

Приложение к постановлению  
Законодательного Собрания  
Красноярского края  
от 8 октября 2020 г. № 10-4258П

Вносит Законодательное  
Собрание Красноярского края

Проект

*№ 1038564-7*

Российская Федерация

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 13; № 43, ст. 5084; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 49, ст. 7061; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 38; № 27, ст. 3967; 2016, № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4288, 4294; № 28, ст. 4558; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806; № 52, ст. 7922, 7939; 2018, № 1, ст. 46, 69; № 15, ст. 2030; № 32, ст. 5134; 2019, № 4, ст. 281; № 22, ст. 2672) следующие изменения:

1) часть 2 статьи 44 дополнить пунктом 4<sup>6</sup> следующего содержания:

«4<sup>6</sup>) выбор управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных статьей 161 настоящего Кодекса;»;

2) в части 1 статьи 46 слова «пунктами 1<sup>1</sup>, 4<sup>2</sup> части 2 статьи 44» заменить словами «пунктами 1<sup>1</sup>, 4, 4<sup>2</sup>, 4<sup>6</sup> части 2 статьи 44».

Президент  
Российской Федерации

В. Путин

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА  
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) подготовлен в целях совершенствования правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами и решения проблем защиты жилищных прав собственников. Законопроект прошел предварительное обсуждение в Федеральном Собрании Российской Федерации, министерстве промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края, службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, Главном управлении Министерства внутренних дел по Красноярскому краю, администрации города Красноярска и был существенно доработан с учетом всех поступивших замечаний.

Проблема, на решение которой направлен законопроект, заключается в конфликте, возникающем между собственниками помещений многоквартирных домов при выборе управляющих организаций. Действующее законодательство позволяет выбрать управляющую организацию простым большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме от участвующих в общем собрании. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Таким образом, решение по выбору управляющей организации может быть принято всего четвертью голосов всех собственников помещений (25 % + 1 голос). Следовательно, собственники могут разделиться на две или три группы, каждая из которых может выбрать свою управляющую организацию. На практике наблюдается одновременное или последовательное с периодичностью в несколько дней, недель или месяцев проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, при которых происходит смена управляющих организаций. Такие условия приводят к злоупотреблениям как со стороны управляющих организаций, так и со стороны собственников помещений. Отмечаются фальсификации протоколов общих собраний и подкупы отдельных собственников при принятии решений. Все это негативно сказывается на качестве управления многоквартирными домами.

Эту проблему предлагается решить через внесение изменений в статьи 44 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, что увеличит необходимое для выбора способа управления многоквартирным домом и новой управляющей организации количество голосов собственников до уровня 50 % + 1 голос от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома. Таким образом, у абсолютного большинства собственников появится возможность прийти к согласию в выборе управляющей организации и принять соответствующее

решение, что исключит потенциальные конфликтные ситуации, а также значительно затруднит фальсификации и подкуп.

Важно отметить, что эту инициативу поддерживают региональные органы исполнительной власти, работающие с этой проблемой. Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края указывает на то, что аналогичная норма уже действует в части 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации при создании товарищества собственников жилья, что позволяет оценить ее правовые последствия. Распространение подобной практики на выбор управляющей организации не усложнит процесс, а станет основой для стабильного управления жилым фондом.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребуют дополнительных расходов из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

**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»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.