

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 01.04.2019 № 183**  
**ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 01 " апреля 2019 г.

**59. О проекте федерального закона № 518643-7 "О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации" (в части реализации полномочий председателя совета многоквартирного дома) - внесен депутатами Государственной Думы М.А.Чернышевым, П.Р.Качкаевым, М.В.Гулевским, Н.А.Черняевой, Д.П.Москвиным, Н.В.Говоринным, Л.И.Черкесовым, Т.И.Цыбизовой, В.С.Скругом, Т.И.Фроловой, В.В.Ивановым, А.Г.Кобилевым, а также А.Г.Сидякиным в период исполнения им полномочий депутата Государственной Думы**

**Принято решение:**

1. В соответствии с частью 8 статьи 112 Регламента Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации направить измененный текст указанного проекта федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству до 1 мая 2019 года.

2. Комитету Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2019 года (май).

Председатель Государственной  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин

Архангельское областное  
Собрание депутатов  
03 04 2019 г.  
Вх. № 02-03/247 121.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

14 марта 2019 г.

№ 814

Председателю Государственной  
Думы Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В.ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации в порядке законодательной инициативы вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации» взамен ранее внесенного проекта федерального закона № 518643-7 «О внесении изменений в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет средств федерального бюджета.

Приложения:

1. текст законопроекта – 3 листа;
2. пояснительная записка – 2 листа;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта – 1 лист;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 лист;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 14.03.2019 14:00  
№665850-7; 1.1

Депутат ГД ФС РФ

М.А.Чернышев

Вх. № 1.1-3026

14 МАР 2019

Депутат ГД ФС РФ

П.Р.Качкаев

Депутат ГД ФС РФ

М.В.Гулевский

Депутат ГД ФС РФ

Н.А.Черняева

Депутат ГД ФС РФ

Д.П.Москвин

Депутат ГД ФС РФ

Н.В.Говорин

Депутат ГД ФС РФ

Л.И.Черкесов

Депутат ГД ФС РФ

Т.И.Цыбизова

Депутат ГД ФС РФ

В.В.Иванов

Депутат ГД ФС РФ

А.Г.Кобилев

Депутат ГД ФС РФ

В.С. Скруг

Депутат ГД ФС РФ

Т.И. Фролова

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
М.А.Чернышевым, П.Р.Качкаевым,  
М.В.Гулевским, Н.А.Черняевой,  
Д.П.Москвиным, Н.В.Говориным,  
Л.И.Черкесовым, Т.И.Цыбизовой,  
В.С.Скругом, Т.И.Фроловой,  
В.В.Ивановым, А.Г.Кобилевым,  
а также А.Г.Сидякиным в период  
исполнения им полномочий депутата  
Государственной Думы

Проект № 518643-7

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **«О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

#### **Статья 1**

**Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации**

(Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14;  
2012, № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4256, ст. 4264;  
2015, № 27, ст. 3967; 2016, № 1, ст. 19; № 27, ст. 4288; 2017, № 1, ст. 10,  
ст. 39; № 27, ст. 3946; № 31, ст. 4806; № 52, ст. 7922; 2018, № 31, ст. 4815)

**следующие изменения:**

1) в части 8 статьи 161<sup>1</sup>:

а) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, или, в случае указания на данное обстоятельство в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, действуя без доверенности, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, которые удостоверяются такими доверенностями или содержатся в решении общего собрания собственников. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;»;

б) пункт 4 после слов «на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме,» дополнить словами «или, в случае указания на данное обстоятельство в решении общего

