

---

Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### 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; 2011, № 23, ст. 3263; № 49, ст. 7027; 2014, № 30, ст. 4264; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 5, ст. 559), следующие изменения:

1) В статье 20:

а) часть 1 после слов "домах социального использования" дополнить словами ", требований по подготовке жилищного фонда к эксплуатации в осенне-зимний период";

б) часть 6 статьи 20 изложить в новой редакции:

"6. Орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля не позднее чем через месяц с момента выявления нарушения обращается в суд с заявлениями:

---

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего Кодекса;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям настоящего Кодекса либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего Кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в

---

установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным настоящим Кодексом.";

2) в статье 44:

а) дополнить частью 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если они обладают не менее чем двумя третями помещений в многоквартирном доме.

Лицо, принявшее помещения в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче и обладающее при этом более чем двадцатью процентами голосов от общего числа голосов иных лиц, принявших помещения в таком доме, не вправе принимать участие в общем собрании собственников помещений в таком доме

---

и голосовать по вопросам повестки дня. В данном случае подведение итогов голосования осуществляется без учета голосов такого лица.";

б) в подпункте 1 части 2 исключить слова «капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта»;

в) подпункт 1<sup>1</sup> части 2 после слов "принятие решений" дополнить словами "капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме", после слов "специальный счет" дополнить словами "об использовании фонда капитального ремонта";

г) часть 2 дополнить пунктом 5<sup>1</sup> следующего содержания:

"5<sup>1</sup>) другие вопросы, связанные с принятием и реализацией решений об управлении общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые включены в повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.";

3) в статье 46:

а) в части 1 статьи 46 цифры «1 – 3<sup>1</sup>,» заменить цифрами "1, 2 – 3<sup>1</sup>,";

б) часть 6 дополнить предложением следующего содержания:

"Оспаривание собственником помещения в многоквартирном, иным лицом, в суде решения, принятого общим собранием собственников помещений, не может служить основанием для приостановки реализации принятого решения, в том числе в порядке принятия обеспечительных мер, вплоть до вступления в законную силу соответствующего судебного акта, за исключением случаев, когда о применении таких обеспечительных мер было заявлено собственниками помещений в многоквартирном доме, обладающими большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком многоквартирном доме.";

4) в статье 48:

часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, определяется количеством собственников помещений, находящихся в таком доме. Один собственник помещения обладает одним голосом.";

в пункте 2 части 5<sup>1</sup> после слов "право собственности" дополнить словами "или иного правоустанавливающего документа";

5) часть 1 статьи 110 дополнить предложением следующего содержания:

"Многоквартирный дом может управляться жилищным или жилищно-строительным кооперативом до момента выплаты последним членом такого кооператива пая за соответствующее жилое помещение, после чего собственники помещений в таком доме в течение трех месяцев обязаны принять решение о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья либо об изменении способа управления многоквартирным домом.";

б) статью 123 изложить в следующей редакции:

"1. Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

2. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проведено или не имело кворума, орган государственного жилищного надзора в течение десяти дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении

---

срока, указанного в части 1 статьи 110 настоящего Кодекса, обязан обратиться в суд с заявлением о ликвидации такого кооператива.";

7) в статье 135 часть 3 признать утратившей силу;

8) в статье 140 часть 2 признать утратившей силу;

9) в статье 141 часть 2 признать утратившей силу;

10) в статье 143:

а) части 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента создания товарищества собственников жилья.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, становятся членами товарищества с момента возникновения у них права собственности на помещения.";

б) в части 3 слова "с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или" исключить;

в) часть 6 признать утратившей силу;

11) в статье 143<sup>1</sup> слова "и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме" исключить;

12) статью 149 изложить в следующей редакции:

"Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья

1. Председателем правления товарищества собственников жилья является лицо из числа членов правления такого товарищества, имеющее квалификационный аттестат.

2. Проверка квалификации лица, претендующего на получение квалификационного аттестата (далее - претендент), осуществляется в форме квалификационного экзамена.

