

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; 2014, № 30, ст. 4256; 2015, № 27, ст. 3967; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806; 2018, № 1, ст. 69) следующие изменения:

1) статью 12 дополнить пунктом 1.2 следующего содержания:

«1.2. определение порядка и критериев установления минимальных требований для выполнения работ, оказания услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, в том числе к:

а) численности и составу персонала, имеющего профессиональное образование, обладающего соответствующей квалификацией, которая подтверждена в порядке, установленном действующим законодательством о независимой оценке квалификаций и (или) имеющих стаж работы;

б) наличие помещений, зданий, сооружений по месту выполнения работ, оказания услуг, принадлежащих управляющей организации на праве собственности или ином законном основании, используемых в целях управления многоквартирными домами;

в) наличие технических средств, оборудования, принадлежащих управляющей организации на праве собственности или ином законном основании;

г) наличие технической документации на многоквартирный дом;»;

2) статью 13 дополнить пунктом 8.9 следующего содержания:

«8.9) установление минимальных требований для выполнения работ, оказания услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, определяемых в соответствии с пунктом 1.2 статьи 12 настоящего Кодекса в зависимости от климатических и иных особенностей территории соответствующего субъекта Российской Федерации;»;

2) часть 4 статьи 45 дополнить абзацем следующего содержания:

«Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны быть зарегистрированы в установленном порядке в системе и подтвердить свои полномочия на инициирование такого собрания.

Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в очной или очно-заочной форме, обязан использовать систему для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в порядке, установленном статьей 47.1 настоящего Кодекса.»;

3) в статье 46:

часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи, а

также решения, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.3 настоящей статьи. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передается лицом, по инициативе которого созвано такое общее собрание, а в случае проведения в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства администратором общего собрания по акту приёма-передачи, содержащему сведения о лицах, осуществляющих передачу и прием подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с указанием реквизитов документов, удостоверяющих личности указанных лиц, составленному в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также с указанием количества листов передаваемых документов.

Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.»;

часть 1.1 после слов «подлинники указанных решений и протокола» дополнить словами «с приложением акта приёма-передачи, указанного в части 1 настоящей статьи»;

4) в части 7.2 статьи 155 слова «с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, а также в случае, если договор управления многоквартирным домом заключен с указанным лицом в соответствии с частью 8 статьи 161 настоящего Кодекса» заменить словами «с гарантирующей управляющей организацией, отобранной в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса»;

5) в статье 161:

часть 1 дополнить абзацем следующего содержания:

«Управление многоквартирным домом включает в себя надлежащее содержание, текущий ремонт, эксплуатацию общего имущества в многоквартирном доме.»;

в части 1.1 слова «Надлежащее содержание общего имущества» заменить словами «Надлежащее содержание, текущий ремонт общего имущества»;

в части 1.2 слова «надлежащего содержания общего имущества» заменить словами «надлежащего содержания, текущего ремонта общего имущества»;

часть 2.3 дополнить абзацем следующего содержания:

«При управлении многоквартирным домом управляющей организацией управляющая организация выполняет работы по содержанию, текущему ремонту,

эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме собственными силами или с привлечением иных (эксплуатирующих) организаций.

В качестве иных (эксплуатирующих) организаций могут быть привлечены только специализированные организации, к которым относятся юридические лица или индивидуальные предприниматели, привлекаемые управляющей организацией в целях выполнения работ по содержанию в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации.»;

часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Субъект Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит отбор гарантирующей управляющей организации (гарантирующих управляющих организаций). Отобранная гарантирующая управляющая организация приступает к управлению многоквартирными домами в случаях:

указанных части 5 статьи 200 настоящего Кодекса;

если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

не позднее чем через пять дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Законом субъекта Российской Федерации указанные полномочия могут быть переданы органам местного самоуправления.»;

части 4.1-8.1, 13, 14, 17 признать утратившими силу;

б) в статье 162:

пункт 2 части 5 статьи 162 изложить в следующей редакции:

«2) в случае, указанном в части 4 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем три года, но не более чем пять лет;»;

часть 8.1 изложить в следующей редакции:

«8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме не вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного с гарантирующей управляющей организацией, отобранной в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.»;

7) часть 2 статьи 163 изложить в следующей редакции:

«2. Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на

основании договора управления данным домом, заключенного с гарантирующей управляющей организацией, отобранной в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.»;

8) часть 1 статьи 193 дополнить пунктами 1²-1⁷ следующего содержания:

«1²) отсутствие в отношении лицензиата, соискателя лицензии сведений о вхождении в группу лиц с лицом, лицензия которого аннулирована в порядке, установленном частью 1 статьи 199 настоящего Кодекса, в том числе в другом субъекте Российской Федерации.

Для целей жилищного законодательства группа лиц определяется в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

1³) наличие у лицензиата материально-технической базы для осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, минимальные требования к которой устанавливаются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации в соответствии с пунктом 8.9 статьи 13 настоящего Кодекса;

1⁴) наличие у лицензиата договоров страхования гражданской ответственности за причинение вреда жилым, нежилым помещениям и объектам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в ходе или вследствие оказания услуг и выполнения работ данными организациями в находящихся в управлении домах без привлечения иных (эксплуатирующих) организаций;

1⁵) отсутствие в отношении лицензиата, соискателя лицензии сведений о вхождении в группу лиц с лицом, ликвидированным в результате банкротства управляющей организации или находящимся в процессе ликвидации, банкротства;

1⁶) отсутствие в отношении лицензиата, соискателя лицензии сведений о вхождении в группу лиц с лицом, имеющим подтвержденную вступившим в законную силу судебным актом непогашенную задолженность перед ресурсоснабжающими организациями;

1⁷) отсутствие у лицензиата (соискателя лицензии) аннулированной лицензии в другом субъекте РФ»;

10) в статье 198:

дополнить частями 5.5-5.7 следующего содержания:

«5.5. В случае, если лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом было назначено административное наказание за неразмещение информации об отчете о выполнении договора управления многоквартирным домом и бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации в системе или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

5.6. В случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований, четыре и более раза совершено такое нарушение лицензионных требований, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

5.7. В случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового газового оборудования, вновь совершено такое нарушение, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.».

11) часть 2 статьи 199 изложить в следующей редакции:

«2. Основаниями для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии являются:

1) исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в частях 5 - 5.7 статьи 198 настоящего Кодекса, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных

домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд;

2) отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат;

3) вхождение лицензиата в группу лиц с лицом, лицензия которого аннулирована в порядке, установленном частью 1 настоящей статьи.»;

12) в статье 200:

в пункте 1 части 3 слова «отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса» заменить словами «гарантирующей управляющей организацией, отобранной в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.»;

часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. До заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений в многоквартирном доме, и управляющей организацией, определенной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, или определения таким решением иного способа управления многоквартирным домом, управление таким домом осуществляется гарантирующей управляющей организацией, отобранной в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.»;

часть 6 признать утратившей силу.

Статья 2

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

2. Лицензиаты, не соответствующие лицензионному требованию, предусмотренному пунктом 1³ части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), на день вступления в силу настоящего Федерального закона, в течение шести месяцев со дня его вступления в силу обязаны обеспечить наличие материально-технической базы для осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, минимальные требования к которой устанавливаются нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации в соответствии с пунктом 8.9 статьи 13 настоящего Кодекса, и заключить договоры страхования гражданской ответственности за причинение вреда жилым, нежилым помещениям и объектам общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в ходе или вследствие оказания услуг и выполнения работ данными организациями в находящихся в управлении домах без привлечения иных (эксплуатирующих) организаций.

Президент
Российской Федерации