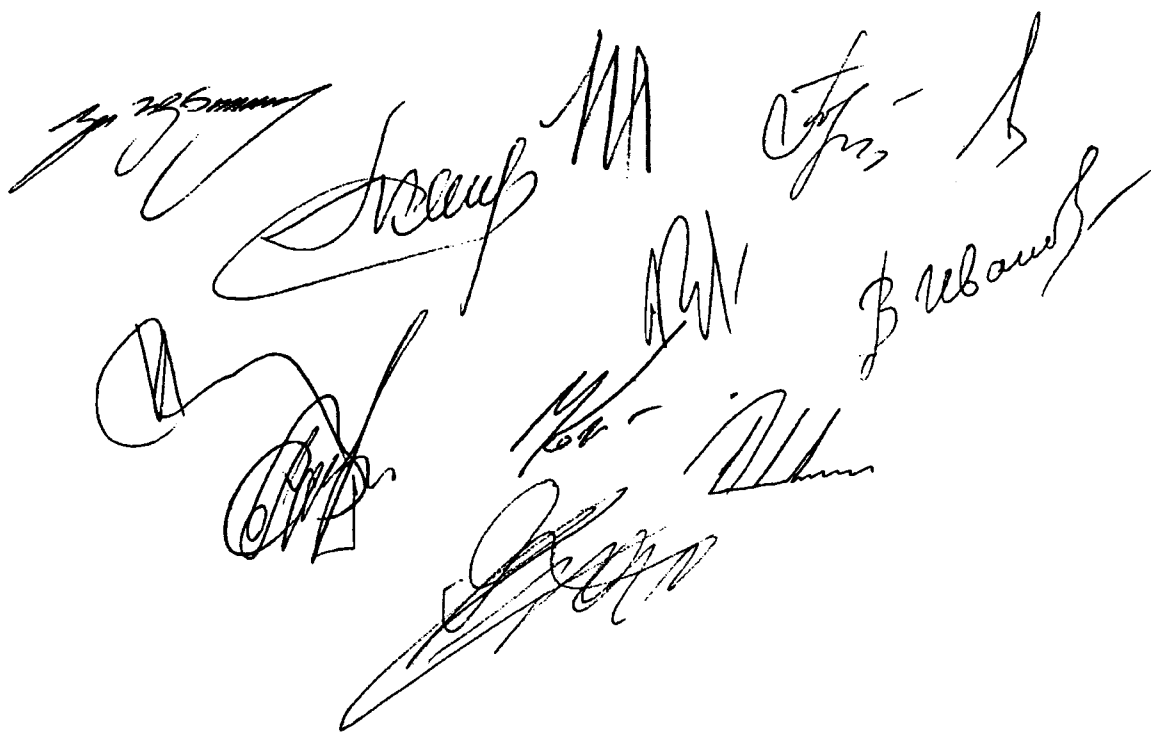
собрания собственников помещений в многоквартирном доме, действуя без доверенности,»;

2) часть 3 статьи 164 после слов «или иное лицо,» дополнить словами «указанное в таком решении или».

## Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с момента официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Как следует из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, определенные решением общего собрания собственников помещений, являются обязательными для всех собственников, в том числе и тех, кто голосовал против такого решения или не принимал участия в голосовании.

Согласно п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества.

Аналогичную позицию неоднократно высказывал и Конституционный Суд Российской Федерации.

На основании изложенного следует, что договор управления многоквартирным домом заключается на основании и во исполнение решения общего собрания собственников.

Точно также и договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме заключаются на основании решений общего собрания собственников помещений такого дома.

При этом отказ отдельно взятых собственников помещений от предоставления председателю совета многоквартирного дома доверенности на подписание договора управления многоквартирным домом (договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме), не влечет за собой никаких правовых последствий.

Существующий механизм на практике приводит к ряду трудностей, связанных, прежде всего с взаимоотношениями между председателем совета многоквартирного дома, управляющей организацией и третьими лицами.

Как следует из положений части 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений, данных Верховным Судом Российской Федерации в Постановлении Пленума от 23.06.2015 N 25, полномочия представителя могут быть закреплены, в том числе, и в решении общего собрания.

Согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты и влекущие за собой юридические последствия.

Учитывая изложенное, законопроектом предлагается установить возможность наделения председателя совета многоквартирного дома правом действовать без доверенности при заключении договора управления многоквартирного дома (договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме) в случае указания на данное обстоятельство в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Аналогичный механизм также предлагается закрепить и для непосредственного управления многоквартирным домом, в частности предоставить право иным лицам (не собственникам) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме во взаимоотношении с третьими лицами без доверенности при наличии соответствующего указания в решении общего собрания.



