Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации**

(по вопросам совершенствования управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме)

**Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, №  23, ст. 3263; 2012, № 53, ст. 7596; 2014, № 30, ст. 4264; 2015, № 27, ст.  3967) следующие изменения:

1. дополнить статью 3 частью 31 следующего содержания:

«31. Отказ в доступе в жилое помещение для выполнения осмотра и проверки технического и санитарного состояния расположенного в нем общего имущества в многоквартирном доме, приборов, оборудования и бытовых машин, используемых в таком помещении, проверки качества предоставления коммунальных услуг, проверки правильности снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых работ, который приводит к невозможности обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, является нарушением прав и законных интересов собственников, нанимателей и других лиц, пользующихся помещениями в этом доме. Лицо, не обеспечившее доступ в жилое помещение с указанными целями, несет установленную законодательством ответственность и отвечает за все возможные неблагоприятные последствия, возникшие вследствие своих недобросовестных действий. Положение настоящей части распространяется на последствия отказа в доступе в нежилое помещение в многоквартирном доме для указанных целей.»;

1. части 1 статьи 4:

а) дополнить пунктом 21 следующего содержания:

«21) пользования нежилыми помещениями, помещениями для стоянки транспортных средств и машино-местами в многоквартирном доме;»;

б) пункт 3 дополнить словами «, машино-мест»;

в) дополнить пунктом 7 словами «, нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме»;

г) пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов;»;

1. статью 12 дополнить пунктом 167-1 следующего содержания:

«167-1) установление требований к управдомам, к порядку осуществления деятельности управдомов, к ведению реестра управдомов, лиц, подавших заявление об осуществлении деятельности управдома или о наличии намерения осуществлять такую деятельность;»;

1. статью 13 дополнить пунктом 81-1 следующего содержания:

«81-1) ведение реестра управдомов, лиц, подавших заявление об осуществлении деятельности управдома или о наличии намерения осуществлять такую деятельность.»;

1. в статье 20:

а) часть 1 после слов «предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах,» дополнить словом «управдомов»;

б) в пункте 2 части 5 после слов «с согласия собственников помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «и проживающих в нем на законных основаниях граждан», слова «проверять правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья,» заменить словами «проверять правомерность избрания общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, членов», слова «, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья» заменить словами «правомерность избрания общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме»;

1. дополнить главой 21 следующего содержания:

«Глава 21. **Нежилые помещения, помещения для стоянки транспортных средств и машино-места в многоквартирном доме**

Статья 211. **Нежилые помещения в многоквартирном доме**

1. Нежилым помещением в многоквартирном доме признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, не является жилым помещением или помещением вспомогательного использования, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме или в состав общего имущества собственников машино-мест в помещении для стоянки транспортных средств, отвечает требованиям, установленным настоящим Кодексом, санитарным правилам и нормам и иным требованиям законодательства.

2. Нежилое помещение многоквартирном доме может быть образовано в результате строительства, реконструкции такого дома в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности и законодательства о техническом регулировании, перевода жилого помещения в нежилое помещение в соответствии с требованиями настоящего Кодекса и по иным основаниям, установленным настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

3. Нежилое помещение в многоквартирном доме может быть образовано на первом этаже такого дома. Образование нежилого помещения в многоквартирном доме выше первого этажа допускается только в случае, если помещения, расположенные непосредственно под нежилым помещением, не являются жилыми. При образовании нежилого помещения в многоквартирном доме доступ к нежилому помещению должен быть обеспечен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям в таком доме.

Статья 212. **Пользование нежилыми помещениями в многоквартирном доме**

1. Нежилые помещения в многоквартирном доме могут использоваться для размещения в соответствии с санитарными и техническими правилами и нормами и требованиями градостроительных регламентов организаций дошкольного образования, здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, коммунально-бытового назначения, кредитных и иных организаций, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также иных целей, если это не нарушает права и законные интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме.

2. Не допускается размещение в нежилых помещениях в многоквартирном доме промышленных производств, а также осуществление в нежилых помещениях в многоквартирном доме миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных статьей 16 Федерального закона от 26 сентября 1997 года № 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях".

3. Пользование нежилым помещением в многоквартирном доме осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом доме граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Статья 213. **Помещение для стоянки транспортных средств и машино-места в многоквартирном доме**

1. В многоквартирном доме в результате строительства, реконструкции такого дома в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности и законодательства о техническом регулировании может быть образовано помещение, которое предназначено для стоянки транспортных средств и в котором могут быть образованы машино-места (далее – помещение для стоянки транспортных средств).

2. В помещении для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме образуются машино-места (далее – машино-места в многоквартирном доме). Машино-место в многоквартирном доме признается недвижимым имуществом, границы которого определяются в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Помещение для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме (за исключением образованных в нем машино-мест) является помещением вспомогательного использования и входит в соответствии с настоящим Кодексом всостав общего имущества собственников машино-мест в таком помещении для стоянки транспортных средств.

Статья 214. **Пользование помещением для стоянки транспортных средств и машино-местами в многоквартирном доме**

1. Помещения для стоянки транспортных средств и машино-места в многоквартирном доме используются только для хранения транспортных средств, относящихся к видам и категориям, определенным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере транспорта, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

2. Пользование помещением для стоянки транспортных средств и машино-местами в многоквартирном доме осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом доме граждан, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Статья 215. **Применение требований жилищного законодательства к нежилым помещениям, помещениям для стоянки транспортных средств и машино-местам в многоквартирном доме**

1. Положения настоящего Кодекса, устанавливающие права и обязанности собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношении общего имущества в многоквартирном доме, распространяются на собственников машино-мест в многоквартирном доме, если иное не установлено настоящим Кодексом и (или) не вытекает из существа отношений с участием собственников машино-мест в многоквартирном доме.

2. Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, к нежилым помещениям, помещениям для стоянки транспортных средств, машино-местам в многоквартирном доме не применяются требования, установленные настоящим Кодексам, другими актами жилищного законодательства к жилым помещениям.»;

3) статью 36 дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. В состав общего имущества в многоквартирном доме не входят помещение для стоянки транспортных средств в таком многоквартирном доме и иное имущество в таком помещении для стоянки транспортных средств, указанное в части 1 статьи 431 настоящего Кодекса.»;

1. в статье 361:

а) наименование дополнить словами «и на счете многоквартирного дома»;

б) дополнить частями 21 – 23 следующего содержания:

«21. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на открытом в кредитной организации счете многоквартирного дома, предназначенном для зачисления платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате такой платы, начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на счете многоквартирного дома, и прочих поступлений, предусмотренных частью 1 статьи 1585 настоящего Кодекса, и для перечисления оплаты стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и потребленных в доме коммунальных ресурсов (далее – счет многоквартирного дома).

22. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, поступившие на счет многоквартирного дома в качестве платы за содержание жилого помещения и за коммунальные услуги за соответствующий расчетный период и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на счете многоквартирного дома, пропорциональна суммарному размеру платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, уплаченной собственником такого помещения.

23. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, поступившие на счет многоквартирного дома и указанные в пунктах 2, 3 и 5 части 1 статьи 1585 настоящего Кодекса, пропорциональна его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.»;

б) в части 3 после слов «находящихся на специальном счете» дополнить словами «и на счете многоквартирного дома»;

в) в части 4 после слов «находящиеся на специальном счете» дополнить словами «и на счете многоквартирного дома»;

г) в части 5 после слов «находящихся на специальном счете» дополнить словами «и на счете многоквартирного дома»;

д) в части 6 после слов «находящиеся на специальном счете» дополнить словами «и на счете многоквартирного дома»;.

е) в части 7 после слов «находящиеся на специальном счете» дополнить словами «и на счете многоквартирного дома»;

1. статью 37 дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника машино-места в таком доме пропорциональна сумме размеров площади указанного машино-места и определенной в соответствии с долей этого собственника в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств, в котором расположено машино-место, площади помещения для стоянки транспортных средств без учета площади всех машино-мест в таком помещении.»;

1. в части 2 статьи 39 после слов «собственник помещения в таком доме» дополнить словами «(размер платы за содержание жилого помещения, обязательных платежей и взносов)»;
2. дополнить статьями 431 – 433 следующего содержания:

Статья 431. **Право собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме**

1. Собственникам машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещение для стоянки транспортных средств (за исключением машино-мест в таком помещении), в котором расположены машино-места, а также расположенные в таком помещении для стоянки транспортных средств технические помещения, проезды, площадки, лестницы, коридоры, мастерские, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и иное имущество, не являющееся частями машино-мест и используемое для обслуживания более одного машино-места (далее - общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств).

2. Изменение размера общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников машино-мест путем переустройства и (или) перепланировки данного помещения для стоянки транспортных средств или перепланировки машино-мест без переустройства и (или) перепланировки данного помещения для стоянки транспортных средств.

3. В случае, если изменение размера общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств ведет к изменению размера общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, такое изменение допускается в соответствии с частью 3 статьи 36 настоящего Кодекса

4. Перепланировка машино-мест без изменения размера общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств допускается по соглашению собственников машино-мест, в отношении которых производится такая перепланировка, без согласия собственников других машино-мест.

Статья 432. **Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств**

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств собственника машино-места, расположенного в таком помещении, пропорциональна размеру площади принадлежащего ему машино-места.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств собственника машино-места в данном помещении следует судьбе права собственности на указанное машино-место.

3. При переходе права собственности на машино-место в помещении для стоянки автотранспортных средств доля нового собственника такого машино-места в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого машино-места.

4. Собственник машино-места не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное машино-место.

5. При продаже машино-места в помещении для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме собственники помещений в данном многоквартирном доме и собственники других машино-мест в указанном помещении имеют преимущественное право покупки отчуждаемого машино-места в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 433. **Содержание общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме**

1. Собственники машино-мест в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств, в котором расположены такие машино-места.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств, бремя которых несет собственник машино-места, определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в помещении для стоянки транспортных средств.

3. Определение размера расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в помещении для стоянки транспортных средств, организацию сохранности транспортных средств и имущества собственников машино-мест и пользующихся машино-местами лиц, распределение расходов на оплату коммунальных услуг, потребленных в помещении для стоянки транспортных средств, а также решение иных вопросов, связанных с пользованием машино-местами, осуществляется по соглашению собственников машино-мест, в том числе путем проведения общего собрания таких собственников машино-мест в порядке, ими установленном.»

