

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

29 ЯНВАРЯ 2015г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е. Нарышкину



Государственная Дума ФС РФ
Дата 29.01.2015 Время 16:59
№711634-6; 1.1

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования создания и деятельности товариществ собственников жилья».

Законопроект не предусматривает расходы, покрываемые за счет федерального бюджета.

Приложения:

1. текст законопроекта – 5 л.;
2. пояснительная записка – 6 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутат ГД ФС РФ

Г.П.Хованская

Депутат ГД ФС РФ

А.Н.Абалаков

Депутат ГД ФС РФ

С.М.Катасонов

Депутат ГД ФС РФ

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several horizontal strokes.

А.В.Руденко

Вносят депутаты
Государственной Думы
Г.П.Хованская, А.Н.Абалаков,
С.М.Катасонов, А.В.Руденко

проект № 711634-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса
Российской Федерации и отдельные законодательные акты
Российской Федерации в части законодательного регулирования
создания и деятельности товариществ собственников жилья**

Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации

(Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301;
1996, № 9, ст. 773; 1999, № 28, ст. 3471; 2002, № 12, ст. 1093; № 48,
ст. 4746; 2003, № 52, ст. 5034; 2004, № 31, ст. 3233; 2005, № 1, ст. 18; № 27,
ст. 2722; 2006, № 2, ст. 171; № 3, ст. 282; № 31, ст. 3437; № 45, ст. 4627;
№ 52, ст. 5497; 2007, № 7, ст. 834; № 49, ст. 6079; 2008, № 20, ст. 2253;
2009, № 1, ст. 20, 23; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6428; 2010, № 19, ст. 2291;

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are two more distinct signatures. The document appears to be a formal legislative proposal or bill.

2011, № 49, ст. 7015; № 50, ст. 7335; 2012, № 50, ст. 6963; № 53, ст. 7607, 7627; 2013, № 7, ст. 609; № 26, ст. 3207) следующие изменения:

1) в статье 50:

а) подпункт 4 пункта 3 изложить в следующей редакции:

«4) товариществ собственников недвижимости;»;

б) дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) товариществ собственников жилья;»;

2) в пункте 1 статьи 65¹ после слов «товарищества собственников недвижимости,» дополнить словами «товарищества собственников жилья,»;

3) пункт 2 статьи 123¹ после слов «товариществ собственников недвижимости,» дополнить словами «товариществ собственников жилья,»;

4) в пункте 3 статьи 123² слова «только в товарищество собственников недвижимости» заменить словами «только в товарищество собственников жилья»;

5) в пункте 1 статьи 123¹² исключить слова «в многоквартирном доме,», «жилых домов,»;

6) в статье 123¹³:

а) пункты 2 и 3 изложить в следующей редакции:

«2. Объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам



соответствующего 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.

3. Доля в праве общей собственности на объекты общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе собственника земельного участка - члена такого некоммерческого товарищества следуют судьбе права собственности на указанные помещение или земельный участок.»;

7) в статье 290:

а) наименование изложить в следующей редакции «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»;

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Положения пунктов 1 и 2 настоящей статьи в отношении собственников жилых помещений распространяются на собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.»;

8) пункты 1 и 2 статьи 291 изложить в следующей редакции:

«1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения управления общим имуществом в многоквартирном доме, содержания и ремонта такого общего имущества, пользования



жилыми помещениями и их общим имуществом образуют товарищества собственников жилья.

2. Товарищество собственников жилья является некоммерческой корпоративной организацией, создаваемой и действующей в соответствии с жилищным законодательством.».

Статья 2

Внести в статью 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2014, № 19, ст. 2304) следующие изменения:

1) пункт 6 части 3 изложить в следующей редакции:

«6) к садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим товариществам - о товариществах собственников недвижимости (статьи 123¹² - 123¹⁴);»;

2) дополнить пунктом 6¹ следующего содержания:

«6) к товариществам собственников жилья - о товариществах собственников недвижимости (пункт 4 статьи 123¹², пункт 1 статьи 123¹³, пункт 1 и абзац 2 пункта 2 статьи 123¹⁴);»;

3) дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:



«8¹. К ассоциациям товариществ собственников жилья положения подпараграфа 4 параграфа 6 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются постольку, поскольку иное не предусмотрено жилищным законодательством.».

Статья 3

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

Президент
Российской Федерации

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the President of the Russian Federation, is positioned at the bottom right of the page. The signature is composed of several loops and flourishes, with a prominent circular element on the left side.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

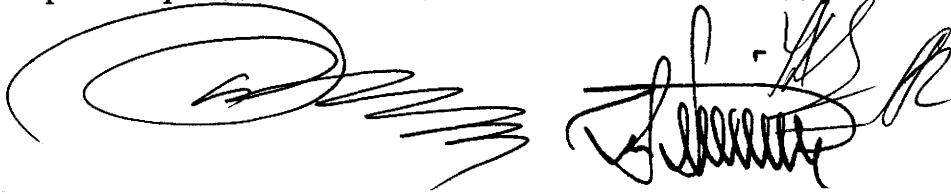
к проекту федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования создания и деятельности товариществ собственников жилья»

Проектом федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования создания и деятельности товариществ собственников жилья» (далее – законопроект) предлагается внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации изменения, позволяющие оставить самостоятельную организационно-правовую форму - товарищество собственников жилья, регулирование создания и деятельности таких организаций жилищным законодательством Российской Федерации и исключение положений о внесении в уставы ТСЖ изменений организационно-правовой формы.

