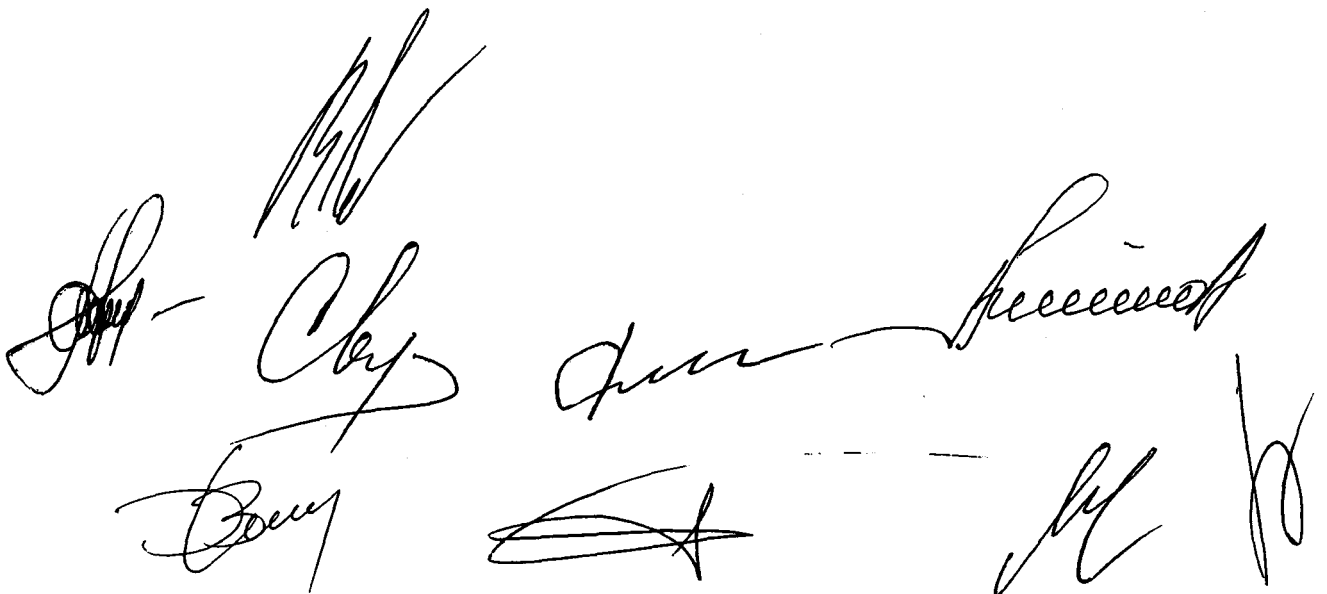
Платежные агенты являются участниками профессионального рынка оказания консультационных, финансово-экономических и юридических услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства, осуществляющими деятельность по приему платежей собственников помещений в многоквартирных домах.

Более того, платежные агенты осуществляют деятельность по приему платежей собственников помещений в многоквартирных домах на основании положений Федерального закона от 03.06.2009 N 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами», включая обязанность по регистрации в государственном реестре операторов по приему платежей, ведение которого находится в компетенции Центрального Банка России.

Иными словами, законодательное регулирование и ужесточение требований к операторам по приему платежей в настоящий момент практически исключает возможность появления на рынке недобросовестных платежных агентов.

