

Вносится депутатами
Государственной Думы
Пахомовым С.А., Нуриевым М.А.,
Сидякиным А.Г., Кошелевым В.А.,
Лябиховым Р.М., Аверовым Д.Л.

№ 958048-8

Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

В статью 161 Жилищный кодекс 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 следующие изменения, дополнив ее частью 9¹ в следующей редакции:

«9¹. Обязанность по выбору способа управления многоквартирным домом и (или) решение о выборе управляющей организации у собственников

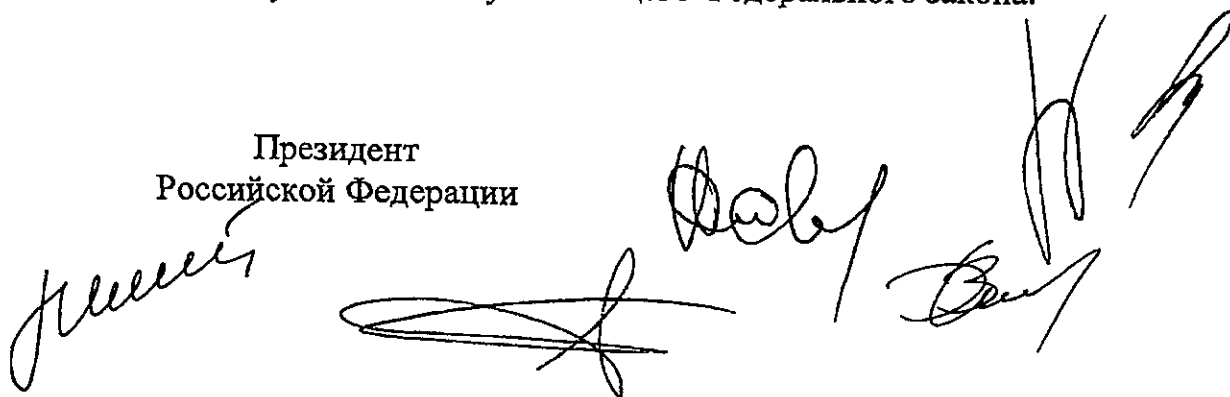
помещений, расположенных в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию ранее, возникает в течение двух месяцев. Если указанные решения не приняты и не реализованы, то ранее принятые собственниками помещений в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию ранее, решения, предусмотренные пунктами 4 и (или) 4⁷ части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Если собственниками помещений в части многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию ранее, не принимали решения, предусмотренные пунктами 4 и (или) 4⁷ части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, то орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.».

Статья 2

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

2. Действие положений части 9¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

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) разработан в целях устранения правового пробела в части управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом.

В то же время многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статьи 161 ЖК РФ).

Однако, на территории Российской Федерации складывается противоречивая и неоднозначная судебная практика.

Так, например, Определением Верховного Суда Российской Федерации от 09.01.2023 № 306-ЭС22-25240 по делу № А65-16761/2021 вынесено решение, позволяющее легализовать практику по управлению разными способами управления в одном многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию отдельными этапами строительства (секциями, подъездами).

Несмотря на то, что многоквартирный дом имеет единое общее имущество (внутридомовые инженерные сети, крышу, фасад, подвал и др.) и один адрес, присвоенный в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221, Верховный Суд Российской Федерации отметил, *«что волеизъявление собственников помещений МКД имеет преимущество при выборе, как способа управления домом, так и управляющей организации над действиями ответчика, так как именно собственникам помещений принадлежит приоритетное право выбора способа управления и выбора управляющей организации и только в случае нереализации соответствующего права, орган местного самоуправления может провести конкурс по отбору управляющей организации.»*

Законопроект предусматривает случай по управлению многоквартирным домом, когда его ввод в эксплуатацию дома осуществляется отдельными частями (секциями, подъездами). В данном

случае предусматривается, что способ управления многоквартирным домом и (или) управляющая организация, выбранные собственниками помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию ранее, будут осуществлять свою деятельность, в том числе во вновь введенной отдельной части многоквартирного дома.

