

Вносят депутаты
Государственной Думы

проект № _____
(вариант от 12 ноября 2014 г.)

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 13; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206) следующие изменения:

1) статью 12 дополнить пунктом 16⁸ следующего содержания:

«16⁸) установление требований к управdomам, к порядку осуществления деятельности управdomом, к ведению реестра лиц, подавших заявление об осуществлении деятельности управdomа или о наличии намерения осуществлять такую деятельность;»;

2) статью 13 дополнить пунктом 8³ следующего содержания:

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

3) часть 1 статьи 20 после слов «(далее - региональный оператор),» дополнить словами «управдомов»;

4) части 2 статьи 44 дополнить пунктом 4.4 следующего содержания:

«4.4) принятие решений о привлечении домоуправа и заключении с ним договора жилищного агентирования;

5) в пункте 1 часть 2 статьи 161 дополнить словами следующего содержания «за исключением случая, когда собственниками помещений многоквартирного дома принято решение о привлечении домоуправа и заключении с ним договора жилищного агентирования»:

б) дополнить статьей 162¹ 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, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, далее также заказчики) за вознаграждение обязуется совершать по поручению другой стороны (заказчика) юридические и иные действия от имени и за счет заказчика в отношениях, возникающих с управляющими, подрядными и ресурсоснабжающими организациями при представлении жилищных и коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

3. Основанием для заключения договора жилищного агентирования является решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о привлечении домоуправа и заключении с ним договора жилищного агентирования.

4. Договор жилищного агентирования в зависимости от способа управления может быть заключен:

1) товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

2) советом многоквартирного дома;

3) 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.

б) При непосредственном управлении многоквартирным домом выбор управдома осуществляется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или советом многоквартирного дома, если такое решение будет принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. С каждым собственником помещения в таком доме заключается договор жилищного агентирования на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме договор жилищного агентирования подписывается председателем совета многоквартирного дома.

7. При способе управления товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом выбор управдома осуществляет правлением товарищества собственников жилья, правлением жилищного кооператива или правлением иного специализированного потребительского кооператива. Договор жилищного агентирования подписывается управдомом и председателем товарищества собственников жилья или кооператива на условиях, указанных в решении общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме, если иное не установлено таким собранием.

8. При способе управления управление управляющей организацией выбор управдома осуществляется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или советом многоквартирного дома, если такое решение будет принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

9. В договоре жилищного агентирования должны быть указаны:

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

2) перечень юридических и иных действий управдома 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.

10. 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 жилое помещение, 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 членов товарищества собственников жилья, 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 уведомом 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 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, предусмотренные договором жилищного агентирования.

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

12. 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.

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

1) вознаграждения управдома;

2) расходов управдома, непосредственно связанных с выполнением указанных в части 2 и пункте 2 части 9 настоящей статьи юридических и иных действий (в частности, расходов на оплату услуг связи, Интернета, обучения, пошлин, программного обеспечения, а также транспортных, канцелярских и командировочных расходов).

14. К сроку и основаниям внесения ежемесячного вознаграждения управдома и ежемесячного финансирования расходов управдома на выполнение указанных в пункте 2 части 9 настоящей статьи 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.

15. Управдом выполняет свои обязанности, указанные в пункте 2 части 9 настоящей статьи, лично и за счет заказчика. Управдом не может передавать иному лицу по договору, доверенности или иному основанию полномочия по выполнению обязательств по договору жилищного агентирования.

16. 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.

17. Управдом обязан в течение месяца, следующего за месяцем, в котором он выполнял обязательства, указанные в части 2 и пункте 2 части 9 настоящей статьи, 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 9 настоящей статьи 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. Подготовленные отчеты размещаются на сайте управдома в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и (или) другим доступным способом. 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.

18. Договора оказания услуг по управлению, содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлению коммунальных услуг, покупке ресурсов, необходимых для представления коммунальных услуг, представляется на утверждение управдомом. Указанные договоры утверждаются общим

собранием собственников помещений в многоквартирном доме, если иное решение не принято таким собранием.

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

20. 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 7 настоящей статьи;

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.

21. 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.

22. 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 9 настоящей статьи юридических и иных действий, выполняемых в последующие месяцы, при сохранении перечня и объема таких действий;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре жилищного агентирования.

23. 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 соглашением сторон.

24. 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.

25. 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 членов товарищества или кооператива в качестве представителя собственника помещения в многоквартирном доме на основании доверенности.

26. 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.

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

- 1) фамилия, имя, отчество;
- 2) дата и место рождения;
- 3) образование (специальность);

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

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

28 Сведения, содержащиеся в реестре управдомов могут быть по заявлению лица, указанного в части 26 настоящей статьи, изменены и дополнены следующими сведениями:

1) о прохождении профессиональной подготовки, предусмотренной пунктом 16⁸ статьи 12 настоящего Кодекса;

2) о стаже деятельности в качестве управдома;

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

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

29. При поступлении в уполномоченный на ведение реестра управдомов орган государственной власти субъекта Российской Федерации заявления, предусмотренного пунктом 8³ статьи 13 настоящего Кодекса, либо заявления, предусмотренного частью 28 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.

30. Лица, включенные в реестр управдомов, имеют право на однократное бесплатное прохождение профессиональной подготовки, предусмотренной пунктом 16⁸ статьи 12 настоящего Кодекса.

31. Управдомы, заключившие договор жилищного агентирования, имеют право иметь доступ ко всем документам, связанным с управлением многоквартирным домом.

32. 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.

33. Договор жилищного агентирования заключается с управдомом из числа лиц, сведения о которых имеются в реестре, указанном в части 26 настоящей статьи.

34. 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.

35. 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.»;

4) пункт 3 части 1 статьи 165 дополнить словами: «либо деятельность в качестве управдома».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Президент
Российской Федерации**