Законопроектом предлагается внести изменения в статью 50 Гражданского кодекса Российской Федерации (подпункт 4 и новый подпункт 4¹ пункта 3) и установить отдельно организационно-правовую форму товарищество собственников недвижимости и товарищество собственников жилья. Только из-за формулировки «юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах: ...товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья» возникает необходимость в уставы всех товариществ собственников жилья в Российской Федерации вносить изменения организационно-правовой формы ТСЖ.

Само включение товариществ собственников жилья в состав организационно-правовой формы товариществ собственников недвижимости (далее – ТСН) кроме неудобств никаких содержательных улучшений регулирования создания и деятельности объединений собственников помещений в многоквартирном доме не несет. Так, например, положение пункта 2 статьи 123¹³ ГК РФ о том, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит членам товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности не соответствует положениям ст. 36 ЖК РФ, что может вызвать неоднозначную правоприменительную практику.

Судя по многочисленным обращениям председателей и членов правлений товариществ собственников жилья, в том числе из Республики Крым и города федерального значения Севастополя положения Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о



признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ) об изменении организационно-правовой формы ТСЖ на ТСН порождает много вопросов, проблем и приводит к правовому вакууму из-за отсутствия правового регулирования отдельных отношений с участием ТСН.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «со дня вступления в силу настоящего Федерального закона юридические лица создаются в организационно-правовых формах, которые предусмотрены для них главой 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона)». То есть товариществ собственников жилья создаваться не могут, а вместо них собственники помещений в многоквартирном доме могут создавать только ТСН.

В соответствии со статьей 123¹² Гражданского кодекса Российской Федерации «Основные положения о товариществе собственников недвижимости» устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его *наименовании*, включающем слова "товарищество собственников недвижимости".

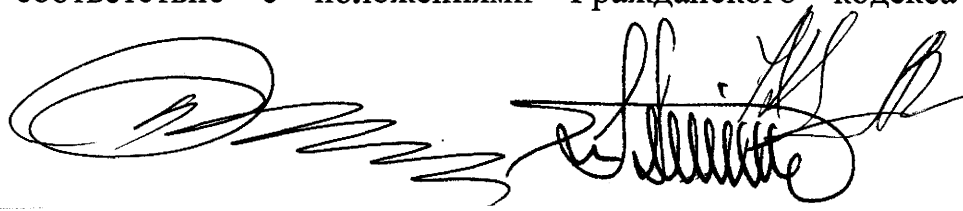
Пункт 7 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ устанавливает требование, согласно которому учредительные документы, а также *наименования* юридических лиц, созданных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона (т.е. в т.ч. и ТСЖ), подлежат приведению в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц.

Таким образом, несмотря на первоначальное создание организации в организационно-правовой форме ТСЖ, вид организационно-правовой формы организации меняется на ТСН.

При этом все регулирование вопросов создания и деятельности объединений собственников помещений в многоквартирном доме содержится в разделе VI ЖК РФ, а регулирование вопросов создания и деятельности ТСН содержится в подпараграфе 5 параграфа 6 главы 4 подраздела 2 раздела I ГК РФ.

Согласно пункту 6 части 8 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ со дня вступления в силу данного Федерального закона (с 1 сентября 2014 г.) к созданным до дня его вступления в силу юридическим лицам (к ТСЖ) применяются нормы главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) (статьи 123¹² - 123¹⁴) о товариществах собственников недвижимости.

При этом, согласно пункту 4 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «впредь до приведения законодательных и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с положениями Гражданского кодекса

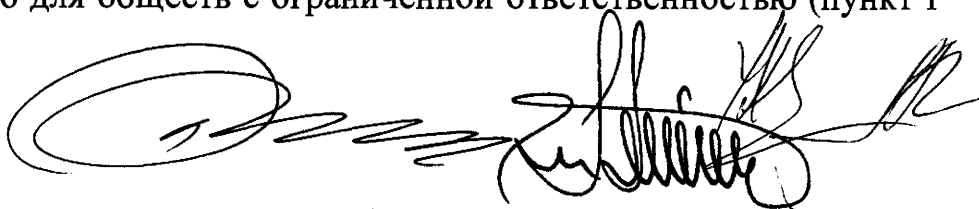
The image shows two handwritten signatures in black ink at the bottom of the page. The signature on the left is a large, stylized looped mark. The signature on the right is more complex, with several sharp, overlapping strokes.

Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) законодательные и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона)».

Поскольку ряд положений раздела VI ЖК РФ противоречит положениям статьи 123¹² - 123¹⁴ ГК РФ, то эти положения к товариществ собственников жилья применяться не могут, а вместо них должны применяться соответствующие положения ГК РФ. Специальная статья о товариществах собственников жилья (ст. 290)

Но при создании собственниками помещений в многоквартирном доме ТСН или при внесении в учредительные документы изменений, касающихся наименования организации (замену ТСЖ на ТСН) могут применяться только нормы, регулирующие деятельность ТСН. Положения ЖК и других нормативных правовых актов (Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 и др.) к ТСН применяться не могут, т.к. в них упоминаются не ТСН, а ТСЖ.

