

## СПРАВКА

### о подготовке проекта постановления Законодательного Собрания Оренбургской области

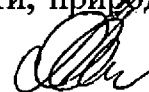
О проекте федерального закона № 518643-7 «О внесении изменений в статьи 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации» (в части реализации полномочий председателя совета многоквартирного дома)

Проект внес:  
(фамилия, инициалы,  
должность, подпись)

Комитет Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству

Докладчик:  
(фамилия, имя,  
отчество, должность)

Швецов Аркадий Владимирович – председатель комитета Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству



Поручение председателя (заместителя председателя)  
Законодательного Собрания области:

Швцову А.В.

Отметка о подписании принятого закона  
Губернатором Оренбургской области

Прошу организовать работу согласно  
Регламенту Законодательного Собрания  
области

11 апреля 2019 года

(дата)

О. Д. Димов

(подпись)

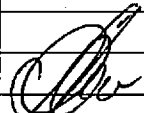
Отметка о получении проекта

Законодательным Собранием области:  
Аппарат Законодательного  
Собрания Оренбургской  
области

«11» 04. 2019 № 23-02/1933

(штамп канцелярии)

### Согласование с заинтересованными организациями

Наименование организации	Фамилия и инициалы (разборчиво)	Дата согласования проекта	Подпись
Председатель комитета Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству	Швецов А.В.	10.04.2019	
Начальник экспертно-правового управления аппарата Законодательного Собрания области	Еременко Т.М.		





**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ  
СОБРАНИЕ  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ  
ШЕСТОЙ СОЗЫВ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ \_\_\_\_\_

г. Оренбург

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)

Законодательное Собрание области

п о с т а н о в л я е т :

1. Поддержать проект 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).
2. Направить постановление в Комитет Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.
3. Контроль за исполнением данного постановления возложить на комитет Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Законодательного  
Собрания Оренбургской области

С.И.Грачев



# ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

## Комитет по собственности, природопользованию и строительству

Дом Советов, г. Оренбург, 460015, факс (3532) 78 61 51

от 08.04.2019 № 23-23/43-ВН

На №

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О проекте федерального закона № 518643-7 «О внесении изменений в статью 161<sup>1</sup> и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации» (в части реализации полномочий председателя совета многоквартирного дома) – вносят депутаты Государственной Думы М.А. Чернышевым, П.Р. Качкаевым, М.В. Гулевским, Н.А. Черняевой, Д.П. Москвиным, Н.В. Говориним, 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

№ пп	Фамилия и инициалы председателя комитета	Поддержать	Отклонить
1.	Аверьянов Г.М.	+	
2.	Алкулов Е.К.	+	
3.	Аникеев А.А.	+	
4.	Ибрагимов Н.Р.	+	
5.	Ермакова Ж.А.	+	
6.	Куниловский А.А.	+	
7.	Хромушина О.Н.	+	
8.	Жарков А.Н.	+	
9.	Шукурова Т.О.	+	

Проект федерального закона предусматривает наделение правом председателя совета многоквартирного дома действовать без доверенности при заключении договора управления многоквартирным домом (договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме) от имени всех собственников помещений.

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

При этом, как неоднократно отмечалось Верховным и Конституционным судами Российской Федерации отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества.

**Комитетом законопроект поддерживается.**

Председатель комитета



А.В.Швецов

## Лист результатов согласования

Документ	Заключение комитета
Заголовок	О проекте федерального закона № 518643-7 «О внесении изменений в статьи 161(1) и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации» (в части реализации полномочий председателя совета многоквартирного дома)
Подпись	Швецов А.В., Председатель комитета, Комитет по собственности, природопользованию и строительству
Исполнители	Бурлак М.Д., Консультант, Отдел по организации деятельности комитета по вопросам собственности, природопользования и строительства
Инициатор	Бурлак М.Д., Консультант, Отдел по организации деятельности комитета по вопросам собственности, природопользования и строительства
Тип согласования	Параллельный
Срок согласования	10.04.2019
Дата начала процесса	08.04.2019 15:23:00
Дата окончания процесса	09.04.2019 11:06:59

Комментарии инициатора:  
Комитет рекомендует поддержать

	Виза	Должность	Ф.И.О.	Дата и время
1	Согласен	Председатель комитета	Аверьянов Г.М.	08.04.2019 14:36:54
2	Согласен	Председатель комитета	Алкулов Е.К.	08.04.2019 15:29:19
3	Согласен	Председатель комитета	Аникеев А.А.	08.04.2019 15:39:19
4	Согласен	Председатель комитета	Ермакова Ж.А.	08.04.2019 16:48:50
5	Согласен	Председатель комитета	Жарков А.Н.	09.04.2019 11:05:28
6	Согласен	Председатель комитета	Ибрагимов Н.Р.	08.04.2019 17:06:46
7	Согласен	Председатель комитета	Куниловский А.А.	08.04.2019 15:58:10
8	Согласен	Председатель комитета	Хромушина О.Н.	08.04.2019 15:26:44
9	Согласен	Председатель комитета	Шукурова Т.О.	08.04.2019 15:57:13

Комментарии участников:

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.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

**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

Аппарат Законодательного  
Собрания Оренбургской  
области

«03» 04. 2019 № 23-02/1710

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

14 марта 2019 г.