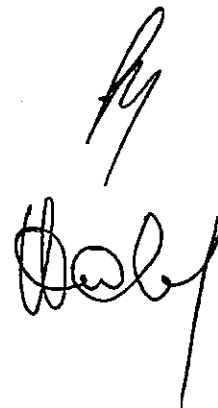
Но если собственниками помещений в многоквартирном доме, отдельный этап которого ранее введен в эксплуатацию, не принимали решений о способе управления своим домом и (или) выборе управляющей организации, то орган местного самоуправления в соответствии Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, будет проводиться открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Законопроект не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

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

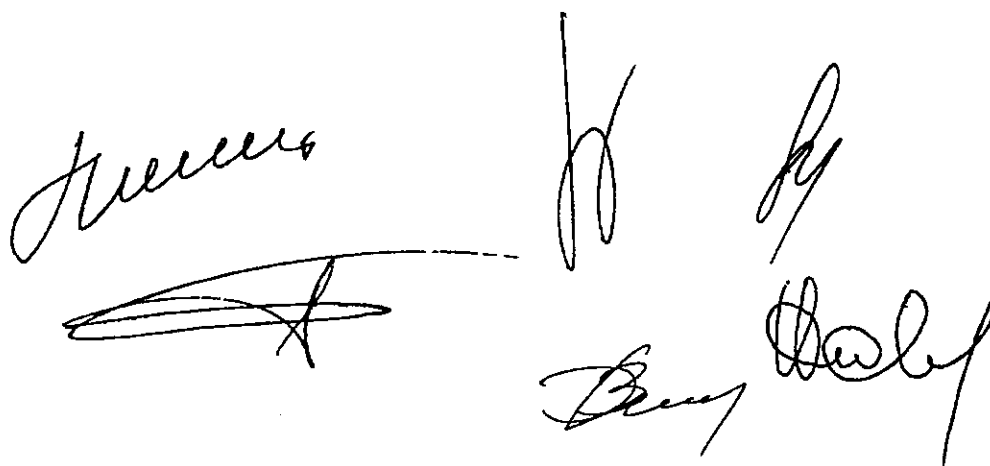
Принятие федерального закона не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Принятие законопроекта позволит устранить пробел в правовом регулировании в части управления многоквартирным домом и позволит устранить правовую неопределенность.



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

Принятие и реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» не повлечет изменения финансовых обязательств государства и дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

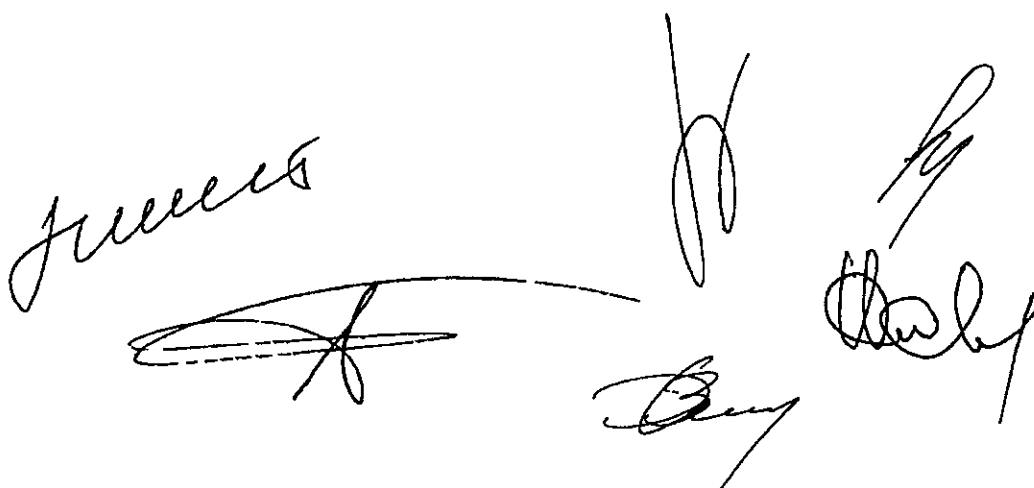


Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

**федеральных законов, подлежащих принятию, изменению,
приостановлению или признанию утратившими силу в связи
с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в
статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует принятия, изменения, приостановления или признания утратившими силу федеральных законов.



ПЕРЕЧЕНЬ
нормативных правовых актов Президента Российской Федерации,
Правительства Российской Федерации и федеральных органов
исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению и 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» потребует внесения изменений Правительством Российской Федерации в следующие акты:

постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

