

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

14 февраля 2014 г.

№ Вн-КШС-2/10

**Председателю
Государственной Думы**

С.Е. Нарышкину

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

- Приложение:**
1. Текст законопроекта на **6** л.
 2. Пояснительная записка на **3** л.
 3. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» на **1** л.
 4. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» на **1** л.
 5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.



И.И. Квитка



М.Л. Шаккум



Вносят депутаты
Государственной Думы
И.И.Квитка, М.Л.Шаккум,

проект № 451473-6

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; 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, 7061; № 50, ст. 7337, 7343, 7359; 2012, № 10, ст. 1163; № 14, ст. 1552; № 24, ст. 3072; № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646, № 27, ст. 3477) следующие изменения:

- 1) пункт 2 части 5 статьи 20 после слов «на общем собрании таких собственников» дополнить словами «, советом многоквартирного дома в случаях, отнесенных к его компетенции.»;

2) часть 4 статьи 36 после слов «на общем собрании таких собственников,» дополнить словами «если решением общего собрания таких собственников данный вопрос не отнесен к компетенции совета многоквартирного дома на определенный период,»;

3) в части 2 статьи 44:

а) дополнить пунктом 1.3 следующего содержания:

«1.3) принятие решения о передаче (лишении) компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в пунктах 3, 3.1, 4.1 и 4.2 настоящей части, совету многоквартирного дома, а также о сроке, на который такая компетенция передается;»;

б) пункты 3, 3.1 дополнить словами «, в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные вопросы не отнесены к компетенции совета многоквартирного дома»;

в) дополнить новым пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1) принятие решения о заключении, изменении, прекращении, отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом либо договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об условиях, на которых такой договор заключается, в случае, если решением общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные вопросы не отнесены к компетенции совета многоквартирного дома;»;

г) пункт 4.1 считать пунктом 4.2;

д) пункт 4.2 дополнить словами «, в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные вопросы не отнесены к компетенции совета многоквартирного дома»;

4) в статье 161.1:

а) дополнить частью 4.1 следующего содержания:

«4.1. Заседание совета многоквартирного дома считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей его членов. Решение по вопросам дня заседания совета многоквартирного дома принимается простым большинством голосов от общего числа голосов членов совета многоквартирного дома, присутствующих на заседании.»;

б) часть 5 дополнить пунктом 1.1 следующего содержания:

«1.1) принимает решения по вопросам, указанным в пунктах 3, 3.1, 4.1 и 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, в период, на который решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные вопросы отнесены к компетенции совета многоквартирного дома;»;

в) в части 8:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) до принятия решения о заключении договора управления многоквартирным домом либо договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или советом многоквартирного дома, в случае если решением общего собрания таких собственников вопрос принятия указанного решения отнесен к компетенции совета многоквартирного дома, вправе вступить в переговоры относительно условий данного договора, а также договоров, определенных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса;»;

пункт 2 после слов «в многоквартирном доме» дополнить словами «, совета многоквартирного дома»;

в пункте 3 слова «, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса» заменить словами «или совета многоквартирного дома, в случае если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1-2 статьи 164 настоящего Кодекса»;

в пункте 4 слова «на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме» исключить;

г) дополнить частью 13 следующего содержания:

«13. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое советом многоквартирного дома с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику либо возникновение иных неблагоприятных последствий.»;

5) в статье 162:

а) часть 1 после слов «собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «или советом многоквартирного дома, в период, на который решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции,»;

после слов «в решении данного общего собрания» дополнить словами «(совета многоквартирного дома)»;

б) в части 8.2:

после слов «собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «или решения совета многоквартирного дома, в период,

на который решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции,»;

слова «, если управляющая организация не выполняет условий такого договора,» исключить;

б) предложение первое части 1 и предложение первое части 1.1 статьи 164 дополнить словами «или совета многоквартирного дома, в период, на который решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проектом федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», (далее – законопроект), предлагается расширить компетенции советов многоквартирных домов (далее также - МКД) для оперативного принятия решений по вопросам управления домом и для повышения конкуренции среди компаний, занимающихся управлением жилищным фондом.

Законопроект предусматривает возможность собственников помещений передать на определенный период времени часть вопросов, находящихся в компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме совету многоквартирного дома. Таким образом, в соответствии с предлагаемыми изменениями части 2 статьи 44 ЖК РФ совет МКД решением общего собрания собственников может быть уполномочен принимать следующие решения:

- о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания собственников;

- о заключении (изменении, расторжении, отказе от исполнения) договора управления многоквартирным домом либо договора оказания

договора управления многоквартирным домом либо договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об условиях, на которых такой договор заключается;

- о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с законопроектом для принятия советом МКД решений по вышеперечисленным вопросам заседание совета считается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей его членов.

Законопроектом уточняется возможность обращения в суд собственником помещений в многоквартирном доме в случае принятия советом МКД решения с нарушением законодательства Российской Федерации или нарушающего права и законные интересы собственников. Предлагаемая норма аналогична норме, регламентирующей право на судебное обжалование собственником решения, принятого общим собранием собственников (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

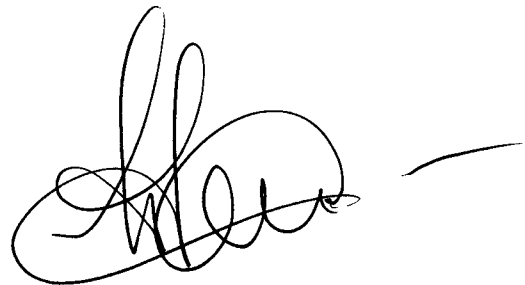
Следовательно, законность решений, принимаемых советом МКД, как и общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть исследована в судебном порядке.

В соответствии с законопроектом (новый пункт 4 часть 8 статьи 161.1 ЖК РФ) расширяются полномочия председателя совета МКД, а именно представление права без доверенности, выданной собственниками, подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества МКД. Данная норма не противоречит гражданскому законодательству (статья 182 ГК РФ), так как указанное полномочие может осуществляться на основании закона.

Даже с учетом значительного расширения полномочий совет МКД остается подконтрольным общему собранию собственников помещений в МКД. Решение о передачи на определенный срок тех или иных компетенций совету МКД, так же, как и решение о деятельности

председателя совета МКД без доверенности принимаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

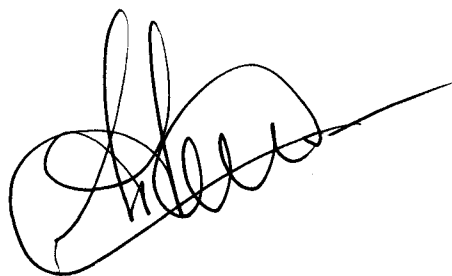
Для повышения конкуренции среди управляющих организаций в жилищной сфере и повышения качества предоставляемых ими услуг законопроектом (новая редакция пункта 8.2 статьи 162 ЖК РФ) предусматривается право собственников отказаться от исполнения договора управления с управляющей организацией в одностороннем порядке (расторжение договора) не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом. Данная норма подтверждается и судебной практикой Российской Федерации.



ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие и реализация представленного проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия актов федерального законодательства.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters.A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters with a long horizontal stroke extending to the right.