3. Порядок проведения квалификационного экзамена, перечень лиц, проводящих квалификационный экзамен, перечень вопросов для его проведения, порядок определения результатов квалификационного экзамена устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Порядок и условия выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, его форма, основания для принятия решения об отказе в выдаче такого аттестата, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Квалификационный аттестат действует в течение пяти лет с момента выдачи. За прием квалификационного экзамена плата не взимается.

5. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более двух лет и не более срока действия его квалификационного аттестата. Председатель правления товарищества собственников жилья обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

6. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на

---

утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества."

13) Часть 3 статьи 158 изложить в новой редакции

"3. Обязанность по оплате расходов на содержание принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме, расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, расходов по оплате коммунальных услуг распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, а в случае принятия лицом от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче - с момента подписания соответствующего акта (документа).

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме либо передачи помещения иному лицу в случае принятия помещения от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче, к новому собственнику, лицу, принявшему помещение, переходит обязательства предыдущего собственника, лица, принявшего помещения по оплате всех вышеуказанных расходов, в том числе не исполненные предыдущим собственником, лицом, принявшим помещение."



14) в статье 161:

а) часть 1<sup>2</sup> изложить в следующей редакции:

"1<sup>2</sup>. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, а также состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

б) дополнить частями 3<sup>1</sup> и 3<sup>2</sup> следующего содержания:

"3<sup>1</sup>. При прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив за тридцать дней до наступления указанного события обязаны передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3<sup>2</sup>. При смене способа управления многоквартирным домом, прекращении, расторжении, в том числе досрочном, договора управления многоквартирным домом лицо, получившее от собственников помещений в многоквартирном доме плату за содержание жилого помещения в рамках исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Кодексом, договором управления таким домом, договора оказания услуг (выполнения работ) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, иных

---

договоров, в рамках которых оказывались услуги (выполнялись работы) указанным лицом, и не исполнившее обязательства, с даты принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления таким домом, о расторжении договора управления таким домом, договора оказания услуг (выполнения работ) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, иных договоров, в рамках которых оказывались услуги (выполнялись работы), прекращении действия указанных договоров обязано передать полученные денежные средства, применительно к которым обязательства не были исполнены, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме лицу, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.";

в) в части 13 слова "Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом" заменить словами "Договор управления заключается лицом, определенным органом местного самоуправления на условиях, определенных открытым конкурсом.";

г) дополнить частью 13<sup>1</sup> следующего содержания:

"13<sup>1</sup>. В случае выбора и реализации лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, одного

---

из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, открытый конкурс, предусмотренный частью 13 настоящей статьи не проводится.";

г) в части 14 после слов "по результатам открытого конкурса," дополнить словами "либо до выбора и реализации указанными лицами одного из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 настоящей статьи,";

д) дополнить частью 17 следующего содержания:

"17. Управление многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений в многоквартирном доме не определен способ управления в порядке, установленном настоящим Кодексом, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания не состоявшимися торгов по определению управляющей организации, проводимых органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, деятельность по управлению такими многоквартирными домами осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на управление многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, установленных Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами до определения способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи.

При организации указанного конкурса орган местного самоуправления вправе объединить указанные многоквартирные дома в один лот с иными

---

объектами конкурса. При этом стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса может быть установлена одинаковой для всех многоквартирных домов, объединенных в лот."