Таким образом, представляется целесообразным внесение изменения в жилищное законодательство, дополнив статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, положением, позволяющим осуществлять функции регионального оператора по учету начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате и размеру уплаченных пеней, а также взысканию задолженности по оплате взносов в претензионно-исковой форме,

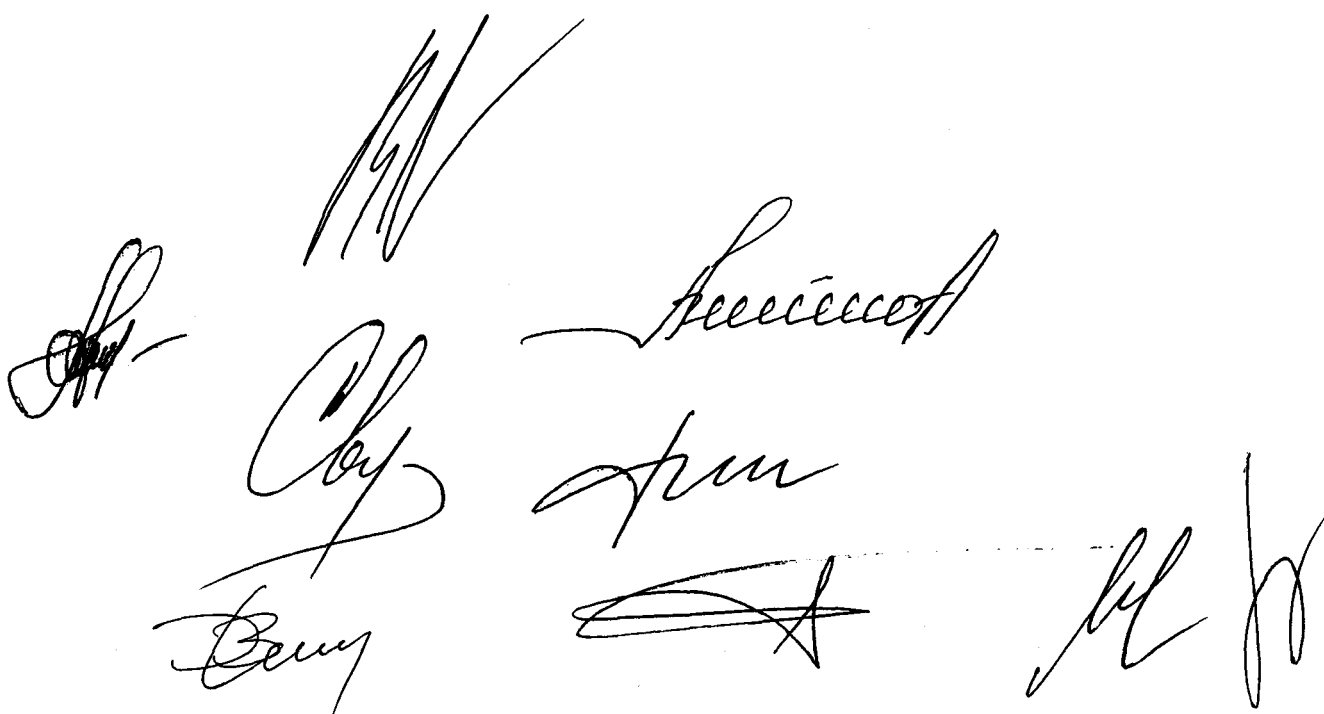
силами платежных агентов, осуществляющих свою деятельность в соответствии с положениями Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами», а также управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, выданной органом жилищного надзора субъекта Российской Федерации, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации.



The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'Ильин', a large stylized signature, a signature that looks like 'Скв', a signature that looks like 'Бонч', a signature that looks like 'Андреев', a signature that looks like 'Россинов', a signature that looks like 'М', and a signature that looks like 'В'.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской
Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации» не повлечет дополнительных расходов, финансируемых за счет средств федерального бюджета.



The block contains several handwritten signatures in black ink. There are approximately eight distinct signatures of varying styles, some appearing to be initials or full names in cursive script. They are arranged in a loose, non-structured manner across the lower half of the page.

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию
утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием
Федерального закона «О внесении изменения в статью 183 Жилищного
кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменения в статью 183 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.



The lower half of the document contains several handwritten signatures in black ink. There are approximately eight distinct signatures of varying styles, some appearing to be initials or full names in cursive script. They are arranged in a loose, non-structured manner across the bottom of the page.