**Сравнительная таблица по изменениям, вносимым в ЖК РФ и ГК РФ**

1. В статью 50 Гражданского кодекса РФ внести изменения: из подпункта 4 пункта 3 (О ТСН) исключить словосочетание «товарищество собственников жилья», но добавив отдельную новую разновидность некоммерческих организаций.

|  |  |
| --- | --- |
| **Старая редакция ч. 3 ст. 50 ГК РФ** | **Новая редакция ч. 3 ст. 50 ГК РФ** |
| 3. Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах:  1) потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;  2) общественных организаций, к которым относятся в том числе политические партии и созданные в качестве юридических лиц профессиональные союзы (профсоюзные организации), органы общественной самодеятельности, территориальные общественные самоуправления;  2.1) общественных движений;  3) ассоциаций (союзов), к которым относятся в том числе некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные палаты;  4) товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья, садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества;  ……. | 3. Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах:  1) потребительских кооперативов, к которым относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы;  2) общественных организаций, к которым относятся в том числе политические партии и созданные в качестве юридических лиц профессиональные союзы (профсоюзные организации), органы общественной самодеятельности, территориальные общественные самоуправления;  2.1) общественных движений;  3) ассоциаций (союзов), к которым относятся в том числе некоммерческие партнерства, саморегулируемые организации, объединения работодателей, объединения профессиональных союзов, кооперативов и общественных организаций, торгово-промышленные палаты;  4) товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе садоводческие или огороднические некоммерческие товарищества;  5)6)7)……………  16) товарищество собственников жилья. |

1. В главу 6 параграфа 6 Гражданского кодекса внести следующие изменения, изложив статьи 123.12, 123.13 в новой редакции:

|  |  |
| --- | --- |
| **Старая редакция статей 123.12, 123.13 ГК РФ** | **Новая редакция ст. 123.12, 123.13 ГК РФ** |
| **Статья 123.12. Основные положения о товариществе собственников недвижимости**    1. Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.  2. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.  3. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам.  4. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.    **Статья 123.13. Имущество товарищества собственников недвижимости**    1. Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества.  2. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит членам товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Состав такого имущества и порядок определения долей в праве общей собственности на него устанавливаются законом.  2.1. [Имущество общего пользования](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=371957&dst=100324&field=134&date=28.01.2022) в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом.  3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, собственника садового или огородного земельного участка следуют судьбе права собственности на указанные помещение или земельный участок. | **Ст. 123.12. Основные положения о товариществах собственников недвижимости**  1. Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании или в нескольких зданиях, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п., за исключением помещений, расположенных в многоквартирных домах, а также жилых домов), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.  2. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.  3. Товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам.  4. Товарищество собственников недвижимости по решению своих членов может быть преобразовано в потребительский кооператив.  **Статья 123.13. Имущество товарищества собственников недвижимости**  1. Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества.  2. [Имущество общего пользования](consultantplus://offline/ref=CA22CEFABC00C0EA91FFFF2ED09EE7E3123196E030A86AA5ED9C4D3B3B80CDE437518CB68BCD40FA276DE4034DE7DD8CCB3610FF5EB5EE5EN8y8O) в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом.  3. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, собственника садового или огородного земельного участка следуют судьбе права собственности на указанный земельный участок. |

1. Дополнить параграф 7 Гражданского Кодекса РФ главой 5 «Товарищества собственников жилья» следующего содержания:

**Статья 123.29 Основные положения о товариществах собственниках жилья**

1. Товариществом собственников жилья признается унитарная некоммерческая организация, не имеющая членства, созданная гражданами и (или) юридическими лицами - собственниками помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственниками нескольких жилых домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

2. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, проголосовавших за принятие таких решений

3. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании собственников одновременно с рассмотрением вопроса о создании товарищества. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии товарищества, а также иные сведения, предусмотренные законом о товариществах собственниках жилья.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья может иметь печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам собственников помещений. Собственники помещений не отвечают по обязательствам товарищества, за исключением случаев, предусмотренных законом о товариществах собственниках жилья.

7. Собственники помещений в многоквартирных домах (жилых домов) могут пользоваться услугами товарищества только на равных условиях с другими собственниками.

8. Товарищество собственников жилья вправе заниматься предпринимательской деятельностью, необходимой для достижения целей, ради которых оно создано. Товарищество собственников жилья не вправе создавать для осуществления предпринимательской деятельности хозяйственные общества и иные некоммерческие организации, а также участвовать в них.

9. В случае невозможности достижения целей, для которых создано товарищество, а также в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья подлежит ликвидации.

10. Правовое положение товариществ собственников жилья, порядок создания, реорганизации и ликвидации, а также деятельность товарищества устанавливаются [законом](consultantplus://offline/ref=7F83AE676A7F013298D7D0B48367B6802EE4C9A5E068D42773800C5BABA48C0CEFAEBE8119DE13B89B55E718691C92E554D6AD789CBF6CCFVBa7Q) о товариществах собственников жилья.