1. после статьи 433 дополнить названием главы 61:

«Глава 61. **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**»;

1. в статье 44:

а) дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться путем принятия решений с участием собственников помещений в многоквартирном доме, избранных от определенного числа собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со статьей 473 настоящего Кодекса (далее – делегаты), в порядке, установленном статьей 472 настоящего Кодекса (далее – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции).»;

б) в части 2:

пункте 1 слова «, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта» исключить;

в пункте 11 после слов «о выборе способа формирования фонда капитального ремонта,» дополнить словами «выборе российских кредитных организаций для открытия специального счета и специального депозита,», слов «на открытие специального счета в российской кредитной организации,» заменить словами «на открытие специального счета, специального депозита и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете и на специальном депозите (далее, соответственно – владелец специального счета, владелец специального депозита)»;

дополнить пунктами 11-2 – 11-3 следующего содержания:

«11-2) принятие решений об изменении в порядке, установленном разделом IX настоящего Кодекса, видов, объемов и сроков выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, без превышения размера взноса на капитальный ремонт над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;

11-3) принятие решений об изменении в порядке, установленном разделом IX настоящего Кодекса, видов, объемов и сроков выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в региональной капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и превышении размера взноса на капитальный ремонт над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;»;

в пункте 32 слова «системы или иных информационных систем» заменить словами «иных информационных систем помимо системы»;

пункт 41 изложить в следующей редакции:

«41) принятие решений об изменении перечня работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сроке их проведения, изменении порядка определения размера их оплаты;»;

дополнить пунктом 41-1 следующего содержания:

«41-1) утверждение годового бюджета (сметы) общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (далее - годовой бюджет (смета), порядка определения размера платы за содержание жилого помещения;»;

пункты 42 и 43 изложить в следующей редакции:

«42) принятие решения о наделении лиц, указанных в части 3 статьи 1612 настоящего Кодекса, полномочиями на принятие решений по вопросам, указанным в части 2 статьи 1612 настоящего Кодекса;

43) принятие решения об определении перечня вопросов, полномочиями на принятие решений по которым наделяется председатель совета многоквартирного дома за исключением вопросов, указанных в части 3 настоящей статьи, [части 5 статьи 1611 и части 2 статьи 161](#P2451)2 настоящего Кодекса;»;

дополнить пунктом 45 следующего содержания:

«45) принятие решения об избрании и периоде осуществления полномочий счетной комиссии общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;»;

в) дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Вопросы, указанные в пунктах 1, 11, 11-1, 12, 4, 42, 43 части 2 статьи 44, части 7 статьи 156, частей 1 и 4 статьи 1611, части 1, 81 и 82 статьи 162, частях 1 и 3 статьи 164 и части 7 статьи 198 настоящего Кодекса, относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.»;

1. в статье 45:

а) дополнить частью 31 следующего содержания:

«31. При отсутствии указанного в части 3 настоящей статьи кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено повторное общее собрание с той же повесткой дня, в той же форме. Повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем тридцатью процентами от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Положения настоящей части не распространяются на случаи проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции.»;

б) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее также – инициатор собрания), обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть доведено до собственников помещений инициатором собрания одним или несколькими из следующих способов:

1) направлено заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме;

2) вручено под роспись;

3) направлено через личный кабинет собственника помещения в системе или иной информационной системе;

4) размещено в помещении на первом этаже в каждом подъезде данного дома или на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, в местах, доступных для всех собственников помещений в данном доме;

5) доставлено в почтовые ящики;

6) размещено на оборотной стороне платежных документов;

7) доведено в виде голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

8) доведено посредством телефонного звонка собственнику помещения с записью разговора;

9) направлено в виде сообщения на электронную почту собственнику помещения;

10) направлено в виде смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование собственника помещения.»;

в) дополнить частью 41 следующего содержания:

«41. Сообщение о проведении общего собрания способами, указанными в пунктах 5 – 10 части 4 настоящей статьи, доводится до собственников помещений в многоквартирном доме одновременно со способом, указанным в пункте 4 части 4 настоящей статьи. Сообщение о проведении общего собрания способом, указанным в пункте 4 части 4 настоящей статьи доводится до собственников помещений в многоквартирном доме одновременно с одним из указанных в пунктах 5 – 10 части 4 настоящей стать способов. При этом инициатор собрания составляет акт о сообщении указанными способами собственникам помещений о проведении общего собрания, который подписываются не менее чем двумя собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися инициаторами собрания. Использование инициатором собрания, способов доведения сообщения о проведении общего собрания, указанных в пунктах 7 – 10 части 4 настоящей статьи, допускается при предоставлении ему собственниками помещений информации о номерах своих телефонов, адресов электронной почты.»;

г) дополнить частью 51 следующего содержания:

«51. На общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме очного голосования, могут избираться председатель и секретарь общего собрания. В период действия полномочий избранной счетной комиссии секретарь общего собрания не избирается. Вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания в повестку и сообщение о проведении собрания дня общего собрания не вносятся.»;

1. в статье 46:

а) 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 11, 11-1, 11-3, 12 - 31, 42 и 43 части 2 статьи 44](#P689) настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных [пунктом 1](#P687) 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 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 собственников помещений в многоквартирном доме (бюллетени для голосования) и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, удостоверяющими 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, передаются счетной комиссией, а до ее избрания инициатором собрания на хранение в место, установленное в соответствии с частью 4 настоящей статьи. Копии таких решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на бумажном носителе подлежат обязательному представлению счетной комиссией, а до ее избрания инициатором собрания в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, лицу, оказывающему услуги по содержанию и (или) выполняющему работы по ремонту общего имущества в таком доме, указанному в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса, не позднее чем через десять дней после подписания такого протокола. Электронные образы указанных копий решений (бюллетеней) и протокола размещаются в системе соответственно управляющей организацией, правлением товарищества или кооператива, лицом, оказывающим услуги по содержанию и (или) выполняющим работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса, в срок, установленный частью 11 настоящей статьи.»;

б) дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. В случае, указанном в части 31 статьи 45 настоящего Кодекса, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, для принятия которых в соответствии с настоящим Кодексом требуется не менее половины голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании или не менее половины голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.»;

в) в части 3 после слов «доводятся до сведения собственников помещений в данном доме» дополнить словами «счетной комиссией, а до ее избрания -», дополнить предложениями следующего содержания: «В случае, если такое место не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, соответствующее сообщение размещается на первых этажах в каждом подъезде многоквартирного дома в месте, доступном для собственников помещений в данном подъезде дома. Инициатор собрания одновременно обязан разместить в таких местах сведения о принятых каждым собственником помещения, расположенного в соответствующем подъезде многоквартирного дома, решениях по вопросам повестки дня, поставленным на голосование, с указанием: номеров жилых помещений либо кадастровых или условных номеров нежилых помещений в многоквартирном доме (за исключением помещений общего пользования), номеров вопросов, поставленных на голосование в последовательности, указанной в протоколе общего собрания и сообщении, предусмотренном настоящей частью и решений, принятых по каждому вопросу повестки дня, выраженных одной из формулировок: «за», «против» или «воздержался. При этом персональные данные собственников помещений в многоквартирном доме не указываются.»;

1. статью 47 дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, счетной комиссией, а до ее избрания инициатором собрания составляется протокол об отсутствии кворума, к которому прилагается список собственников помещений в многоквартирном доме, которые прибыли для участия в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом посредством очного голосования.»;

1. в статье 471:

а) в части 1:

в первом предложении слова «В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений, предусмотренных пунктами 32 - 34 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, система используется» заменить словами «Система используется», дополнить словами «одновременно с иными установленными настоящим Кодексом способами, применяемыми без использования системы, а в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вместо таких иных способов, если в системе зарегистрированы собственники помещений в таком доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.»;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Не позднее чем за четырнадцать дней до даты начала проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы администратору общего собрания собственником, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть передано сообщение о проведении соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отвечающее требованиям, предусмотренным [частью 4](#P781) настоящей статьи. Если иной порядок не установлен указанным общим собранием сообщение о проведении соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть передано в письменной форме под расписку администратору общего собрания инициатором внеочередного общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.»;

в) дополнить частью 31 следующего содержания:

«31. Орган местного самоуправления определяет лицо, выполняющее функции администратора общего собрания в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Такой администратор общего собрания действует при обращении инициатора собрания до момента определения иного администратора общего собрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.»;

г) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы проводится в течение пятнадцати дней с даты и времени начала проведения такого голосования.»;

д) дополнить частью 14 в следующей редакции:

«14. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания части собственников помещений в многоквартирном доме с использованием иной информационной системы помимо системы может проводиться наряду с голосованием на том же общем собрании частью собственников помещений в таком доме посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в смешанной форме). При этом к голосованию по вопросам повестки дня общего собрания части собственников помещений в многоквартирном доме с использованием иной информационной системы применяются положения настоящей статьи, а к голосованию части собственников помещений посредством оформленных в письменной форме решений применяются положения части 51 – 6 статьи 48 настоящего Кодекса.»;

1. дополнить статьями 472 – 475 следующего содержания:

«Статья 472. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции

1. В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции принимают участие делегаты.

2. Собственники, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции, обязаны:

1) сообщить собственникам помещений в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 45 настоящего Кодекса, сведения, указанные в пунктах 1 – 4 части 5 статьи 45 настоящего Кодекса;

2) провести голосование по вопросам повестки дня в соответствии с положениями настоящей статьи с учетом требований настоящего Кодекса к проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствующей форме;

3) сообщить собственникам помещений результаты голосования по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, указанном в части 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции может проводиться в случае избрания по результатам проведения собраний, указанных в статье 473 настоящего Кодекса, делегатов от собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих не менее двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции может принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением тех вопросов, решения по которым принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5. При принятии решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции каждый делегат обладает количеством голосов, принадлежащих собственникам помещений и машино-мест в многоквартирном доме, от которых он избран, а также количеством принадлежащих ему голосов.

6. В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции наряду с делегатами имеют право принимать участие и голосовать любой собственник помещения в многоквартирном доме, участвующий или не участвующий в избрании делегата. При этом при принятии решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции количество голосов, которыми обладает соответствующий делегат в соответствии с частью 5 настоящей статьи, уменьшается на количеством голосов, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме, принимающих личное участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции.

7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции принимает решения в порядке, предусмотренном для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом положений настоящей статьи.

8. Лицо, по инициативе которого созывается собрание собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции, обязан выдать каждому делегату сообщение о проведении такого собрания, содержащее помимо сведений, указанных в части 5 статьи 45 настоящего Кодекса, пустую строку для указания места, даты и времени проведения делегатом обсуждения с собственниками помещений, от которых он был избран, вопросов повестки дня общего собрания (далее - обсуждение), и листы обсуждения, оформляемые в соответствии с частью 10 настоящей статьи.

9. Делегат не позднее чем за две недели до даты окончания приема решений делегатов по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции, обязан разместить сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции на всех этажах, на которых размещаются помещения в многоквартирном доме, от которых этот делегат был избран, с указанием места, даты и времени проведения обсуждения;

10. Делегат не позднее чем за две недели до даты окончания приема решений делегатов по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции, имеет право провести обсуждение этих вопросов. Обсуждение может проводиться до дня проведения такого общего собрания. Факт проведения обсуждения отражается в листе обсуждения с указанием в нем сведений об участвующих в обсуждении собственниках помещений, от которых избран делегат, сведений, указанных в пункте 2 части 51 статьи 48 настоящего Кодекса, содержание и результаты обсуждения.

11. Сведения, предусмотренные пунктом 2 части 51 статьи 48 настоящего Кодекса, указываются в листе обсуждения собственноручно каждым собственником помещения, участвующим в обсуждении. Остальные сведения указываются делегатом, участвующим обсуждение. Лист обсуждения подписывается делегатом, проводящим обсуждение. Листы обсуждения хранятся в месте, установленном для хранения копий или вторых экземпляров протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Делегат при голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции действует в интересах собственников помещений в многоквартирном доме добросовестно и разумно. Добросовестность делегата при голосовании предполагается. В случае сомнения в добросовестности делегата собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие делегата, вправе досрочно прекратить его полномочия в соответствии с частью 2 статьи 474 настоящего Кодекса.

13. Созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции и оформление решения такого собрания осуществляются в соответствии с настоящим Кодексом в порядке и сроки, которые предусмотрены для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с учетом положений настоящей статьи.

14. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции может быть обжаловано в суд в порядке, установленном частью 6 статьи 46 настоящего Кодекса.

Статья 473. Собрание по выбору делегатов

1. Делегаты, выбираются на собраниях собственников помещений в многоквартирном доме на собраниях собственников помещений многоквартирном доме, указанных в части 2 настоящей статьи (далее - собрания по выбору делегатов).

2. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме один делегат может быть избран на собрании по выбору делегатов от собственников помещений, расположенных на одном, двух или трех соседних этажах в одном подъезде такого дома. При этом, если общее количество этажей в подъезде многоквартирного дома не кратно количеству жилых этажей, установленному для выбора собственниками жилых помещений одного делегата, то делегаты от первых или последних этажей могут избираться от меньшего или большего количества этажей, установленного для выбора остальных делегатов.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе избрать делегатом любого собственника помещения в данном многоквартирном доме. При этом один делегат не может быть избран собственниками помещений в многоквартирном доме, обладающими более чем десятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, которым принадлежат несколько жилых помещений в таком доме, участвуют в собрании по выбору делегатов на собрании по выбору делегатов по месту нахождения одного из принадлежащих им помещений в таком доме всеми принадлежащими им голосами, приходящимися на помещений в таком доме.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме, по инициативе которых проводятся собрания по выборам делегатов, обязаны до начала проведения собраний по выбору делегатов разместить в помещении или лифтовых холлах, при входах в подъезды такого дома сообщения о проведении таких собраний, в которых указывается дата начала и дата окончания периода проведения собрания в соответствии с частью 7 настоящей статьи, фамилии и адреса лиц, по инициативе которых проводятся собрания по выбору делегатов, перечень соседних этажей в каждом подъезде многоквартирного дома, на которых расположены жилые помещения, собственники которых выбирают одного делегата.

6. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, делегаты избираются на собраниях по выбору делегатов посредством оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме. При этом временно отсутствующие собственники помещений в многоквартирном доме имеют право проголосовать на собрании по выбору делегатов в течение срока, указанного в части 7 настоящей статьи.

7. Собрания по выбору делегатов проводятся в заочной или очно-заочной форме в течение не более шести месяцев со дня, указанного в сообщении о проведении собрания по выбору делегатов.

8. Собрание по выбору делегатов правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие соответственно, собственники помещений на соответствующих этажах (их представители), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов, принадлежащих собственникам помещений на соответствующих жилых этажах.

9. Решения, принятые на собрании по выбору делегатов, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме собственником помещения в многоквартирном доме, который указанным в части 1 настоящей статьи и по инициативе которого было созвано собрание по выбору делегатов.

10. Копии решений собственников помещений в многоквартирном доме по выбору делегатов и копия протокола собрания по выбору делегатов выдаются собственнику помещения в многоквартирном доме, который выбран делегатом. Протокол собрания по выбору делегатов или его копия являются официальным документом, удостоверяющим полномочия делегатов.

11. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по выбору делегатов (заполненные и подписанные бюллетени для голосования) и протоколы собраний по выбору делегатов хранятся в месте, установленном для хранения копий протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Споры в отношении решений, принятых на собрании по выбору делегатов, могут быть обжалованы в судебном порядке собственником помещения в многоквартирном доме, который участвовал или мог участвовать в собрании по выборам делегатов.

Статья 474. **Статус делегата**

1. Срок полномочий делегатов, устанавливаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не может составлять менее двух и более четырех лет со дня проведения собрания по выбору делегатов. При отсутствии соответствующего решения срок полномочий делегатов считается равным двум годам со дня проведения собрания по выборам делегатов. В случае, если по истечении срока полномочий делегата он не переизбран на собрании по выбору делегатов, полномочия ранее выбранного делегата продлеваются на тот же срок.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме, от которых был избран делегат, вправе по инициативе любого собственника помещения, от которого был избран соответствующий делегат, принять на собрании по выбору делегатов решение о досрочном прекращении полномочий ранее выбранного делегата и выборе вместо него другого делегата в порядке, установленном статьей 473 настоящего Кодекса. Полномочия переизбираемого делегата прекращаются с момента принятия на собрании по выборам делегатов решения о досрочном прекращении его полномочий. Полномочия нового делегата возникают со дня принятия собранием по выбору делегатов решения о его избрании. Полномочия делегата также прекращаются с момента его смерти и прекращения права собственности на помещение и (или) машино-места в многоквартирном доме.

3. Делегаты не могут передавать другим лицам осуществление своих полномочий по голосованию на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме в виде конференции.

Статья 475. **Счетная комиссия**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе избрать счетную комиссию.

2. Члены счетной комиссии избираются без установления срока их полномочий, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Если члены счетной комиссии не приняли участие в работе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования, обязанности отсутствующих членов счетной комиссии могут исполнять собственники помещений в многоквартирном доме, избранные очным голосованием на общем собрании.

4. Члены счетной комиссии имеют равные права и обязанности. Члены счетной комиссии избирают из своего числа председателя счетной комиссии, который организует работу счетной комиссии.

5. К обязанностям счетной комиссии относятся:

1) проверка у лиц, участвующих в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, наличия правового статуса собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей. При отказе допустить гражданина к участию в общем собрании из-за отсутствия у него документа (копии документа), подтверждающего наличие правового статуса собственника помещения или представителя собственника помещения счетная комиссия при обращении такого лица обязана немедленно выдать ему письменное подтверждение отказа с указанием причин. Копия такого подтверждения приобщается к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) регистрация собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей, участвующих в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования;

3) определение наличия кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4) при необходимости разъяснение порядка очного голосования по вопросам, поставленным на голосование;

5) выдача собственникам помещений в многоквартирном доме или их представителям, участвующим в общем собрании бланков решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в случае, указанном в части 4 статьи 48 настоящего Кодекса;

6) подсчет голосов, поданных при голосовании по вопросам повестки дня, поставленным на голосование, подведение итогов голосования, подготовка и подписание протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

7) представление копий решений (бюллетеней) и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на бумажном носителе в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, лицу, оказывающему услуги по содержанию и (или) выполняющему работы по ремонту общего имущества в таком доме, указанному в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса;

8) размещение сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также об итогах голосования в порядке, указанном в части 3 статьи 46 настоящего Кодекса.

6. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе получать у членов счетной комиссии информацию о дате, времени и месте подведения счетной комиссией итогов голосования, осуществляемого посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование. При этом любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе присутствовать при подсчете членами счетной комиссии результатов голосования, осуществляемого посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование, и отражении итогов голосования (количества голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование) в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также письменно выразить свое мнение о правильности подсчета голосов счетной комиссией, которое должно быть приложено к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.»;

1. в статье 48:

а) в части 5 слова «за исключением случая, предусмотренного» заменить словами «за исключением случаев, предусмотренных»;

б) в части 51:

в абзаце первом после слов «по вопросам, поставленным на голосование» дополнить словами «(бюллетене для голосования)»;

пункт 2 дополнить словами «, или дата и номер регистрации записи о праве собственности в Едином государственном реестре недвижимости, а при отсутствии в установленных федеральным законом случаях таких записей - сведения о наименовании, номере и дате составления документа, подтверждающего право собственности на помещение;»;

б) дополнить частью 52 следующего содержания:

«52. Лицо, участвующее в голосовании, собственноручно должно указать в решении собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование (бюллетене для голосования) свои фамилию, имя, отчество и поставить дату и подпись.»;

в) дополнить частями 7 - 10 следующего содержания:

«7. Сведения, необходимые для определения кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и результатов голосования по вопросам, поставленным на голосование, являются открытыми для собственников помещений в данном доме, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В состав таких сведений входят:

1) наименования публично-правовых образований, являющихся собственниками помещений и машино-мест в многоквартирном доме, и действующих от их имени органов государственной власти, органов местного самоуправления, должности, фамилии, имена, отчества должностных лиц, уполномоченных участвовать от имени указанных собственников в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, почтовые адреса, номера их телефонов, адреса электронной почты, информация о режиме их работы;

2) наименования юридических лиц, фамилии, имена, отчества индивидуальных предпринимателей, являющихся собственниками помещений и машино-мест в многоквартирном доме, для юридических лиц - должности, фамилии, имена, отчества должностных лиц, уполномоченных участвовать от имени указанных собственников в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, почтовые адреса, номера их телефонов, адреса электронной почты, информация о режиме их работы;

3) кадастровые или условные номера всех помещений (за исключением помещений общего пользования) и машино-мест в многоквартирном доме, даты и номера записей о регистрации права собственности на данные помещения в Едином государственном реестре недвижимости, а при отсутствии в установленных федеральным законом случаях таких записей - сведения о наименовании, номере и дате составления документа, подтверждающего право собственности на такие помещения;

4) суммарная площадь всех жилых помещений, нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) и машино-мест в многоквартирном доме, площадь каждого жилого помещения, нежилого помещения (за исключением помещений общего пользования) и машино-места в многоквартирном доме;

5) размеры долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приходящихся на каждое жилое и нежилое помещение и машино-место в многоквартирном доме.

8. Сведения, указанные в части 7 настоящей статьи, представляются собственнику, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - любым лицом, оказывающим услуги по содержанию и (или) выполняющим работы по ремонту общего имущества в таком доме, указанным в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса, в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления такого собственника.

9. Сведения, указанные в части 7 настоящей статьи, заблаговременно могут быть запрошены собственником помещения, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - лицом, указанным в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса, у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, действующего на территории, на которой расположен многоквартирный дом, в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном федеральным законом.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе представить председателю совета многоквартирного дома контактную информацию о себе, необходимую собственникам помещений в многоквартирном доме для созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такие сведения могут быть переданы инициатору собрания. Инициатор собрания обязан обеспечить сохранность предоставленных ему председателем совета многоквартирного дома указанных сведений и может использовать их только для целей созыва, определения кворума и определения результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.»;

1. статью 110 дополнить частями 8 – 9 следующего содержания:

«8. Собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет жилищный кооператив, несут ответственность по обязательствам жилищного кооператива по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с положениями статьи 1581 настоящего Кодекса.

9. Положения уставов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в которых более одного члена кооператива или других лиц, имеющих право на паенакопления, полностью внесли свой паевой взнос за квартиру или иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, применяются в части, не противоречащей положениям раздела VI настоящего Кодекса и утвержденного Правительством Российской Федерации типового устава товарищества собственников жилья в отношении товариществ собственников жилья в многоквартирном доме, собственники помещений в котором не приняли решение, указанное в части 11 статьи 135 настоящего Кодекса.»;

1. в пункте 2 части 3 статьи 120 слова «обязательных платежей и взносов» заменить словами «платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов);»;
2. в статье 135:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Собственники помещений в многоквартирном доме составляют товарищество (сообщество) собственников жилья, представляющее собой объединение сособственников общего имущества в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, совместного осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, организации предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами или имущества собственников нескольких жилых домов.»;

б) дополнить частями 11 и 12 следующего содержания:

11. Собственники помещений в многоквартирном доме или жилых домах вправе принять на общем собрании решение о создании товарищества собственников жилья в форме автономной некоммерческой организации или в форме ассоциации собственников помещений в многоквартирном доме. В случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья в форме ассоциации все граждане, юридические лица, публично-правовые образования, являющиеся собственниками помещений, машино-мест в многоквартирном доме, жилом доме, являются членами товарищества собственников жилья с момента государственной регистрации товарищества собственников жилья как юридического лица.

12. Собственники помещений в многоквартирном доме, являющиеся учредителями товарищества собственников жилья, и иные собственники помещений в многоквартирном доме имеют одинаковые права и обязанности в отношении управления, содержания, ремонта, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Типовой устав товарищества собственников жилья утверждается Правительством Российской Федерации.»;

г) часть 3 исключить;

д) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности и может быть ликвидировано по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случаях и в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.»;

е) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам собственников помещений в многоквартирном доме.»;

ж) дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. Собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет товарищество собственников жилья, несут ответственность по обязательствам товарищества по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с положениями статьи 1581 настоящего Кодекса.»;

1. в статье 136:

а) часть 1 дополнить словами «(учредители товарищества) »;

б) в части 11 слова «собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений» заменить словами « учредителями товарищества»»;

б) в части 2:

пункт 1 исключить;

в пункте 2 слова «, об утверждении его устава принимаются» заменить словом «принимается»;

в) в части 5 «приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества» заменить словами «принято решение о создании товарищества»;

1. в статье 137:

а) в части 1:

в пункте 1 после слова «заключать» дополнить «от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме»;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) определять финансовый план товарищества на год;»;

пункты 5 и 6 изложить в следующей редакции:

«5) получать от имени собственников помещений в многоквартирном доме кредиты в порядке и на условиях, которые установлены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги по договорам, заключенным товариществом в соответствии с пунктом 1 настоящей части;»;

б) в части 2:

в пункте 1 слова «1) предоставлять» заменить словами «1) при наличии полномочия, предоставленного в соответствии с пунктом 31 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, предоставлять»;

в пункте 2 слова «в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке» заменить словами «по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством»;

в пункте 3 слова «3) получать» заменить словами «3) по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»;

в пункте 5 слова «5) заключать» заменить словами «5) в случаях и в порядке, установленном настоящим Кодексом, заключать»;

в) части 3 и 4 изложить в следующей редакции:

«3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме принудительного возмещения платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов).

