

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 19.03.2025 14:41
№868907-8; 1.1

19 . 03 2025г.

№ _____

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 изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации».

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

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

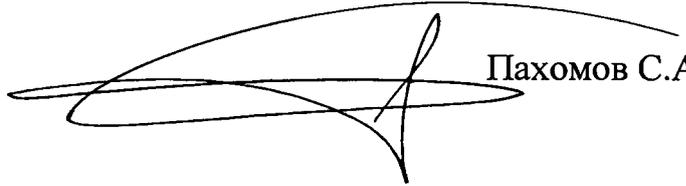
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.

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

закона «О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» на 1 л. в 1 экз.

5. Копии прилагаемых документов на электронном носителе.

Депутат Государственной Думы



Пахомов С.А.



Кошелев В.А.

Вносится депутатами
Государственной Думы
Пахомовым С.А.,
Кошелевым В.А.

Проект № 868907-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

В пункте 3 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2018, № 1, ст. 69; 2022, № 27, ст. 4618) слова «не более чем три месяца» заменить словами «не более чем один год».

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект, проект федерального закона) направлен на унификацию положений статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации с иными положениями жилищного законодательства и иных федеральных законов.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Указанные требования предъявляются ко всем лицам, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, вне зависимости от порядка и способов получения права на такое управление.

Анализ правоприменительной практики показывает, что в настоящее время нормами действующего законодательства не в полном объеме урегулированы вопросы управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом.

Договор управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией в рассматриваемой ситуации заключается на срок не более чем три месяца.

Указанный срок, по смыслу, определенному законодателем, необходим для фактического заселения многоквартирного дома и выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления.

При этом практика применения вышеуказанных норм показывает, что в указанный период времени собственники в приобретенных ими помещениях не проживают. В отдельных случаях в первые три месяца после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию реализуются процедуры по приемке квартир. Так, в соответствии с нормами Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **срок передачи квартиры может составлять три месяца и более.**

При этом, часть помещений может принадлежать застройщику и отчуждаться им в течение длительного периода.

Таким образом, в первые месяцы не образуется система социальных коммуникаций, позволяющая сформировать волеизъявление собственников помещений относительно способа управления многоквартирным домом, а равно порядка и особенностей содержания и текущего ремонта общего имущества, что свидетельствует о фактической невозможности проведения общего собрания в данный период. Зачастую, это влечет необходимость определения управляющей организации органом местного самоуправления посредством проведения конкурентных процедур. Форма торгов заключается в выборе победителя, который предложит наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока.

При этом, необходимо отметить, что основной целью управления многоквартирным домом является не только обеспечение благополучного, комфортного и безопасного проживания в жилых помещениях собственников, нанимателей и членов их семей, а также иных лиц, но и содержание общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

Современные многоквартирные дома оснащены сложными инженерными системами, такими как лифты, системы вентиляции, отопления, водоснабжения, электроснабжения и безопасности. Их

регулярное обслуживание требует квалифицированных специалистов и профессиональной эксплуатации, что не только повышает уровень комфорта, но и способствует сохранению стоимости недвижимости и предотвращению аварийных ситуаций. В большинстве случаев, размещенное в многоквартирных домах технологическое и инженерное оборудование требует «донастройки» в первый год эксплуатации, в связи с чем управляющая организация, выбранная застройщиком, является исполнителем этой работы и гарантом надлежащей эксплуатации указанного оборудования. Кроме того, первая управляющая организация формирует экономическое обоснование размера платы за содержание жилого помещения, основываясь на объективной стоимости затрат на эксплуатацию многоквартирного дома.

Иными словами, трехмесячный срок, предусмотренный Жилищным кодексом Российской Федерации для определения способа и порядка управления многоквартирным домом - новостройкой, является явно недостаточным.

Вопрос легитимности полномочий управляющей организации после истечения трехмесячного срока часто становится предметом судебных споров, так как заключенный на любой из указанных в Жилищном кодексе Российской Федерации сроков договор управления многоквартирным домом автоматически пролонгируется на тот же период с теми же условиями, если ни одна из сторон письменно не заявила о прекращении его действия.

Анализ вынесенных судебных решений по таким спорам с 2017 по 2024 года свидетельствует о единогласной позиции судов, подтверждающей законность вынужденной пролонгации договора управления, заключенного между застройщиком и управляющей организацией, в связи с отсутствием факта проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.05.2018 № Ф07-3277/2018 по делу № А56-20424/2017, Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.09.2020 № Ф02-4140/2020 по делу № А19-28328/2019, Определение

Верховного Суда РФ от 09.12.2020 № 302-ЭС20-19069, Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 04.04.2023 по делу № 88-7859/2023, Решение Кунцевского районного суда города Москвы по делу № 02-5972/2023 от 29.11.2023, Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2024 по делу № 88-29003/2024).

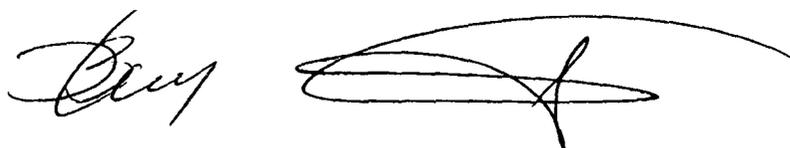
Законопроектом предлагается увеличить срок действия договора управления многоквартирным домом, заключаемого застройщиком с управляющей организацией, с трех месяцев **до одного года**.

Более того, Жилищным кодексом Российской Федерации установлено право собственников помещений в многоквартирном доме отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации, **но не ранее чем через год** с даты заключения соответствующего договора, что также соответствует предлагаемому регулированию и приведет к единообразию положений кодифицированного акта.

Предлагаемые изменения позволят обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и до даты его фактического заселения. Законопроект будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности сферы управления многоквартирными домами, в том числе посредством установления единого требования о минимальном сроке работы управляющей организации.

Принятие законопроекта не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий.

Законопроект не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской
Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'В.И.'.

ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию
утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию
в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской
Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 162 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.