№ 8/М

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

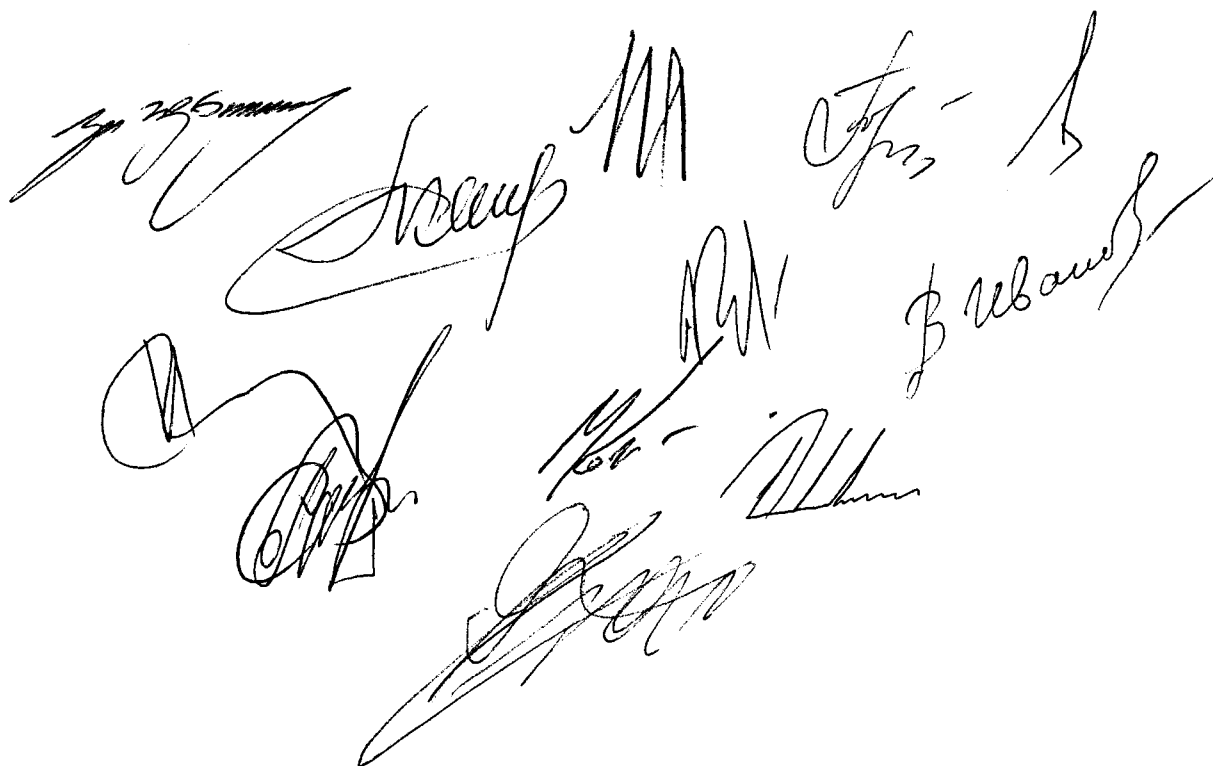
собрания собственников помещений в многоквартирном доме, действуя без доверенности,»;

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

The image shows several handwritten signatures in black ink. The most prominent signature is in the center, appearing to be 'Д. Медведев' (D. Medvedev). To its right, there are several other signatures, some of which are less legible but appear to be official signatures. The signatures are scattered across the lower half of the page.

## 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 собственником 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.