**Статья 123.30 Имущество товарищества собственников жилья**

1. Товарищество собственников жилья вправе иметь в собственности, владении и (или) пользовании движимое имущество, необходимое для достижения целей, задач и обязанностей, перечисленных в ч. 1 ст. 123.29 настоящего кодекса.
2. Средства товарищества состоят из:

- платы собственников за содержание общего имущества многоквартирного дома;

- доходов от хозяйственной деятельности товарищества;

- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и субсидий;

- прочих поступлений.

1. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в товариществе могут быть образованы специальные (резервные) фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования фондов, хранение денежные средств, а также их расходование определяется на общем собрании собственников в соответствии с законом и уставом товарищества.
2. Органы управления в товариществе собственников жилья не вправе самостоятельно принимать решения по распоряжению средствами товарищества, за исключением расходов согласно утвержденному финансовому плану (смете) товарищества.

**Статья 123.31 Управление в товариществе собственников жилья**

1. Высшим органом управления в товариществе является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В целях обеспечения оперативной и текущей хозяйственной деятельности в товариществе создаются коллегиальный (Правление) и единоличный (Председатель) органы управления.

3. Правление и Председатель товарищества избираются (назначаются) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Порядок избрания (назначения), компетенция и прекращение полномочий устанавливаются законом о товариществах собственниках жилья.

1. **Внести изменения в Жилищный кодекс:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Старая редакция** | **Новая редакция** |
| **Ч. 2 ст. 44 ЖК РФ** К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:  1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства; | **Ч. 2. Ст. 44 ЖК РФ** К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:  1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства; |
| **Ч. 3.1. ст. 45 ЖК РФ** Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется. | **Ч. 3.1. ст. 45 ЖК РФ** Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется. |
| **Ч. 6 ст. 45 ЖК РФ** Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном [частью 3 статьи 46](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101475&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. | **Ч. 6 ст. 45 ЖК РФ** Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном [частью 3 статьи 46](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101475&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. |
| **Ч. 1.1. ст 46 ЖК РФ** Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в [части 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101474&field=134&date=30.01.2022) настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=318797&dst=100074&field=134&date=30.01.2022), установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания. | **Ч. 1.1. ст 46 ЖК РФ** Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья в течение пяти дней с момента получения указанных в [части 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101474&field=134&date=30.01.2022) настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=318797&dst=100074&field=134&date=30.01.2022), установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания. |
| **Ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ** Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного [частью 3 статьи 200](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=504&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса случая.  2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:  1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;  2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;  3) управление управляющей организацией. | **Ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ** Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья и предусмотренного [частью 3 статьи 200](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=504&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса случая.  2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:  1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;  2) управление товариществом собственников жилья;  3) управление управляющей организацией. |
| **Ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ** При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&dst=100021&field=134&date=30.01.2022) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать [требованиям](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405863&dst=100578&field=134&date=30.01.2022) установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=749&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. 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, 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. | **Ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ** При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья указанное товарищество несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356129&dst=100021&field=134&date=30.01.2022) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать [требованиям](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405863&dst=100578&field=134&date=30.01.2022) установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=749&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанное товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией товарищество осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, 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. |
| **Ч. 3.1. ст. 161 ЖК РФ** При прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество, кооператив в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом обязаны передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме. | **Ч. 3.1. ст. 161 ЖК РФ** При прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья такое товарищество в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом обязано передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме. |
| **Ч. 12 ст. 161 ЖК РФ** Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=79&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=750&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. Срок действия и другие условия указанных договоров, заключаемых в том числе в отношении приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101717&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в [части 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=750&field=134&date=30.01.2022) и в [части 2 статьи 164](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101004&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. | **Ч. 12 ст. 161 ЖК РФ** Управляющие организации, товарищества собственников жилья, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=79&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=750&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. Срок действия и другие условия указанных договоров, заключаемых в том числе в отношении приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101717&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в [части 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=750&field=134&date=30.01.2022) и в [части 2 статьи 164](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=101004&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса. |
| **Часть 13 Статьи 161 Жилищного кодекса РФ** В течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF334A777322AD9BC1C60325722D023E3596F2240DAFB515D4F769D6AA6C5283FC81EB50D395DC2Au7o5P), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF33487C7621AD9BC1C60325722D023E3596F22D0FA4E94C90A93086E9275F81E59DEB51uCoFP) настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного [частью двадцать пятой статьи 7.3](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF314A767123AD9BC1C60325722D023E3596F2240DAFBF1ED7F769D6AA6C5283FC81EB50D395DC2Au7o5P) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.  14. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF33487C7621AD9BC1C60325722D023E3596F2240DAEBD14D1F769D6AA6C5283FC81EB50D395DC2Au7o5P) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. | **Часть 13 Статьи 161 Жилищного кодекса РФ** «В течение двадцати календарных дней со дня выдачи в [порядке](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF334A777322AD9BC1C60325722D023E3596F2240DAFB515D4F769D6AA6C5283FC81EB50D395DC2Au7o5P), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик уведомляет орган местного самоуправления, а также всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о получении застройщиком такого разрешения и необходимости выбора вышеуказанными лицами способа управления многоквартирного дома. В таком уведомлении Застройщик также письменно информирует всех лиц, принявших по акту приема-передачи помещения, о положениях статей Раздела VIII Жилищного кодекса РФ, ФЗ «О товариществах собственников жилья» в части способов управления многоквартирным домом, его выбора, сроков и т.д. В случае, если лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, в течение тридцати рабочих дней с момента получения такого уведомления от Застройщика не смогут провести общее собрание, орган местного самоуправления на основании письменного обращения хотя бы одного из лиц, принявших помещения от Застройщика, организует проведение и проводит общее собрание собственников с целью выбора способа управления многоквартирного дома, в течение двадцати рабочих дней с момента получения такого письменного обращения. В случае если лица, принявшие от застройщика помещения по передаточному акту или иному документу, о передаче, по истечении вышеуказанных сроков не выберут способ управления многоквартирным домом, а также в случае, если общее собрание собственников будет признано несостоявшимся, орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с [частью 4](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF33487C7621AD9BC1C60325722D023E3596F22D0FA4E94C90A93086E9275F81E59DEB51uCoFP) настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного [частью двадцать пятой статьи 7.3](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF314A767123AD9BC1C60325722D023E3596F2240DAFBF1ED7F769D6AA6C5283FC81EB50D395DC2Au7o5P) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.  14. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](consultantplus://offline/ref=B5A27C23A191D7A8367EE497E4B75E57DF33487C7621AD9BC1C60325722D023E3596F2240DAEBD14D1F769D6AA6C5283FC81EB50D395DC2Au7o5P) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней с момента истечения сроков, установленных в пункте 13 настоящей статьи для выбора лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, способа управления многоквартирным домом. |