15) в статье 162:

а) часть 1 изложить в новой редакции:

"1. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом, от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор управления с управляющей организацией заключает лицо, определенное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, заключения договора с каждым собственником помещения в таком доме не требуется. Договор управления заключается на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Типовые условия договора управления многоквартирным домом, методические рекомендации по определению цены такого договора утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В случае заключения договора управления по результатам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, договор управления с управляющей организацией заключается лицом, определенным органом местного самоуправления.";

б) часть 1<sup>1</sup> исключить;

в) в части 3 изменить пунктуацию в окончании пункта четвертого и дополнить новым пунктом пятым следующего содержания:

"5) заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг.";

г) дополнить частью 5<sup>1</sup> следующего содержания:

"Собственники помещений в многоквартирном доме могут установить в договоре управления срок не более чем три месяца, в течение которого собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом без обоснования причин отказа.";

д) часть 8 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

"При расторжении договора управления многоквартирным домом собственники помещений в таком доме обязаны возместить расходы управляющей организации, исполнившей свои обязательства, предусмотренные настоящим Кодексом, договором управления таким домом, за счет платы за содержание жилого помещения, но не получившей указанную плату в полном объеме.";

е) в части 8<sup>2</sup> слова "не выполняет условий такого договора" заменить словами "управляющей организацией в течение года с момента выдачи органом государственного жилищного надзора предписания в отношении многоквартирного дома об устранении нарушений лицензионного требования допущено повторное нарушение указанного лицензионного требования, либо ранее выданное предписание не исполнено в установленный срок или исполнено ненадлежащим образом";

ж) дополнить частью 8<sup>3</sup> следующего содержания:

"8<sup>3</sup>. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация на основании договора управления, решения об изменении способа управления таким домом до истечения срока действия договора управления, указанное решение вступает в силу после прекращения действия договора управления. Указанное требование не распространяется на случае расторжения договора управления по основаниям, предусмотренным абзацем вторым части 8 настоящей статьи.

В случае заключения соглашения о расторжении договора управления либо принятия собственниками помещений в многоквартирном доме или судом решения о досрочном расторжении договора управления по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, решение об изменении способа управления таким домом вступает в силу с момента заключения соглашения о расторжении договора управления, вступления в законную силу решения суда о досрочном расторжении договора управления, принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о досрочном расторжении договора управления по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом соответственно.";

16) статью 165 дополнить частью 1<sup>2</sup> следующего содержания:

"1<sup>2</sup>. Субъект Российской Федерации, муниципальное образование вправе предоставлять за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета государственную (муниципальную) поддержку на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, указанными в части 17 статьи 161 настоящего Кодекса управляющим организациям, осуществляющим управление такими многоквартирными домами порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно

законами субъекта Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами.";

17) статье 168:

а) четвертое предложение подпункта 1 части 2 после слова "могут" дополнить следующими словами "включаться дома блокированной застройки, ";

б) часть 5 дополнить текстом следующего содержания "В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, решение об исключении такого многоквартирного дома из региональной программы капитального ремонта должно быть принято субъектом Российской Федерации не позднее чем через месяц после получения решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.";

18) Часть 6 статьи 170 после слов "орган местного самоуправления" дополнить словами "на основании информации, представленной органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации об отсутствии сведений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в таком доме";

19) Часть 2 статьи 172 дополнить текстом следующего содержания "По решению субъекта Российской Федерации и с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете владельцем которого является региональный оператор, платежные документы, на основании которых осуществляется оплата взноса на капитальный ремонт в случае, если оплата взноса осуществляется на основании отдельного платежного документа, могут предоставляться региональным оператором на безвозмездной основе.";

---

20) Часть 7 статьи 189 после слов "орган местного самоуправления" дополнить словами "на основании информации, представленной органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации об отсутствии сведений о проведении капитального ремонта в таком доме.";

21) В части 2 статьи 190:

а) после слов "органом местного самоуправления" дополнить словами "(в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводился на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса)";

б) слова "а также" исключить.

## **Статья 2**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется жилищным или жилищно-строительным кооперативом, в котором последним членом выплачен пай за соответствующее жилое помещение, в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязаны принять решение о реорганизации такого кооператива в товарищество собственников жилья.

В случае, если указанное решение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не проведено или не имело кворума, орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации в течение десяти дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обращается в суд с заявлением о ликвидации такого жилищного или жилищно-строительного кооператива."



### **Статья 3**

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

Президент  
Российской Федерации

В.Путин