4. Товарищество собственников жилья от имени собственников помещений в многоквартирном доме может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов) и оплате иных общих расходов.»;

1. в статье 138

пункты 1 – 4 изложить в следующей редакции:

«1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном настоящим разделом и [разделом VIII](#P2347) настоящего Кодекса;

21) в случае наделения товарищества собственников жилья указанными в пункте 43 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса полномочиями принимать решения по вопросам, указанным в части 2 статьи 1612 настоящего Кодекса;

3) по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства представителя собственников помещений в многоквартирном доме;

4) организовывать обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;»;

б) пункт 8 дополнить словами «, быть представителем собственников помещений в многоквартирном доме в суде»;

в) пункт 9 изложить в следующей редакции:

«9) вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме;»;

г) пункт 10 исключить;

д) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

«11) выполнять иные обязанности и требования, установленные настоящим Кодексом.»;

1. в части 3 статьи 140:

в первом предложении слова «может быть осуществлена» заменить словом «осуществляется», второе предложение изложить в следующей редакции «Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в каждом многоквартирном доме, которым управляет товарищество, большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на общем собрании, в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.»;

1. часть 2 статьи 141 исключить:
2. наименование главы 14 изложить в следующей редакции:

«Глава 14. Правовое положение собственников помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья»;

1. в статье 1431:

а) наименование изложить в следующей редакции «Статья 1431. **Права собственников помещений в многоквартирном доме, которым управляет товарищество собственников жилья**»;

б) в части 1 слова «Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право» заменить словами «Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право»;

б) часть 2 исключить;

в) в части 3:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«3. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами и делать их копии:»

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) реестр собственников помещений в многоквартирном доме;;

в пункте 3 слова «сметы доходов и расходов товарищества на год» заменить словами «годовые бюджеты (сметы) общих расходов»;

в пункте 6 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

в пункте 7 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

в пункте 9 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

1. в статье 144. слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;
2. в статье 145:

а) в части 1 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

б) в части 2:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым управляет товарищество собственников жилья помимо иных вопросов, отнесенных настоящим Кодексом к компетенции общего собрания, относятся:»;

пункт 4 исключить;

в пункте 5 слова «товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта» заменить словами «общих расходов собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе фондов на проведение текущего ремонта», после слов «их использования,» дополнить словами «других внутренних документов товарищества по предмету его деятельности,»;

пункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) принятие решения о получении товариществом заемных средств, в том числе банковских кредитов от имени собственников помещений в многоквартирном доме;»;

в пункте 10 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

в) в части 4 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

1. в статье 147:

а) в части 1 слова «и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья» исключить;

б) в части 2 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

в) в части 3 слова «членов товарищества уставом товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

г) в части 3 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

1. в статье 148:

а) наименование изложить в следующей редакции «Статья 148. Права и обязанности правления товарищества собственников жилья»;

б) пункты 2 – 5 изложить в следующей редакции:

«2) контроль за своевременным внесением собственниками помещений в многоквартирном доме установленной платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов);

3) составление годового бюджета (сметы) общих расходов, отчетов о финансовой деятельности товарищества и о выполнении годового бюджета (сметы) общих расходов, предоставление их общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения;

4) управление многоквартирным домом самостоятельно или заключение от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме договора управления многоквартирным домом или договора жилищного агентирования;

5) наем работников для управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и увольнение их;»;

в) дополнить пунктом 51 следующего содержания:

«51) заключение с управдомом договора жилищного агентирования;»;

г) пункты 6 – 8 изложить в следующей редакции:

«6) при самостоятельном управление многоквартирным домом заключение от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме договоров на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;»;

дополнить пунктами 81 и 82 следующего содержания:

«81) выполнять обязанности, указанные в части 5 статьи 1611 настоящего Кодекса;

82) в случае наделения полномочиями, указанными в пункте 42 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимать решения по вопросам, указанным в пункте 5 части 1 статьи 145 и части 2 статьи 1612 настоящего Кодекса.»;

1. в статье 149 часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы по распоряжению средствами товарищества в соответствии с финансовым планом товарищества на год и во исполнение годового бюджета (сметы) общих расходов и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.»;

1. в статье 150:

а) в части 1 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

б) пункт 1 части 3 дополнить словами «и отчета о выполнении годового бюджета (сметы) общих расходов»;

в) в пункте 11 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме», дополнить словами «и отчета о выполнении годового бюджета (сметы) общих расходов»;

г) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2) представляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме заключение о годовом бюджете (смете) общих расходов на будущий финансовый год, отчет о размерах платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов) собственников помещений в многоквартирном доме на будущий финансовый год;»;

д) в пункте 3 слова «членов товарищества» заменить словами «собственников помещений в многоквартирном доме»;

1. статьи 151 и 152 изложить в следующей редакции:

«1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться только движимое имущество.

2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:

1) средств, направляемых в соответствии с годовым бюджетом (сметой) общих расходов на содержание товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, не связанной с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором создали товарищество.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в составе фонда общих расходов могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные решением такого собрания цели, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, которым управляет товарищество. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, полученными со счета многоквартирного дома и находящимися на счете в банке, на цели, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, которым управляет товарищество, в соответствии с финансовым планом товарищества.

**Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья**

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

1) управление общим имуществом в многоквартирном доме, собственники помещений в котором создали товарищество;

2) организация содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

3) организация строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

4) сдача от имени собственников помещений в многоквартирном доме в пользование (в том числе, возмездное), аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов собственников помещений в многоквартирном доме или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, которым управляет товарищество.»;

1. в статье 155:

а) в части 1 слова «общего собрания членов товарищества собственников жилья,» заменить словами «общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членов»;

б) в пункте 1 части 2 слова «если иной срок не установлен» заменить словами «если иной срок не установлен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»;

в) дополнить частью 24 следующего содержания:

«24. Собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги на счет многоквартирного дома в порядке, установленном статьями 1582 - 1585 настоящего Кодекса.»;

г) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, расположенных в многоквартирном доме, вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги на счет многоквартирного дома в соответствии со статьей 1582 настоящего Кодекса. При этом внесение такой платы на счет многоквартирного дома признается выполнением указанными нанимателями своих обязательств перед наймодателем. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления в соответствии с годовым бюджетом (сметой) общих расходов, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения на счет многоквартирного дома в течение двух месяцев, следующих за истекшим месяцем, если иной срок не установлен в соглашении наймодателя с управляющей организацией, товариществом или кооперативом.»;

д) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Члены жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива в многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат такому кооперативу, вносят плату за содержание жилого помещения (обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также с оплатой коммунальных услуг в порядке, установленном частью 24 настоящей статьи.»;

е) часть 6 исключить;

ж) в части 61 слова «в пунктах 1 - 5 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 71 настоящей статьи» заменить словами «в пунктах 1, 3 - 5 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, в порядке, установленном частями 24, 4 и 5 настоящей статьи.»;

з) в части 72 слова «лицом, указанным» заменить словами «лицами, указанными», слова «с указанным лицом» заменить словами «указанными лицами», дополнить словами «со счета многоквартирного дома»;

и) в части 73 слова «лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, застройщику» заменить словами «лицами, указанными в [пункте 6 части 2 статьи 153](#P2021) настоящего Кодекса, застройщику со счета многоквартирного дома»;

к) в части 74 слова «лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, такой управляющей организации» заменить словами «лицами, указанными в [пункте 6 части 2 статьи 153](#P2104) настоящего Кодекса, такой управляющей организации со счета многоквартирного дома»;

л) часть 8 дополнить словами «, со счета многоквартирного дома.»;

м) в части 12 после слов «вносится нанимателем жилого помещения» дополнить словами «со счета многоквартирного дома»;

н) в части 13 после слов «управляющая организация» дополнить словами «, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив», после слов «об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги» дополнить словами «, банковских реквизитах счета многоквартирного дома, указанного в статье 1582 настоящего Кодекса,»;

о) часть 15 изложить в следующей редакции:

«15. Наниматели жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственники помещений вправе вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со счета многоквартирного дома юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.»;

р) в части 17 после слов «может вноситься» дополнить словами «со счета многоквартирного дома»;

1. в статье 156

а) в части 7:

в первом предложении слова «Размер платы» заменить словами «Порядок определения размера платы», после слов «иной специализированный потребительский кооператив,» дополнить словами «для указания в договоре управления многоквартирным домом и в договорах, указанных в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса,»;

в первом предложении слова «Размер платы» заменить словами «Порядок определения размера платы», после слов с учетом предложений управляющей организации и устанавливается» дополнить словами «в договоре управления многоквартирным домом»;

б) дополнить частями 71 – 72 следующего содержания:

«71. Если иное не установлено в договоре управления многоквартирным домом размер платы за содержание жилого помещения определяется в следующем порядке:

1) в договоре управления многоквартирным домом определяется стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимость выполнения которых выявлена на момент заключения договора управления многоквартирным домом, которые будут с установленной в договоре периодичностью выполняться в течение всего действия договора и стоимость которых равномерно ежемесячно оплачивается в составе платы за содержание жилого помещения в течение периода действия такого договора, общая среднемесячная стоимость таких услуг и работ и среднемесячная стоимость таких услуг и работ в расчете на один квадратный метр общей площади жилого или нежилого помещения (далее – базовый размер платы за содержание жилого помещения). Размер платы за содержание жилого помещения в течение первого года срока действия договора управления многоквартирным домом равен базовому размеру платы за содержание жилого помещения при отсутствии необходимости оплаты дополнительных работ в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

2) стоимость работ и услуг, указанных в пункте 1 настоящей части, ежегодно, начиная со второго года действия договора, индексируется исходя из индекса потребительских цен в субъекте Российской Федерации (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным органов государственной статистики. Размер платы за содержание жилого помещения в течение третьего года и последующих лет срока действия договора управления многоквартирным домом равен проиндексированному базовому размеру платы за содержание жилого помещения, действующему в предшествующем году, при отсутствии необходимости оплаты дополнительных работ в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

3) при выявлении в ходе проверок и осмотров элементов общего имущества в многоквартирном доме необходимости устранения недостатков их состояния, перечень услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме дополняется соответствующими услугами и работами в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом (пункт 2 части 3 статьи 162 настоящего Кодекса), а размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей части, увеличивается на стоимость дополнительных работ, необходимых для устранения таких недостатков, рассчитанную на один квадратный метр площади помещений в многоквартирном доме. При этом, если иное не установлено в договоре управления, общая стоимость таких дополнительных работ определяется на основании сметы, согласованной с советом многоквартирного дома, а если в имеющемся в договоре управления порядке изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласованы расценки соответствующих услуг и работ на единицу измерения (в расчете на один квадратный, метр площади, кубический метр объема или погонный метр длины объекта работ), то общая стоимость таких дополнительных работ определяется, как произведение их объема на соответствующие расценки на единицу измерения. Установленная в договоре управления многоквартирным домом стоимость единицы измерения дополнительных работ при проведении дополнительных работ, начиная со второго года действия договора управления, подлежит индексированию в соответствии с пунктом 2 настоящей части;

4) ежемесячное увеличение размера платы за содержание жилого помещения на стоимость дополнительных работ, определенную в соответствии с пунктом 3 настоящей части, не может превышать более чем на 25 процентов размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей части (максимальное увеличение размера платы за содержание жилого помещения);

5) в случае, если стоимость дополнительных работ, определенная в соответствии с пунктом 3 настоящей части, превышает максимальное увеличение размера платы за содержание жилого помещения и не может быть оплачена в течение одного месяца, то такая стоимость оплачивается в течение нескольких месяцев с учетом положений пункта 4 настоящей части.