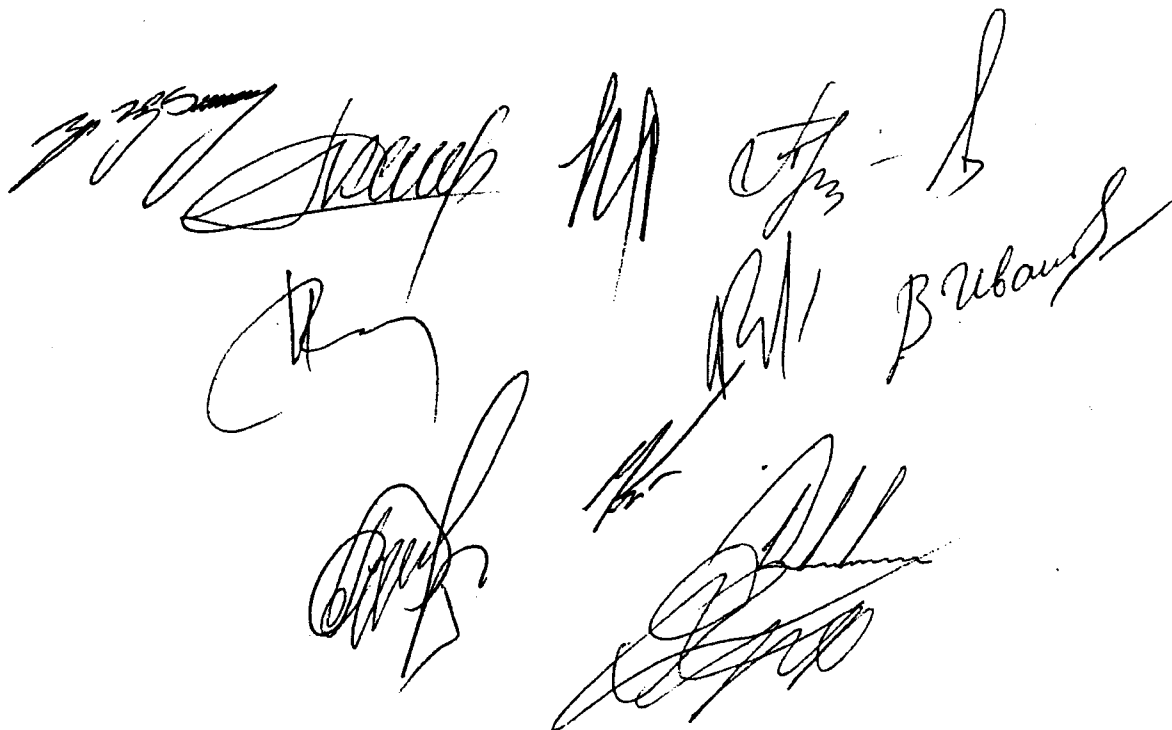
The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are approximately seven distinct marks, including a large signature on the left, a signature in the center, and several sets of initials on the right side.



## ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164  
Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164  
Жилищного кодекса Российской Федерации» не предусматривает уменьшение или  
увеличение расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

