



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

26 декабря 2022 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**В.В.ВОЛОДИНУ**

**Уважаемый Вячеслав Викторович!**

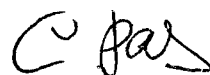
На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».


Законопроект не предусматривает расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

- Приложения: 1. Текст законопроекта – 7 л. в 1 экз.;
2. Пояснительная записка – 4 л. в 1 экз.;
3. 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» – 1 л. в 1 экз.;

4. Финансово-экономическое обоснование – 1 л. в 1 экз.;
5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутаты Государственной Думы

 С.В. Разворотнева

 П.О. Толстой

 Т.В. Буцкая

 О.Н. Занко

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
С.В.Разворотневой  
П.О.Толстым  
О.Н.Занко  
Т.В.Буцкой

Проект № 265996-8

## **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, ст. 7061; № 50, ст. 7337, 7343, 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11; № 45, ст.

6208; № 48, ст. 6724; 2016, № 1, ст. 19, ст. 24; № 5, ст. 559; № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, ст. 4288; № 28, ст. 4558; 2016, № 27, ст. 4305) следующие изменения:

1) в статье 46:

а) в части 1.1 слова «для хранения в течение трех лет» исключить;

б) дополнить частями 1<sup>1-1</sup>, 1<sup>1-2</sup>, 1<sup>1-3</sup> следующего содержания:

«1<sup>1-1</sup>. Подлинники протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и других приложений к протоколу хранятся на бумажном носителе в органе государственного жилищного надзора в течение трех лет, а в виде электронных образов в системе – в течение 10 лет. В случае размещения в системе нового электронного образа протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отражающего решения собственников по одному и тому же общему собранию (при необходимости уточнения формулировок, технической доработке), прежний электронный образ должен быть сохранен в системе.

1<sup>1-2</sup>. Подлинники протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и других приложений к протоколу на бумажном носителе, переданные на хранение в орган государственного жилищного надзора, по истечении трех лет передаются по акту в порядке, утвержденном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по

выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, председателю совета многоквартирного дома, председателю правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при их отсутствии и при непосредственном способе управления многоквартирным домом – одному из собственников помещений в таком доме, наделенным данными полномочиями решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

1<sup>1-3</sup>. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение об изготовлении дополнительных экземпляров протокола общего собрания для собственников помещений, а также лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Дополнительные экземпляры заверяются подписями инициатора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и (или) представителя органа государственного жилищного надзора, которыми удостоверяется его тождественность с подлинником протокола, передаваемого в орган государственного жилищного надзора. При этом информация о количестве экземпляров и местах их хранения должна быть отражена в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.»;

в) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в

многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, иным лицом, указанным в статье 45 настоящего Кодекса, по инициативе которых было созвано такое собрание, путем размещения в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через три дня после подписания протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также в системе – в течение десяти дней после подписания протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом в общедоступных местах многоквартирного дома и в открытой части системы должны размещаться протокол общего собрания собственников помещений, отражающий решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня данного собрания, а также приложение к такому протоколу, отражающее результаты голосования каждого собственника помещения в многоквартирном доме по каждому вопросу повестки дня без указания персональных данных. Типовая форма такого приложения устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.»

г) дополнить частью 6<sup>1</sup> следующего содержания:

«6<sup>1</sup>. В случае получения органом государственного жилищного надзора

от собственника помещения в многоквартирном доме заявления, в том числе через систему, о том, что итоги его голосования, отраженные в решении в письменной форме, не соответствуют его волеизъявлению, орган государственного жилищного надзора обязан провести внеплановую проверку фактов нарушения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников в многоквартирном доме решений. При этом при проведении внеплановой проверки не учитывается наличие кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае выявления в ходе проведенной внеплановой проверки факта подделки документов орган государственного жилищного надзора направляет соответствующие протоколы общего собрания собственников помещений, решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, и другие материалы в правоохранительные органы в целях привлечения виновных лиц к установленной законом ответственности.»;

2) статью 48 дополнить частью 5<sup>2</sup> и 5<sup>3</sup> следующего содержания:

«5<sup>2</sup>. Собственник помещения в многоквартирном доме или его представитель собственноручно указывает на каждой странице оформленного в письменной форме решения свои фамилию, имя, отчество (при наличии) и подпись.».

5<sup>3</sup>. В случаях проведения собраний собственников помещений в многоквартирном доме в очной или очно-заочной форме оформленные в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным

на голосование, принимаются инициатором общего собрания, а при проведении общего собрания в соответствии со статьей 47<sup>1</sup> настоящего Кодекса администратором общего собрания при предъявлении документа, удостоверяющего личность собственника или его представителя, полномочия представителя собственника, а также документа, подтверждающего право собственности на помещение в соответствующем многоквартирном доме. Передавая оформленное в письменном виде решение собственника инициатору или администратору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственник или его представитель расписывается в реестре решений собственников помещений в многоквартирном доме, собственноручно указывает свои фамилию, имя, отчество. Принимая оформленное в письменном виде решение собственника, инициатор или администратор общего собрания также расписывается в реестре решений собственников помещений в многоквартирном доме. Реестр решений собственников помещений в многоквартирном доме является неотъемлемым приложением к протоколу общего собрания. Типовая форма такого реестра устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.»



**Статья 2**

Положения настоящего федерального закона вступают в силу  
1 сентября 2023 года.