72. В случае, если в договоре управления многоквартирным домом установлена ежемесячная предоплата дополнительных работ, указанных в пункте 3 части 71 настоящей статьи, в фиксированном размере, подлежащем индексации в порядке, определенном пунктом 2 части 71 настоящей статьи (далее – предоплата дополнительных работ), то размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с пунктами 1 и 2 части 71 настоящей статьи, увеличивается на размер предоплаты дополнительных работ. Средства предоплаты дополнительных работ остаются на счете многоквартирного дома до оплаты таких работ. В случае, указанном в пункте 3 части 71 настоящей статьи, общая стоимость таких дополнительных работ оплачивается за счет ранее внесенной предоплаты дополнительных работ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, совета многоквартирного дома или правления товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или иного представителя собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме после согласования перечня, объемов и стоимости дополнительных работ. Если размера такой предоплаты недостаточно для оплаты дополнительных работ, то оставшаяся часть стоимости дополнительных работ вносится в течение последующих месяцев сверх средств предоплаты дополнительных работ при условии выполнения требования пункта 4 части 71 настоящей статьи. При отсутствии необходимости в дополнительных работах суммы предоплаты, внесенные в течение года считаются предоплатой дополнительных работ в расчетные периоды следующего года.»;

в) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Размер платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов) собственников помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, в которых члены кооператива полностью выплатили паевые взносы, определяется для каждого собственника помещения в многоквартирном доме на основе принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме годового бюджета (сметы) общих расходов в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.»;

1. в части 1 статьи 158:

а) после слов «на содержание общего имущества в многоквартирном доме» дополнить словами «в размере, обеспечивающем надлежащее содержание такого общего имущества в соответствии с частью 11 статьи 161 настоящего Кодекса,»;

б) дополнить вторым предложением следующего содержания: «Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования обязательств по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае и в порядке, предусмотренных статьей 1581 настоящего Кодекса.»;

в) второе предложение считать третьим;

1. дополнить статьями 1581 – 1585 следующего содержания:

Статья 1581. Ответственность собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме отвечают за надлежащее управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и солидарно несут субсидиарную ответственность по обязательствам по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах невнесенной части указанного в части 2 настоящей статьи дополнительного взноса каждого собственника помещения в многоквартирном доме.

2. Совет многоквартирного дома при управлении многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений в таком доме, правление товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива при управлении многоквартирным домом таким товариществом или кооперативом в случае, если управляющая организация, товарищество или кооператив не могут выполнить обязательства по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов), обязаны в течение одного месяца после возникновения такого обстоятельства принять решение о внесении собственниками помещений в таком доме дополнительных взносов, предназначенных для финансирования таких неоплаченных обязательств. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, установленный настоящей статьей порядок может быть применен к несению расходов собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3. В течение трех месяцев после принятия решения о внесении дополнительных взносов в соответствии с частью 2 настоящей статьи каждый собственник помещения в многоквартирном доме обязан профинансировать выполнение таких неоплаченных обязательств, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путем внесения на счет соответственно управляющей организации, товарищества или кооператива, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме на счет лица, оказывающего услуги по содержанию и (или) выполняющему работы по ремонту общего имущества в таком доме, дополнительных взносов в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4. К расходам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, покрываемым за счет внесения дополнительных взносов, указанных в части 2 настоящей статьи относятся не оплаченные за счет платы за содержание жилого помещения, определяемой в соответствии с порядком определения размера платы за содержание жилого помещения, указанным в договоре управления многоквартирным домом, договоре, указанном в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса, или за счет платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов), определяемой в соответствии с годовым бюджетом (сметой) общих расходов:

1) затраты на устранение последствий аварий или угрозы возникновения аварийных ситуаций;

2) затраты на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, необходимость выполнения которого выявлена по результатам осмотра, проведенного во исполнение условий договора управления многоквартирным домом или годовым бюджетом (сметой) общих расходов в соответствии с требованиями минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, указанного в части 12 статьи 161 настоящего Кодекса, или текущего ремонта, необходимость выполнения которого указана в предписании органа государственного жилищного надзора для устранения нарушений обязательных требований;

3) другие определенные решением общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме виды затрат на выполнение обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть выполнены за счет платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов).

5. В случае неоднократного нарушения собственником помещения в многоквартирном доме обязательств по несению общих расходов на содержание общего имущества и оплате коммунальных услуг (имеет просроченную задолженность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги более двенадцати месяцев) и если собственники помещений в многоквартирном доме не считают возможным его пребывание в сообществе собственников помещения в многоквартирном доме, то они могут в судебном порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме исключить такого собственника из товарищества и потребовать отчуждения им своего помещения в данном доме (в том числе, являющегося единственным жильем такого должника).

6. Решение, указанное в части 5 настоящей статьи, принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Если должник, указанный в части 5 настоящей статьи, не отчуждает свое помещение в течение шести месяцев со дня принятия решения, указанного в части 6 настоящей статьи, то решение об отчуждении такого помещения выносится судом по иску любого собственника помещения в многоквартирном доме, управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющих управление данным многоквартирным домом.

8. Собственник помещения в многоквартирном доме, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление данным многоквартирным домом, могут требовать принятия указанного в части 7 настоящей статьи решения суда и возмещения по исполнительным документам долга собственника помещения, указанного в части 5 настоящей статьи, в порядке, установленном [абзацем вторым части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса](http://base.garant.ru/12128809/49/#block_4461) Российской Федерации и положениями Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «[Об исполнительном производстве](http://base.garant.ru/12156199/)».

Статья 1582. Счет многоквартирного дома

1. Счет многоквартирного дома предназначен для оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме своих совместных обязательств по оплате услуг и (или) работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг, услуг по контролю качества предоставления жилищных и коммунальных услуг и услуг по договору жилищного агентирования. В каждом многоквартирном доме открывается один счет многоквартирного дома.

2. На денежные средства, находящиеся на счете многоквартирного дома, не может быть обращено взыскание по обязательствам номинального владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо на ином законном основании.

3. В случае признания номинального владельца счета многоквартирного дома банкротом денежные средства, находящиеся на счете многоквартирного дома, не включаются в конкурсную массу.

4. Денежные средства, внесенные на счет многоквартирного дома, составляют фонд общих расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, которые производятся в соответствии с годовым бюджетом (сметой) общих расходов, утверждаемой общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 1583. Номинальный владелец счета многоквартирного дома

1. Номинальным владельцем счета многоквартирного дома по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть:

1) товарищество собственников жилья;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;

4) один из собственников помещений в многоквартирном доме;

5) иное уполномоченное лицо, выбранное на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Выбор номинального владельца счета многоквартирного дома осуществляется по согласованию с ним.

3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе лица, уполномоченного на открытие счета многоквартирного дома, должно содержать также решения о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, для внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги на счет многоквартирном дома, об определении порядка представления платежных документов, о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

4. В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации номинального владельца счета многоквартирного дома, признания номинального владельца счета многоквартирного дома банкротом, в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, которые являются номинальным владельцем счета многоквартирного дома, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, а также в иных случаях прекращения выполнения своих обязанностей номинальным владельцем счета многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе нового номинального владельца счета многоквартирного дома. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения управления многоквартирным домом лицом, являющимся номинальным владельцем счета многоквартирного дома, и наступления случаев, указанных в настоящей части. Дата прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с требованиями статей 162 и 200 настоящего Кодекса.

5. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частью 4 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе номинального владельца счета многоквартирного дома. Если решение о выборе номинального владельца счета многоквартирного дома не принято или не реализовано либо указанное собрание не проведено в указанный в части 4 настоящей статьи срок, новый номинальный владелец счета многоквартирного дома определяется по правилам части 6 настоящей статьи. При этом орган местного самоуправления сведения о номинальном владельце счета многоквартирного дома направляет в адрес органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт счет многоквартирного дома, а также размещает данное решение в системе.

6. В случаях, указанных в части 4 настоящей статьи обязанности номинального владельца счета многоквартирного дома временно выполняет:

1) при реализации способа управления многоквартирным домом непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме – лицо, осуществляющее в соответствии со статьей 164 настоящего Кодекса деятельность по оказанию услуг по содержанию помещений общего пользования в многоквартирном доме;

2) при реализации способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом – такое товарищество или кооператив;

3) при реализации способа управления многоквартирным домом управляющей организацией – такая управляющая организация.

7. К номинальному владельцу счета многоквартирного дома, определенному на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частями 4 и 5 настоящей статьи, с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего номинального владельца счета многоквартирного дома, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт счет многоквартирного дома.

8. До момента определения нового номинального владельца счета многоквартирного дома по основаниям и в порядке, которые установлены частями 4 и 5 настоящей статьи, лицо, являющееся прежним или временным номинальным владельцем счета многоквартирного дома, обеспечивает надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными настоящим Кодексом для номинального владельца счета многоквартирного дома.

9. Прежний номинальный владелец счета многоквартирного дома обязан передать, а новый или временный номинальный владелец счета многоквартирного дома, определенный в соответствии с частями 4, 5 и 6 настоящей статьи настоящего Кодекса, обязан принять документы, связанные с открытием и ведением счета многоквартирного дома, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт счет многоквартирного дома и иные документы, связанные с осуществлением деятельности номинального владельца счета многоквартирного дома (при их наличии).

Статья 1584. Особенности открытия и закрытия счета многоквартирного дома, заключения и расторжения договора счета многоквартирного дома

1. Счет многоквартирного дома открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом.

2. Счет многоквартирного дома открывается на имя лица, указанного в части 1 статьи 1583 настоящего Кодекса, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и других документов, предусмотренных банковскими правилами. Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение счета многоквартирного дома в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия такого счета.

3. Счет многоквартирного дома может быть открыт в российской кредитной организации, величина собственных средств (капитала) которой составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей.

4. Номинальный владелец счета многоквартирного дома обязан обратиться в кредитную организацию с заявлением об открытии счета многоквартирного дома не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления номинального владельца счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Номинальный владелец счета многоквартирного дома обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации, в которой открыт счет многоквартирного дома, требованиям, установленным [частью 3](#Par4) настоящей статьи. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт счет многоквартирного дома, перестает соответствовать указанным требованиям, номинальный владелец счета многоквартирного дома обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия счета многоквартирного дома, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение, уведомить о нем номинального владельца счета многоквартирного дома и представить ему копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном частью 21 статьи 176 настоящего Кодекса. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок или выбранная кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в части 3 настоящей статьи, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, номинальный владелец счета многоквартирного дома самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает счет многоквартирного дома с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме об открытии нового счета многоквартирного дома, в том числе в электронной форме с использованием системы.

6. Договор счета многоквартирного дома является бессрочным.

7. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о замене номинального владельца счета многоквартирного дома, а также в других случаях замены номинального владельца счета многоквартирного дома договор счета многоквартирного дома сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому или временному номинальному владельцу счета многоквартирного дома.

8. В случае замены кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме остаток денежных средств при закрытии счета многоквартирного дома перечисляется по заявлению номинального владельца счета многоквартирного дома на другой счет многоквартирного дома. Номинальный владелец счета многоквартирного дома обязан подать заявление в банк о расторжении договора счета многоквартирного дома и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если номинальным владельцем счета многоквартирного дома не расторгнут договор счета многоквартирного дома либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на счете многоквартирного дома, на другой счет многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на счете многоквартирного дома, с перечислением их на другой счет многоквартирного дома.

Статья 1585. Совершение операций по счету многоквартирного дома

1. По счету многоквартирного дома могут совершаться следующие операции:

1) зачисление платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов) и коммунальные услуги, оплаты иных общих расходов, установленных дополнительных взносов, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких платежей и взносов, и прочих поступлений, предусмотренных настоящим Кодексом;

2) зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии законодательством Российской Федерации;

3) зачисление средств платы по договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

4) зачисление начисленных процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора счета многоквартирного дома;

5) зачисление кредитных и (или) иных заемных средств, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме или их представителем на оплату услуг и (или) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

6) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за коммунальные услуги, потребленные в многоквартирном доме;

7) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги по договору жилищного агентирования;

8) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных собственниками помещений в многоквартирном доме или их представителем на оплату услуг и (или) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

9) в случае смены счета многоквартирного дома перечисление денежных средств, находящихся на данном счете многоквартирного дома, на другой счет многоквартирного дома и зачисление на данный счет многоквартирного дома денежных средств, списанных с другого счета многоквартирного дома, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

10) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Кодексом в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Операции по счету многоквартирного дома, не предусмотренные [частью 1](#Par0) настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором счета многоквартирного дома, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по счету многоквартирного дома требованиям настоящего Кодекса.