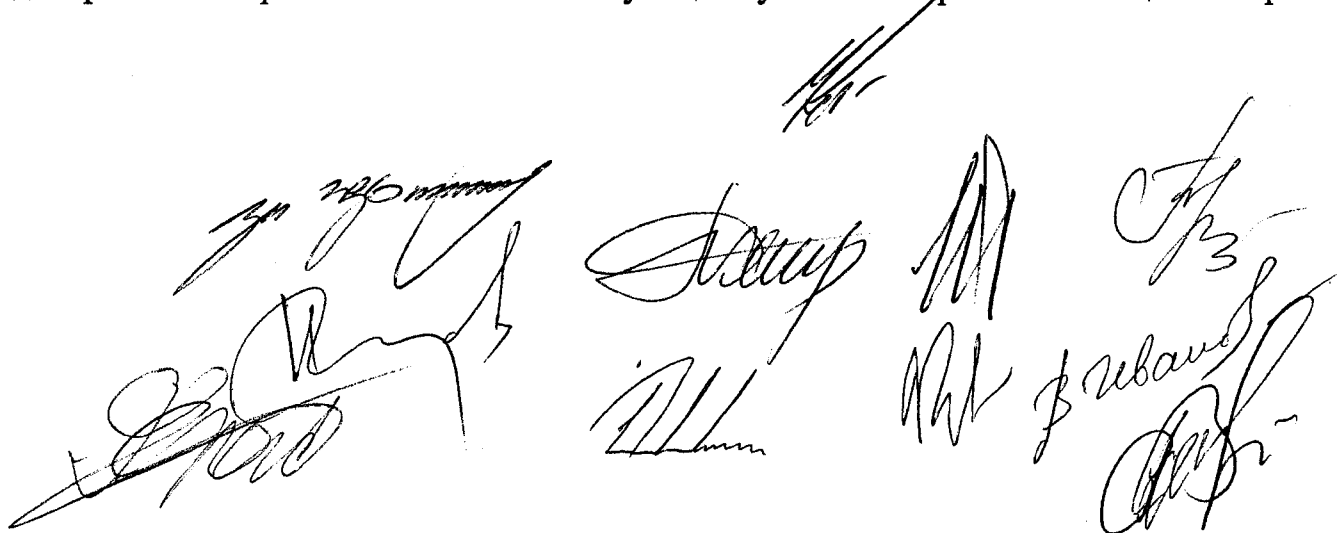
Существующий механизм на практике приводит к ряду трудностей, связанных, прежде всего с взаимоотношениями между председателем совета многоквартирного дома, управляющей организацией и третьими лицами.

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.

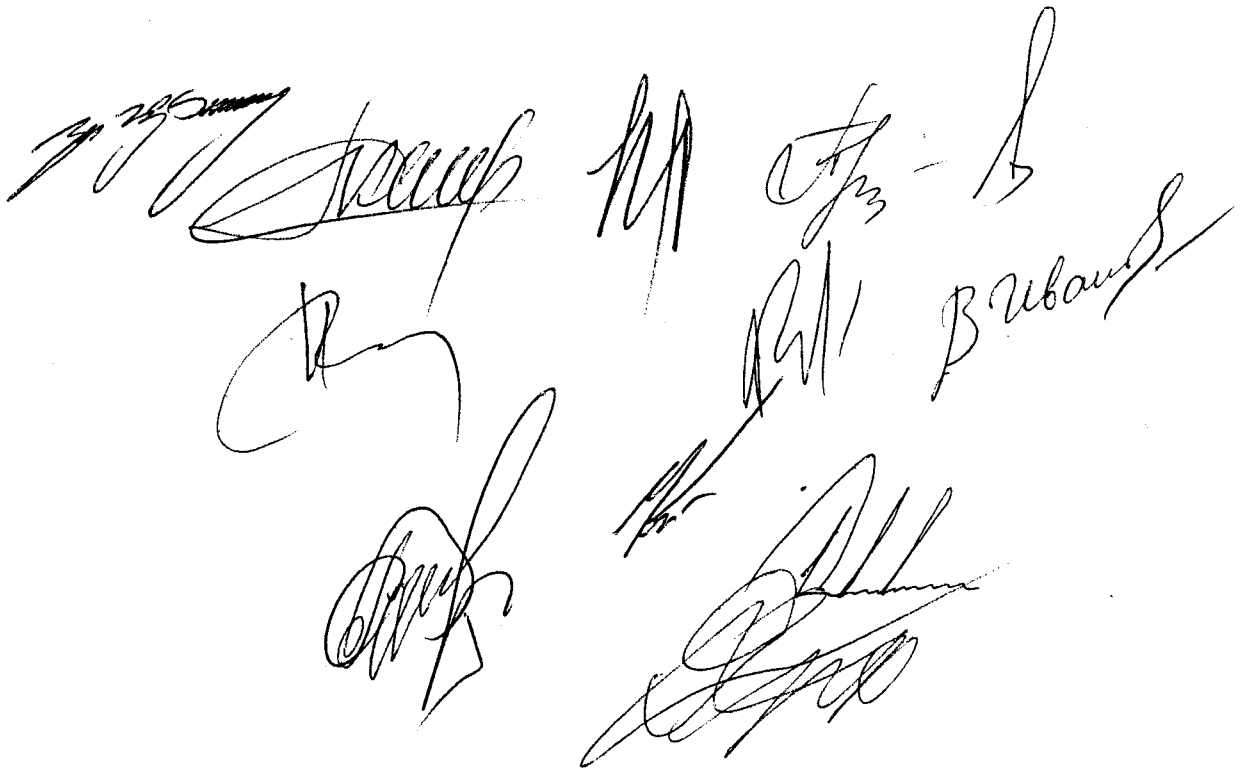


Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several initials on the right.

## 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, including the name Виванс, are present on the page.

## 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.



АА Стр. 3  
Виванс





**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



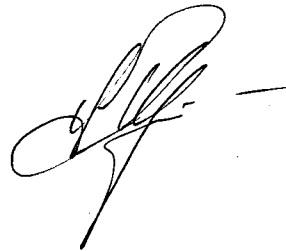
доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

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