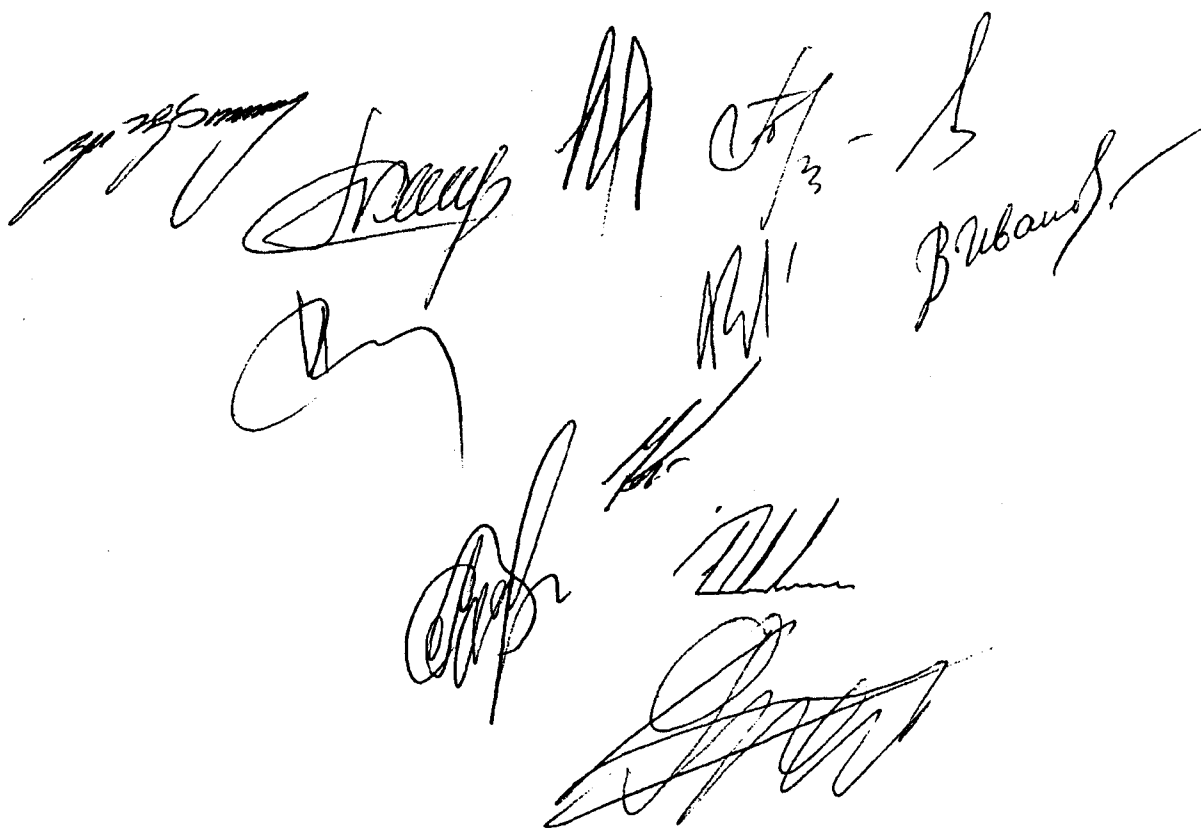


Handwritten signatures and initials in black ink, including the name "Виктор" and the number "161".

## ПЕРЕЧЕНЬ

перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных актов федерального законодательства.



A collection of handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the lower half of the page. The signatures are highly stylized and cursive, typical of official documents. Some legible elements include the word 'Вывод' (Conclusion) and various initials and numbers such as '11', '111', and '1111'.



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 14.02.2019 17:50  
№645782-7; 3.23

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

« 14 » февраля 20 19 г.

№ 1301п-П9

МОСКВА

На № 2.3.3-11/1135 от 19 сентября 2018 г.

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОТЗЫВ**

**на проект федерального закона № 518643-7 "О внесении  
изменений в статью 161<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации",  
внесенный депутатами Государственной Думы  
М.А.Чернышевым, П.Р.Качкаевым и другими**

В Правительстве Российской Федерации рассмотрен представленный проект федерального закона.

Законопроектом предлагается изложить пункты 3 и 4 части 8 статьи 161<sup>1</sup> Жилищного кодекса Российской Федерации в новой редакции, предусматривающей наделение председателя совета многоквартирного дома правом заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, действуя при этом без доверенности, договор управления многоквартирным домом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме - договоры, указанные в части 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества). Кроме того, предлагается наделить председателя совета многоквартирного дома правом от имени собственников помещений в многоквартирном доме, действуя при этом без доверенности, подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном



доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Вместе с тем положение законопроекта о наделении председателя совета многоквартирного дома возможностью действовать без доверенности при заключении договоров не согласуется с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В законопроекте целесообразно предусмотреть, что волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме о предоставлении председателю совета многоквартирного дома полномочий действовать от их имени при заключении указанных договоров, а также при подписании актов, связанных с их исполнением, должно быть выражено путем принятия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании изложенного Правительство Российской Федерации поддерживает законопроект с учетом его доработки в соответствии с указанными замечаниями до рассмотрения Государственной Думой в первом чтении.

Заместитель Председателя  
Правительства Российской Федерации -  
Руководитель Аппарата Правительства  
Российской Федерации



К.Чуйченко