4. Операции по перечислению со счета многоквартирного дома денежных средств могут осуществляться банком по указанию номинального владельца счета многоквартирного дома в адрес лиц, перед которыми у собственников помещений в многоквартирном доме есть обязательства по оплате услуг и (или) выполнению работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, при предоставлении следующих документов:

1) при совершении операции по списанию денежных средств, связанной с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – выписка из протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или протокол заседания совета многоквартирного дома либо правления товарищества собственников жилья либо жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, содержащая решение совета или правления о совершении операции, и акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору управления многоквартирным домом (при управлении многоквартирным домом управляющей организацией), договору, содержащему условия оказании услуг и (или) о выполнении услуг и (или) работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме или при управлении многоквартирным домом таким товариществом или кооперативом). Выписка из протокола заседания совета многоквартирного дома либо правления товарищества или кооператива должна быть подписана всеми членами совета или правления, участвующими в принятии решения. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в случаях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или решении совета многоквартирного дома либо правления товарищества собственников жилья либо жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

2) при совершении операции по списанию денежных средств, связанной с расчетами за коммунальные услуги, потребленные в многоквартирном доме - выписка из протокола, указанная в пункте 1 настоящей части, и акт проверки качества соответствующей коммунальной услуги и акт проверки качества соответствующего коммунального ресурса на границе многоквартирного дома, акт проверки качества представления услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами

3) при совершении операции, указанной в пункте 7 части 1 настоящей статьи, - выписка из протокола, указанная в пункте 1 настоящей части;

4) при совершении операции, указанной в пункте 8 части 1 настоящей статьи, - выписка из протокола, указанная в пункте 1 настоящей части;

5) при совершении операции, указанной в пункте 9 части 1 настоящей статьи, - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа, копиия кредитного договора, договора займа, выписка из протокола, указанная в пункте 1 настоящей части;

6) при совершении операции по списанию, указанной в пункте 10 части 1 настоящей статьи, - выписка из протокола, указанная в пункте 1 настоящей части, и копия договора или иного документа, являющегося основанием совершения операции.

5. Банк отказывает в выполнении распоряжения номинального владельца счета многоквартирного дома о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены:

1) документы, указанные в [части 4](#Par16) настоящей статьи;

2) документы, подтверждающие полномочия номинального владельца счета многоквартирного дома;

3) документы, удостоверяющие личность лица, являющегося номинальным владельцем счета многоквартирного дома, или полномочия лица, действующего от имени организации, являющейся номинальным владельцем счета многоквартирного дома.

6. Банк, в котором открыт счет многоквартирного дома, и номинальный владелец счета многоквартирного дома предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, а также по запросу органа государственного жилищного надзора информацию о сумме зачисленных на счет многоквартирного дома платежей всех или отдельных собственников помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на счете многоквартирного дома, обо всех операциях по данному счету многоквартирного дома.»;

1. в статье 161:

а) пункт 1 части 2 дополнить словами «, а в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о привлечении управдома и заключении с ним договора жилищного агентирования, независимо от количества квартир»;

б) часть 22 изложить в следующей редакции:

«22. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за организацию управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг. Указанные товарищество или кооператив для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности, и по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимать решения по вопросам, указанным в части 2 статьи 1612 настоящего Кодекса. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, предусмотренных прилагаемым к договору управления многоквартирным домом перечнем или выполняемых в соответствии с установленным договором управления порядком изменения такого перечня, оплачиваемых за счет платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.»;

в) в части 23 после слов «за оказание всех услуг и (или) выполнение работ» дополнить словами «, предусмотренных прилагаемым к договору управления многоквартирным домом перечнем или выполняемых в соответствии с установленным договором управления порядком изменения такого перечня, оплачиваемых за счет платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и дополнительных взносов, предусмотренных статьей 1581 настоящего Кодекса»;

в) часть 8 исключить;

1. в части 5 статьи 1611:

а) дополнить пунктом 51 следующего содержания:

«51) требует от лиц, имеющих обязательства перед собственниками помещений в многоквартирном доме по управлению таким домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и по предоставлению коммунальных услуг, устранения недостатков, выявленных при проведении контроля, указанного в пункте 5 настоящей части, уплаты установленных штрафов, повторного выполнения услуг и работ, снижения платы за содержание жилого помещения;»;

б) пункт 7 исключить;

в) дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) принимает решения по вопросам, указанным в части 2 статьи 1612 настоящего Кодекса, в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о наделении совета многоквартирного дома соответствующими полномочиями.»;

г) в части 8:

в пункте 3 после слов слова «выданной собственниками помещений в многоквартирном доме» дополнить словами «или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме», дополнить вторым предложением следующего содержания «В случае предоставления председателю совета многоквартирного дома отдельными собственниками помещений в многоквартирном доме полномочий, удостоверенных доверенностями, по заключенному на основании таких доверенностей договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными собственники, выдавшие такие доверенности.»;

дополнить пунктом 31 следующего содержания:

«31) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме или в решении совета многоквартирного дома по вопросам, указанным в части 2 статьи 1612 настоящего Кодекса, соглашения о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;»;

1. дополнить статьей 1612 следующего содержания:

«Статья 1612. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять на своем общем собрании решение о наделении выбранного ими представителя (далее - представитель собственников помещений в многоквартирном доме) полномочиями:

1) на принятие решений по вопросам, указанным в части 2 настоящей статьи;

2) по заключению сделок от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме;

3) по осуществлению действий, обеспечивающих исполнение решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

4) по осуществлению контроля за лицами, имеющими перед такими собственниками обязательства по выполнению услуг и работ по содержанию и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5) по распоряжению средствами фонда содержания общего имущества для оплаты оказанных услуг, выполненных работ, других общих расходов сообщества сособственников общего имущества в соответствии с утвержденным годовым бюджетом (сметой);

6) по представлению без доверенности законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе в суде, в отношениях с третьими лицами;

7) по выполнению иных полномочий, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме, и совершение иных действий, помимо указанных в пунктах 1 – 6 настоящей части.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о наделении представителя собственников помещений в многоквартирном доме правом принимать решения по следующим вопросам:

1) об установке на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, элементов озеленения, ограждений, шлагбаума и других элементов благоустройства или их удаление с земельного участка;

2) о порядке безвозмездного пользования собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) иными лицами парковочными местами на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом;

3) о порядке безвозмездного пользования собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) иными лицами помещениями общего пользования в многоквартирном доме, в том числе колясочными, межквартирными лестничными площадками, коридорами, тамбурами, холлами, вестибюлями, помещениями охраны (консьержа), чердаком, техническим этажом, в том числе о порядке доступа в помещение, местах размещения легких (некапитальных) перегородок и дверей, оборудования запирающими устройствами, устройстве звонков при условии соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц и обеспечения выполнения требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, пожарной безопасности и о техническом регулировании;

4) о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе об условиях и размере оплаты такого пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

5) о внесении в договор управления многоквартирным домом или в договор, указанный в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса, условий о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса, в том числе об условиях, при соблюдении которых созыв и организация проведения общего собрания оплачивается за счет платы за содержание жилого помещения в размере разового увеличения платы за содержание жилого помещения на эти цели;

6) о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией или в договор, указанный в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса:

о содержании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе о перечне, сроках или периодичности выполнения услуг, порядке определения размера их оплаты;

о перечне работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сроке их проведения, порядке определения размера их оплаты;

о порядке расчета размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату объемов коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с частью 92 статьи 156 настоящего Кодекса;

7) определение способа направления в письменной форме сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, помимо установленных частью 4 статьи 45 настоящего Кодекса;

8) определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в данном доме, в котором размещается сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

9) определение помещения в многоквартирном доме, в котором размещается сообщение о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования на общем собрании собственников помещений в таком доме;

10) определение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование;

11) о внесении собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами;

12) об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий;

13) о выборе собственника помещения в многоквартирном доме, которому в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы;

14) по другим вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением вопросов, указанных в пунктах 1, 11, 11-1, 12, 4, 42, 43 части 2 статьи 44, части 7 статьи 156, частей 1 и 4 статьи 1611, части 1, 81 и 82 статьи 162, частей 1 и 3 статьи 164, части 7 статьи 198 настоящего Кодекса.

3. Представителем собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть выбран:

1) совет многоквартирного дома;

2) один из собственников помещений в многоквартирном доме;

3) товарищество собственников жилья, созданное, как юридическое лицо, в лице правления товарищества;

4) жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив в лице правления кооператива;

5) управдом, действующий на основе договора жилищного агентирования.

4. Полномочия представителя собственников помещений в многоквартирном доме подтверждаются выпиской или копией решения общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может иметь полномочия в течение определенного срока или без указания срока его полномочий.

6. По сделке, совершенной представителем собственников помещений в многоквартирном доме с третьим лицом, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, хотя бы такой представитель и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по исполнению сделки.

7. Сделки представитель собственников помещений в многоквартирном доме совершает от имени и за счет всех собственников помещений в многоквартирном доме, указывая при этом, что он действует в качестве их представителя.

8. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме не может быть исполнителем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.»;

1. статью 162 дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. Права и обязанности по договору управления многоквартирным домом, заключенному в случаях, указанных в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса и частях 1 и 11 настоящей статьи, возникают у всех собственников помещений в многоквартирном доме.»;

1. дополнить статьей 1621 – 1628 следующего содержания:

«Статья 1621. Договор жилищного агентирования

1. Для достижения целей управления многоквартирным домом собственники помещений в таком доме могут заключить договор жилищного агентирования с профессиональным управляющим многоквартирным домом (далее – управдом).

2. По договору жилищного агентирования одна сторона (управдом) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, далее в настоящей статье) за вознаграждение обязуется совершать юридические и иные действия от имени и за счет таких собственников помещений в отношениях, возникающих с управляющими, подрядными и ресурсоснабжающими организациями при выполнении услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

3. Основанием для заключения договора жилищного агентирования является решение о привлечении управдома и заключении с ним договора жилищного агентирования, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или советом многоквартирного дома, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме на совет возложено полномочие принимать такое решение.

4. Договор жилищного агентирования может быть заключен от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме:

1) при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским – председателем товарищества или кооператива;

2) при управлении многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме - председателем совета многоквартирного дома, а при его отсутствии собственником помещения, уполномоченным общим собранием собственников на заключение договора жилищного агентирования.

5. Договор жилищного агентирования заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

6. Договор жилищного агентирования заключается на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или в случае, указанным в части 3 настоящей статьи, в решении совета многоквартирного дома. Права и обязанности по договору жилищного агентирования, заключенному, возникают непосредственно у собственников помещений в многоквартирном доме.

7. В договоре жилищного агентирования должны быть указаны:

1) состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться деятельность управдома и адрес такого дома;

2) перечень юридических и иных действий управдома, выполняемых по договору жилищного агентирования, и порядок изменения такого перечня;

3) порядок определения размера вознаграждения управдома, ежегодной индексации такого вознаграждения и финансирования расходов на выполнение юридических и иных действий управдома, указанных в пункте 2 настоящей части;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управдомом его обязательств по договору жилищного агентирования;

5) состав, способ и время представления ежегодного отчета управдома о выполнении его обязательств по договору жилищного агентирования.