Президент  
Российской Федерации

С.Павлов  
Михайлов -  
Зин

## **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 – проект) подготовлен в целях повышения прозрачности процедуры проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании обобщения сложившейся практики и многочисленных случаев подделок письменных решений собственников помещений в многоквартирных домах и протоколов общих собраний, искажения в них истинной воли собственников законопроектом предлагается комплекс мер призванных прекратить такую порочную практику. Для этого предлагается уточнить и упорядочить некоторые процедуры и модели взаимодействия всех участников таких отношений, которые могут возникать при наличии сомнений и прямых подозрений в подделке протоколов и решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Законопроект устраняет неопределенности, связанные с установлением фактов подделки протоколов общих собраний, статусов таких собраний, а также действий органов государственного жилищного надзора при получении такой информации от собственников помещений в многоквартирном доме.

Проект федерального закона предусматривает уточнение процедуры хранения, предоставления собственникам и их представителям документов, позволяющих ознакомиться с результатами голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Многие решения общих собраний собственников помещений действуют более 3 лет. Однако хранение протоколов с приложениями на бумажных носителях в органах государственного жилищного надзора более 3 лет требует больших затрат. Исходя из этого, проектом предусматривается, что подлинники протокола, решений собственников и других приложений по

истечении 3-х лет по акту передаются для хранения в многоквартирном доме.

Электронные образы протоколов, решений собственников и других приложений в соответствии с проектируемыми нормами должны храниться в системе (далее - ГИС ЖКХ) 10 лет. При этом в случае размещения нового образа протокола, отражающего решения собственников по одному и тому же общему собранию (при необходимости уточнения формулировок, технической доработке), прежний электронный образ должен быть сохранен в системе.

В настоящее время в случае возникновения споров, связанных с результатами общих собраний собственников, последние не могут получить от органов жилищного надзора подлинники протоколов, что затрудняет защиту прав собственников. Более того, даже получение копий протоколов от органов жилищного надзора зачастую представляет собой проблему для собственников. Нередко наблюдается затягивание сроков предоставления копий, отказ в их предоставлении со ссылкой на отсутствие множительной техники, персонала, потерю документов и т.п. Проектом закона предусмотрено право собственников принимать решение об изготовлении дополнительных экземпляров протокола общего собрания для собственников помещений, а также лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Дополнительные экземпляры заверяются подписями инициатора собрания, представителя государственного жилищного надзора и представителя управляющей организации или ТСЖ, ЖСК, а в случае непосредственного управления – подписями инициатора собрания и представителя органа государственного жилищного надзора. Указанные подписи удостоверяют тождественность экземпляра протокола с подлинником протокола, передаваемого в орган государственного жилищного надзора. При этом информация о количестве экземпляров и местах их хранения должна быть отражена в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Наличие дополнительных экземпляров протокола, хранящегося в доме,

не только облегчит защиту прав собственников в ходе их взаимодействия с правоохранительными и судебными органами, но также даст возможность предоставлять их при необходимости в фонды капитального ремонта и банки (при принятии решений о проведении капремонта), ресурсоснабжающие организации (при заключении прямых договоров). В настоящее время уже сложилась практика, при которой собрание утверждает несколько экземпляров протоколов. Данный законопроект направлен на то, чтобы придать сложившейся практике законный характер.

Для повышения прозрачности процедуры голосования, публичности принимаемых решений, выявления поддельных решений и злоупотреблений со стороны заинтересованных лиц предусмотрен механизм размещения результатов голосования по помещениям без указания персональных данных в общедоступных местах и в ГИС ЖКХ, а также в региональных информационных системах, действующих на территориях различных субъектов Российской Федерации.

Проект настоящего федерального закона уточняет процедуру взаимодействия собственников помещений в многоквартирном доме при поступлении в орган государственного жилищного надзора заявления о подделке решения собственника, оформленного в письменной форме. Так органу государственного жилищного надзора вменяется в обязанность, в случае получения такого заявления провести внеплановую проверку для выявления нарушений установленных ЖК РФ процедур и не учитывать такие решения собственников при проверке наличия кворума собрания и результатов голосования по вопросам повестки дня собрания. При выявлении признаков подделок решений собственников ГЖИ обязаны передать все необходимые документы в правоохранительные органы.

Для облегчения выявления фактов подделок подписей в письменных решениях собственников уполномоченным органами законопроект предусматривает обязанность собственников помещений в многоквартирном доме собственноручно указывать в решениях на каждой странице свои

фамилии, имени и отчества. Данная мера, в частности, облегчит проведение почерковедческой экспертизы.

Также для предотвращения уклонения от ответственности лиц, которые совершают противоправные действия в виде подделки решений собственников, законопроект устанавливает обязанность лиц, сдающих и принимающих оформленные в письменной форме решения собственников, расписываться в реестре решений собственников МКД, являющимся неотъемлемым приложением к протоколу общего собрания собственников.

Принятие данного законопроекта существенно облегчит процедуру контроля со стороны собственников помещений в многоквартирных домах за ходом проведения подсчета голосов на общем собрании, существенно затруднит искажение воли собственников помещений в многоквартирном доме, позволит существенно снизить количество случаев подделок решений общих собраний, а также существенно упростит процедуру обжалования таких решений в случае выявления нарушений со стороны заинтересованных лиц, что в свою очередь повысит качество принимаемых решений в отношении многоквартирного дома, снизит социальную напряженность и повысит доверие к процедуре проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

С. В. Рау  
[Подпись]  
[Подпись]

## 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 проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» по вопросу совершенствования процедур проведения общих собраний собственников в многоквартирных не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.

С. Ра  
Зу  
Зу

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

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

Реализация федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных финансовых затрат, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

С. п. а. с. (Магистр)  
О. у. Гау