**5. В раздел 5 главы 11 Жилищного Кодекса РФ внести изменения, регламентирующие обязанность преобразования ЖК ИЛИ ЖСК В ТСЖ, исключить способ управления МКД через ЖК, ЖСК**

|  |  |
| --- | --- |
| **ст. 110 ЖК РФ**  **1.**  Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными [законами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191461&dst=100069&field=134&date=30.01.2022) случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.  2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=383542&dst=1234&field=134&date=30.01.2022) о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.  3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405613&date=30.01.2022) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.  6. В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.  6.1. В случае заключения жилищным кооперативом договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня заключения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении указанного договора в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.  6.2. В случае прекращения или расторжения договора управления многоквартирным домом, заключенного между жилищным кооперативом и управляющей организацией, жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня прекращения или расторжения указанного договора представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о заключении договора управления многоквартирным домом с другой управляющей организацией или уведомление о начале осуществления жилищным кооперативом деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.  7. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. | **ст. 110 ЖК РФ**   1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными [законами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191461&dst=100069&field=134&date=30.01.2022) случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье.   2. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении и реконструкции. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив в соответствии с [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=383542&dst=1234&field=134&date=30.01.2022) о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.  3. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве и реконструкции. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство. Жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405613&date=30.01.2022) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.  6. По окончании строительства или реконструкции многоквартирного дома, в течение 30 (тридцати) дней со дня выдачи в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=383542&dst=100880&field=134&date=31.01.2022), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, члены жилищного, жилищно-строительного кооператива, выплатившие в полном объеме паевые взносы в таком доме (не менее, чем двое), обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом.  6.1. В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в [части 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=509&field=134&date=31.01.2022) настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=100032&field=134&date=31.01.2022), установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с [частью 4 статьи 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=82&field=134&date=31.01.2022) настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса. |
| **Ст. 111. Право на вступление в жилищные кооперативы**  1. Членом жилищного кооператива может быть:  1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;  2) юридическое лицо в случае, установленном [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191461&dst=100069&field=134&date=30.01.2022) Российской Федерации;  3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.  2. Категории граждан, указанных в [статье 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=100349&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления. | **Статья 111. Право на вступление в жилищные кооперативы**  1. Членом жилищного кооператива может быть:  1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;  2) юридическое лицо в случае, установленном [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=191461&dst=100069&field=134&date=30.01.2022) Российской Федерации.  2. Категории граждан, указанных в [статье 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=388747&dst=100349&field=134&date=30.01.2022) настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления. |
| **Статья 122. ЖК РФ Реорганизация жилищного кооператива**    Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья. | **Статья 122. ЖК РФ Реорганизация жилищного, жилищно-строительного кооператива**    В случае выбора способа управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья жилищный, жилищно-строительный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья. |

**6.Исключить Раздел 6 из Жилищного Кодекса РФ.**