8. Договор жилищного агентирования в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом заключается на выполнение следующих юридических и иных действий управдома:

1) подготовка предложений совету многоквартирного дома, общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, правлению товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива:

по проектам договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, проектам договоров о предоставлении коммунальных услуг электро-,
газо-, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления с ресурсоснабжающими организациями, проектам договоров управления многоквартирным домом управляющими организациями и других договоров по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также по внесению изменений в такие договоры или расторжению таких договоров;

по оценке предложений лиц, оказывающих услуги по управлению, содержанию и (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлению коммунальных услуг, поставляющих ресурсы с целью представления коммунальных услуг;

по мерам, необходимым для достижения целей управления многоквартирным домом, повышению качества управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, повышению эффективности использования платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов) собственников помещений в многоквартирном доме, уменьшению задолженности таких собственников по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

2) заключение управдомом договоров, указанных в пункте 1 настоящей части, на условиях установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, если иное решение не принято таким собранием;

3) контроль за надлежащим выполнением:

лицами, осуществляющими услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ресурсоснабжающими и управляющими организациями обязательств по договорам, указанным в пункте 1 настоящей части;

региональным оператором обязательств по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4) организация созыва, проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по инициативе совета многоквартирного дома, правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, членов жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива по инициативе правления товарищества или кооператива, оформление и доведение до собственников помещений результатов таких собраний;

5) расчет платы за жилое помещение, взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги и выставление платежных документов с учетом качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и качества коммунальных услуг. Особенности размещения управдомом в системе платежных документов в электронной форме, информации о размере платы за жилое помещение и задолженности по оплате жилых помещений устанавливается Правительством Российской Федерации;

6) начисление платы за содержание жилого помещения (обязательных платежей и взносов) при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

7) подготовка или оценка предложений по передаче в возмездное пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

8) заключение (в случае возложения таких полномочий) от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

9) организация раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

10) выполнение иных действий, предусмотренных договором жилищного агентирования.

9. На управдома не может быть возложено принятие решений, являющихся полномочиями органов управления товарищества собственников жилья, правлением жилищного кооператива или правлением иного специализированного потребительского кооператива. Управдом не может входить в состав органов управления такого товарищества или кооператива, а также в совет многоквартирного дома. Управдом не может участвовать в голосовании на общем собрании собственников помещений в данном доме или общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или членов кооператива в качестве представителя собственника помещения в многоквартирном доме на основании доверенности.

10. Договоры оказания услуг по управлению, содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлению коммунальных услуг, покупке коммунальных ресурсов, необходимых для представления коммунальных услуг, представляется на утверждение управдомом. Если иное решение не принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме указанные договоры утверждаются таким собранием.

11. Управдом, заключивший договор жилищного агентирования, имеет право доступа ко всем документам, связанным с управлением многоквартирным домом.

12. Должностные лица управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива и лиц, оказывающих услуги по содержанию и (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении указанным домом собственниками помещений в таком доме обязаны предоставить управдому возможность ознакомиться со всеми документами, связанными с управлением многоквартирным домом, в отношении которого заключен договор жилищного агентирования, и снимать копии таких документов.

13. Если договором жилищного агентирования не установлено, что такой договор заключен без определения срока окончания его действия, такой договор заключается на срок пять лет.

14. Если сторона договора жилищного агентирования в рамках исполнения своего обязательства по договору получила от другой стороны конфиденциальную информацию, перечень которой определен договором, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны. Порядок и условия пользования такой информацией определяются в договоре жилищного агентирования.

15. Договоры жилищного агентирования, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием системы, должны быть размещены управдомом в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Статья 1622. **Управдом**

1. Договор жилищного агентирования заключается с управдомом из числа лиц, сведения о которых имеются в реестре, указанном в статье 1627 настоящего Кодекса.

2. Деятельность управдома вправе осуществлять физическое лицо при условии соответствия следующим требованиям:

1) имеет гражданство Российской Федерации;

2) имеет высшее профессиональное образование соответствующего профиля для выполнения определенных видов услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, или высшее юридическое образование, или опыт работы на руководящих или технических должностях не менее 5 лет в строительных, управляющих или подрядных организациях, выполняющих услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) является индивидуальным предпринимателем;

4) не имеет непогашенную или неснятую судимость за совершение умышленного преступления;

5) сведения о нем содержатся в реестре управдомов.

Статья 1623. Расчеты по договору жилищного агентирования

1. Расчеты с управдомом осуществляются с использованием банковского счета управдома, указанного в договоре жилищного агентирования для:

1) выплаты вознаграждения управдома;

2) компенсации расходов управдома, непосредственно связанных с выполнением указанных в части 2 и пункте 2 части 7 статьи 1621 настоящего Кодекса юридических и иных действий (в частности, расходов на оплату услуг связи, Интернета, обучения, пошлин, программного обеспечения, а также транспортных, канцелярских и командировочных расходов).

2. К сроку и основаниям внесения ежемесячного вознаграждения управдома и ежемесячного финансирования расходов управдома на выполнение указанных в пункте 2 части 7 статьи 1621 настоящего Кодекса юридических и иных действий применяются правила, предусмотренные частями 1 – 23 статьи 155 настоящего Кодекса для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом указанные вознаграждение и финансирование расходов оплачиваются на основании различных платежных документов или информации, размещенных в системе или в иных информационных системах.

3. Управдом выполняет свои обязанности, указанные в пункте 2 части 7 статьи 1621 настоящего Кодекса, лично и за счет собственников помещений в многоквартирном доме. Управдом не может передавать иному лицу по договору, доверенности или иному основанию полномочия по выполнению обязательств по договору жилищного агентирования.

4. Если возникла необходимость в выполнении управдомом дополнительных юридических и иных действий, наименование и стоимость которых не предусмотрена договором жилищного агентирования или превышает предусмотренную таким договором приблизительную стоимость, управдом в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом обязан заблаговременно предупредить об этом председателя совета многоквартирного дома или председателя правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива в письменной форме или по адресу электронной почты, указанному в договоре жилищного агентирования. При этом управдом может приступить к выполнению указанных действий только после внесения соответствующих изменений в договор жилищного агентирования.

5. В случаях, когда исполнение юридических и иных действий по договору жилищного агентирования стало невозможным по причинам не зависящим от управдома, управдом сохраняет право на выплату ему указанного в договоре вознаграждения с учетом выполненной работы.

Статья 1624. Отчетность по договору жилищного агентирования

1. Управдом обязан в течение месяца, следующего за месяцем, в котором он выполнял обязательства, указанные в части 2 и пункте 2 части 7 статьи 1621 настоящего Кодекса, представить в зависимости от способа управления многоквартирным домом совету многоквартирного дома или правлению товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива письменный отчет о расходовании средств, полученных на финансирование расходов управдома на выполнение указанных в части 2 и пункте 2 части 7 статьи 1621 настоящего Кодекса юридических и иных действий к которому должны быть приложены необходимые доказательства расходов, произведенных управдомом, а также представить отчет о расходах по многоквартирному дому по представлению жилищных и коммунальных услуг, а также покупке ресурсов, необходимых для представления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме.

2. Подготовленные отчеты размещаются на сайте управдома в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) другим доступным способом.

3. Совет многоквартирного дома, или правление товарищества или кооператива, имеющие возражения по отчетам управдома, должны сообщить о них управдому в течение десяти рабочих дней со дня их получения. В противном случае отчет считается принятым.

Статья 1625. Контроль за выполнением условий договора жилищного агентирования

1. Члены совета многоквартирного дома или правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, собственники помещений в многоквартирном доме вправе во всякое время проверять ход и качество выполняемых управдомом юридических и иных действий, не вмешиваясь в его деятельность.

Статья 1626. Ответственность за нарушение условий договора жилищного агентирования

1. Управдом в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом обязан немедленно предупредить в письменной форме или по адресу электронной почты, указанному в договоре жилищного агентирования, председателя совета многоквартирного дома или председателя правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива:

1) о невыполнении или о некачественном выполнении обязательств по договорам, указанным в пункте 1 части 8 статьи 1621 настоящего Кодекса;

2) о не зависящих от управдома обстоятельствах, которые грозят снижением качества управления многоквартирным домом, сохранности общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и качества предоставляемых коммунальных услуг.

2. В случаях, когда юридические и иные действия выполнены управдомом с отступлениями от договора жилищного агентирования, ухудшившими результат управления многоквартирным домом, или с иными недостатками, которые существенно снижают качество управления многоквартирным домом, сохранность общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и качество предоставляемых коммунальных услуг, если иное не установлено договором жилищного агентирования, председатель совета многоквартирного дома, председатель товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного кооператива, или лицо уполномоченное общим собранием собственников вправе, по своему выбору потребовать от управдома:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения финансирования расходов управдома, непосредственно связанных с выполнением указанных в части 2 и пункте 2 части 7 статьи 1621 настоящего Кодекса юридических и иных действий, выполняемых в последующие месяцы, при сохранении перечня и объема таких действий;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право собственников помещений устранять их предусмотрено в договоре жилищного агентирования.

Статья 1627. Реестр управдомов

1. Реестр управдомов содержит сведения о лицах, подавших заявление об осуществлении деятельности управдома или о наличии намерения осуществлять деятельность управдома, и подлежит размещению на официальном сайте органа государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», обеспечивающем общедоступность содержащихся в нем сведений.

2. В реестр управдомов в обязательном порядке вносятся следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество;

2) дата и место рождения;

3) образование (специальность);

4) наличие опыта и стажа работы, указанных в пункте 2 части 2 статьи 1622 настоящего Кодекса;

5) номер и дата регистрации индивидуального предпринимателя в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей;

6) номер контактного телефона, почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с управдомом.

3. Сведения, содержащиеся в реестре управдомов могут быть по заявлению лица, указанного в части 1 статьи 1627 настоящего Кодекса, изменены и дополнены следующими сведениями:

1) о стаже деятельности в качестве управдома;

2) о многоквартирных домах, в которых осуществлялось и (или) осуществляется управление;

3) о членстве в созданном на добровольной основе некоммерческом партнерстве управдомов.

4. При поступлении в уполномоченный на ведение реестра управдомов орган государственной власти субъекта Российской Федерации заявления, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, и документально подтвержденных сведений, предусмотренных настоящей статьей, о включении сведений о заявителе в реестр управдомов не может быть отказано, и такие сведения подлежат включению в реестр управдомов в срок не более чем три рабочих дня.

5. Сведения об управдоме исключаются из реестра управдомов в случае установления факта представления управдомом подложных документов либо ложных сведений, а также в случае поступления в уполномоченный на ведение реестра управдомов орган власти:

1) заявления лица, включенного в реестр управдомов о прекращении своей деятельности управдома;

2) документа, подтверждающего наличие судимости за умышленное преступление;

3) сведений о наличии у лица, указанного в части 26 настоящей статьи, непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;

4) документа, подтверждающего смерть управдома.

Статья 1628. Прекращение договора жилищного агентирования

1. Договор жилищного агентирования прекращается:

1) по соглашению сторон;

2) по истечении срока, на который договор был заключен;

3) в одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в одностороннем порядке в случае заключения договора жилищного агентирования без определения срока окончания его действия (статья 1010 Гражданского кодекса Российской Федерации). В этом случае решение об отказе в одностороннем порядке от исполнения договора жилищного агентирования принимается управдомом или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом - правлением товарищества или кооператива;

5) смерти управдома, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;

6) признания управдома несостоятельным (банкротом);

7) по решению суда по требованию одной из сторон и в других случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.»;

1. в часть 3 статьи 164 слова «от имени собственников помещений» заменить словами «от имени всех собственников помещений», слова «удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме» заменить словами «содержащееся в решении такого общего собрания»;
2. пункт 3 части 1 статьи 165 дополнить словами «либо деятельность в качестве управдома»;
3. пункт 1 части 4 статьи 170 дополнить словами следующего содержания «(в случае, если размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт превышает превышения минимальный размер взноса на капитальный ремонт);»;
4. в статье 1751:

а) в части 1 слова «на основании решения общего собрания» заменить словами «в соответствии с полномочиями, предоставленными решением общего собрания»;

б) в части 3 слова «только на специальный счет владельца такого счета» заменить словами «только на указанный в статье 175 настоящего Кодекса специальный счет»;

1. в части 3 статьи 189 слова «если иной срок не установлен» заменить словами «если более продолжительный срок не установлен».

**Статья 2**

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2006, № 45, ст. 4627; 2011, № 50, ст. 7335; 2014, № 19, ст. 2304; 2015, № 21, ст. 2985; № 29, ст. 4394; 2016, № 22, ст. 3094; № 27, ст. 4169; 2017, № 7, ст. 1031; № 31, ст. 4766) следующие изменения:

1) в подпункте 4 пункта 3 статьи 50 слова «, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья» исключить;

2) в пункте 3 статьи 1232 после слова «недвижимости» дополнить словами «или в ассоциацию, автономную некоммерческую ассоциацию, создаваемую как товарищество собственников жилья»;

3) статью 12312 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. В случае, если законом о товариществах собственников жилья в соответствии со статьей 291 настоящего Кодекса предусмотрено создание в многоквартирном доме, жилых домах для целей, указанных в пункте 1 настоящей статьи, товарищества собственников жилья, положения статей 12312 – 12314 применяются, если иное не установлено законом о товариществах собственников жилья.»;

4) в статье 291 после слова «создаваемой» дополнить словами «в форме ассоциации или автономной некоммерческой организации».

**Статья 3**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) следующие изменения:

1) в части 4 статьи 8:

а) в пункте 8 после слов «является помещение, машино-место,» дополнить словами «либо кадастровый номер помещения для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме, в котором расположено машино-место, если объектом недвижимости является машино-место в таком помещении,»;

б) в пункте 16 слова после слов «собственников помещений в здании» дополнить словами «и машино-мест в здании», после слова «помещение» дополнить словами «или машино-место», слова «собственников помещений в таком здании» заменить словами «собственников помещений и машино-мест в таком здании»;

в) в пункте 19 дополнить словами «или машино-место»;

г) дополнить пунктом 191 следующего содержания:

«191) сведения о том, что помещение в многоквартирном доме в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для стоянки транспортных средств и в нем образуются машино-места;»;

2) в пункте 5 части 3 статьи 9 после слова «собственников помещений в здании» заменить словами «собственников помещений и (или) и машино-мест в здании», после слов «является помещение» дополнить словами «или машино-место», слова «собственников помещений в таком здании» заменить словами «собственников помещений и (или) машино-мест в таком здании»;

2) в статье 24:

а) часть 4 дополнить новым предложением следующего содержания:

«Графическая часть технического плана помещения для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме и машино-мест в таком помещении представляет собой план этажа, этажей или части этажа многоквартирного дома с указанием на этом плане местоположения помещения для стоянки транспортных средств, местоположения машино-мест в помещении для стоянки транспортных средств.»;

б) в части 61 слово «геометрической» заменить словами «, на плане помещения для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме геометрической»;

в) часть 62 дополнить новым третьим предложением следующего содержания: «Границы машино-места в помещении для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме, наряду с указанным, устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния до внутренних сторон наружных стен такого помещения.»;

г) в части 15 слова «(в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме» заменить словами «(в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в таком многоквартирном доме) и машино-мест в помещении для стоянки транспортных средств в таком многоквартирном доме, а также расчетные данные о распределении долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приходящихся на каждое жилое и нежилое помещение, машино-место в таком многоквартирном доме.»;

д) дополнить частью 151 следующего содержания:

«151. Технический план коммунальной квартиры содержит также расчетные данные о доле в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.»;

3) в статье 40:

а) в части 5 слова «квартиру или нежилое помещение» заменить словами «квартиру, нежилое помещение или машино-место», слова «составляющие общее имущество в нем» заменить словами «входящие в состав общего имущества в таком доме»;

б) дополнить частью 51 следующего содержания:

«51. При государственной регистрации права собственности на комнату (комнаты) в коммунальной квартире одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения вспомогательного использования в данной коммунальной квартире, составляющие общее имущество в данной коммунальной квартире. Государственная регистрация права собственности на коммунальную квартиру не осуществляется.»;

4) в статье 42:

а) в части 1 после слов «жилое или нежилое помещение» дополнить словами «, машино-место»;

б) в части 2 предложение первое дополнить словами «, и случаев государственной регистрации доли в праве общей собственности, указанных в части 6 настоящей статьи.»;

в) дополнить частями 6 и 7 следующего содержания:

«6. При государственной регистрации доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, общее имущество в коммунальной квартире в соответствии с частями 5 - 51 статьи 40 настоящего Федерального закона указанные в пунктах 5, 51 и 6 части 3 статьи 9 настоящего Федерального закона сведения о размере такой доли в праве общей собственности вносятся в Единый государственный реестр недвижимости органом регистрации прав:

1) без заявления на основании расчетных данных технического плана о распределении долей на указанное общее имущество, предусмотренных частями 15 и 151 статьи 24 настоящего Федерального закона, в случае, если такой технический план был представлен для кадастрового учета многоквартирного дома и всех помещений, машино-мест в нем;

2) по заявлению одного или нескольких участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, общее имущество в коммунальной квартире на основании расчетных данных соответствующего технического плана о распределении долей на указанное общее имущество, предусмотренных частями 15 и 151 статьи 24 настоящего Федерального закона, с обязательным приложением письменного согласия всех остальных участников долевой собственности или решения общего собрания участников долевой собственности, принятого в соответствии с жилищным законодательством, в случае, если такой технический план ранее не был представлен для кадастрового учета многоквартирного дома и всех помещений, машино-мест в нем;

3) по заявлению органа государственного жилищного надзора на основании расчетных данных о распределении долей на общее имущество в многоквартирном доме, общее имущество в коммунальной квартире, подготовленных органом жилищного надзора в соответствии с жилищным законодательством, в случае отсутствия соответствующего технического плана, указанного в пункте 1 или 2 настоящей части;

4) по решению суда.

7. Изменения в указанные в пунктах 5, 51 и 6 части 3 статьи 9 настоящего Федерального закона сведения Единого государственного реестра недвижимости вносятся в порядке, предусмотренном для внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости пунктами 2 – 4 части 6 настоящей статьи.»;

5) в статье 62:

а) часть 7 после слова «указанные в» дополнить словами «пунктах 5, 51 и 6 части 3 статьи 9,»;

б) дополнить частями 71 – 73 следующего содержания:

«71. По заявлению собственника помещения или машино-места в многоквартирном доме или иного лица, по инициативе которых в соответствии с жилищным законодательством созывается общее собрание собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - лица, указанного в части 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, орган регистрации прав предоставляет заявителю выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения обо всех помещениях и машино-местах в таком многоквартирном доме, собственниках таких помещений и машино-мест, а также размерах долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, приходящихся на каждое жилое помещение, нежилое помещение и машино-место в таком доме.

72. По заявлению собственника машино-места в помещении для стоянки транспортных средств в многоквартирном доме, по инициативе которого и в порядке, установленном собственниками машино-мест в таком помещении, созывается общее собрание таких собственников, о получении сведений, необходимых для подготовки реестра таких собственников машино-мест, орган регистрации прав предоставляет заявителю выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения обо всех машино-местах в таком помещении в многоквартирном доме, собственниках таких машино-мест.

73. В случаях, указанных в частях 71 и 72 настоящей статьи, заявитель несет установленную законодательством ответственность за разглашение содержащихся в выписке сведений, составляющих персональные данные собственников помещений и (или) машино-мест в многоквартирном доме.».

**Статья 4**

Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15; № 52, ст. 5597; 2006, № 27, ст. 2881; 2007, № 1, ст. 14; № 49, ст. 6071; 2009, № 19, ст. 2283; 2010, № 6, ст. 566; № 32, ст. 4298; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 41, ст. 5524; № 53, ст. 7596; 2013, № 8, ст. 722; № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4256; 2015, № 9, ст. 1194; 2016, № 9, ст. 1168; № 27, ст. 4294; 2017, № 9, ст. 1274; Официальный интернет-портал правовой информации ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 1 июля 2017 года, № 0001201707010003) дополнить статьей 27 следующего содержания:

**«Статья 27**

1. На период до государственной регистрации прав на все образованные в многоквартирном доме жилые и нежилые помещения, машино-места и внесения органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости сведений о размерах долей всех участников долевой собственности в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, общее имущество в коммунальной квартире, на основании технического плана такого многоквартирного дома, в том числе всех расположенных в нем помещений и машино-мест, в соответствии с Федеральным законом от 8 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» расчет распределения (изменения) размеров долей на указанное общее имущество в соответствии с правилами части 1 статьи 37, статей 42 и 432 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – расчет распределения (изменения) размеров долей на общее имущество) осуществляется по заявлению любого собственника жилого или нежилого помещения, машино-места в таком многоквартирном доме органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании, содержащихся:

1) в техническом паспорте многоквартирного дома, изготовленном до 1 января 2013 года;

2) в технических паспортах помещений и машино-мест в многоквартирном доме, изготовленных до 1 января 2013 года;

3) в утвержденном в установленном федеральным законом порядке акте о приемке в эксплуатацию многоквартирного дома;

4) в разрешении на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в случае, если на момент принятия решения о вводе такого объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости.

2. В случае получения заявления собственника помещения или машино-места в многоквартирном доме о расчете распределения (изменения) размеров долей на общее имущество орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации обязан провести такой расчет, предоставить его заявителю и направить такой расчет в орган регистрации прав в месячный срок со дня получения заявления, если иной срок не установлен частью 3 настоящей статьи.

3. В случае отсутствия у органа государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации информации, указанной в пунктах 1 – 4 части 1 настоящей статьи, или иных данных, необходимых для расчета распределения (изменения) размеров долей на общее имущество, указанный орган государственного жилищного надзора запрашивает такую информацию и иные необходимые данные у органов и организаций, обладающих такой необходимой информацией и данными, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Органы и организации, обладающие необходимой информацией и данными, обязаны предоставить их органу государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации не позднее десяти рабочих дней со дня получения запроса. В указанном в настоящей части случае срок представления расчета распределения (изменения) размеров долей на общее имущество органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации заявителю и направления такого расчета в орган регистрации прав может быть увеличен до двух месяцев.

4. Форма расчета распределения (изменения) размеров долей на общее имущество органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, совместно с федеральным органом исполнительной власти, ответственным за координацию и контроль деятельности органов регистрации.

5. В случае несогласия одного или нескольких собственников помещений и (или) машино-мест с расчетом распределения (изменения) размеров долей на общее имущество, подготовленным органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, такие собственники могут за свой счет заказать подготовку технического плана такого многоквартирного дома, в том числе всех расположенных в нем помещений и машино-мест, и подать заявление на внесение соответствующих изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о размерах долей всех участников долевой собственности в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, общее имущество в коммунальной квартире, на основании технического плана при условии письменного согласия всех остальных участников долевой собственности на общее имущество или принятия общим собранием участников долевой собственности решения о внесении таких изменений, принятого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

6. Споры между участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, общее имущество в коммунальной квартире, в том числе в отношении расчета распределения (изменения) размеров долей на общее имущество, подготовленного органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, подлежат решению в судебном порядке по иску заинтересованных участника или участников такой долевой собственности.

7. Предоставленный заявителю в порядке, предусмотренном настоящей статьей, расчет распределения (изменения) размеров долей на общее имущество может использоваться таким заявителем только для целей организации общего собрания участников долевой собственности соответствующего общего имущества. Указанный заявитель несет установленную законодательством ответственность за разглашение содержащихся в выписке сведений, составляющих персональные данные собственников помещений и (или) машино-мест в многоквартирном доме.».

**Статья 5**

Внести Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 30, ст. 4210; 2017, № 1, ст. 10; Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru), 29 декабря 2017 года, № 0001201612290011) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 6 дополнить пунктом 351 следующего содержания:

«351) информация о распределении (изменении) в соответствии с правилами части 1 статьи 37, статей 42 и 432 Жилищного кодекса Российской Федерации долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приходящихся на каждое жилое помещение, нежилое помещение и машино-место в многоквартирном доме, долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, приходящихся на каждую комнату в коммунальной квартире;»;

2) в части 6 статьи 7 слова «государственного кадастра недвижимости и их единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словами «Единого государственного реестра недвижимости», дополнить словами «, а также информацию, указанную в пункте 351 части 1 статьи 6 настоящего Федерального закона.».

**Статья 6**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении одного месяца со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Положения частей 15 и 151 статьи 24, частей 6 и 7 статьи 42, части 71 и 72 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона), статьи 27 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), статьи 4 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении трех месяцев после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения раздела VI Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не распространяются на деятельность товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, осуществляющих управление многоквартирными домами и созданных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если на общем собрании собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме не принято решение, указанное в части 11 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

4. Действие положений частей 22 и 23 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

5. Действие положений части 22 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на отношения по управлению многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, возникшие до введения в действие настоящего Федерального закона.

 Президент

Российской Федерации