Согласно статье 152 ЖК РФ «Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья» для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью. В частности, обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме, строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме, сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме. Это не противоречит нормам ГК РФ, т.к. согласно п. 4 статьи 50 «некоммерческие организации могут осуществлять приносящую доход деятельность, если это предусмотрено их уставами». При этом вводится новое требование к ТСЖ и ТСН. Согласно пункту 5 статьи 50 ГК РФ «некоммерческая организация, уставом которой предусмотрено осуществление приносящей доход деятельности, за исключением казенного и частного учреждений, должна иметь достаточное для осуществления указанной деятельности имущество рыночной стоимостью не менее минимального размера уставного капитала, предусмотренного для обществ с ограниченной ответственностью (пункт 1



статьи 66.2)». Согласно пункту 1 статьи 14 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" размер уставного капитала общества должен быть не менее чем десять тысяч рублей. Сумма невелика. Но для того, чтобы сформировать уставный капитал в ТСЖ в нужном размере, оформить юридически (изменения в учредительные документы), отразить в бухгалтерском балансе ТСЖ нужны определенные знания, усилия и средства. До выполнения требований о наличии уставного капитала в определенном размере все ТСЖ являются нарушителями норм гражданского законодательства.

При реализации положений Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ:

ТСН не смогут применить налоговые льготы, предусмотренные подпунктом 29 пункта 3 статьи 149 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации при налогообложении налогом на добавленную стоимость реализации коммунальных услуг. Данное освобождение установлено для ТСЖ, а не ТСН;

ТСН не смогут управлять многоквартирными домами, т.к. этого не допускают предусмотренные ЖК РФ способы управления (ч. 2 ст. 161);

ТСН не смогут открывать специальные счета для размещения фонда капитального ремонта многоквартирного дома, т.к. ТСН не указаны в нормах главы 16 раздела IX ЖК РФ и т.д.

Предложенные законопроектом изменения сохраняют отнесение статей 65¹ ГК РФ товариществ собственников жилья к корпоративным юридическим лицам. Положения пункта 1 статьи 65¹ ГК РФ о том, что корпоративные юридические лица (корпорации) это юридические лица, учредители (участники) которых обладают правом участия (членства) в них и формируют их высший орган полностью координируется с положениями раздела VI ЖК РФ «Товарищество собственников жилья».

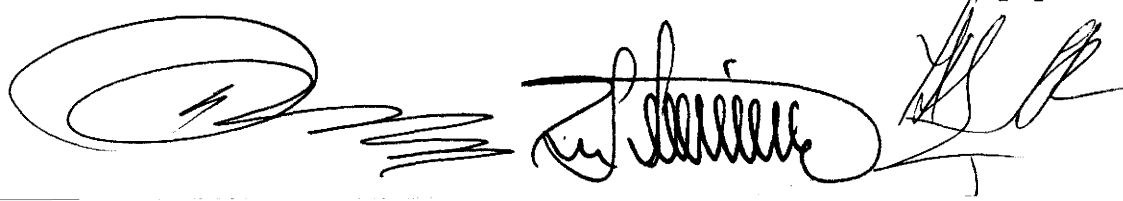
В целях обеспечения равенства правового статуса собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме законопроектом предлагается изменить наименование статьи 290 ГК РФ и изложить его как «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» (действующее наименование: «Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме»). Кроме того, предлагается дополнить эту статью новым пунктом 3, согласно которому положения этой статьи в отношении собственников жилых помещений распространяются на собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

Исторически положения о товариществе собственников жилья, как самостоятельной организационно-правовой форме предусмотрены статьей 291 ГК РФ. В связи с тем, что ее положения после принятия в 2004 году Жилищного кодекса Российской Федерации стали диссонировать с положениями жилищного законодательства законопроектом предлагается

гармонизировать имеющиеся расхождения при сохранении концепции статьи 291 ГК РФ. В частности, предлагается указать, что товариществ собственников жилья создается не собственниками квартир, а собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном. Вместо цели создания товариществ собственников жилья «для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома» предлагается указать, что ТСЖ создается для обеспечения управления общим имуществом в многоквартирном доме, содержания и ремонта такого общего имущества». В связи с изменениями в Гражданском кодексе Российской Федерации классификации некоммерческих организаций и признанием с 1 марта 2005 года утратившим силу Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» предлагается в пункте 2 статьи 291 ГК РФ указать, что ТСЖ является некоммерческой корпоративной организацией, создаваемой и действующей в соответствии с жилищным законодательством.

Предлагаемые законопроектом поправки устраняют необходимость приведению в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ (в редакции указанного Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации») учредительные документы, а также наименования товариществ собственников жилья, созданных до дня вступления в силу этого закона. Это предложение направлено на сохранение стабильности правового регулирования товариществ собственников жилья нормами жилищного законодательства.

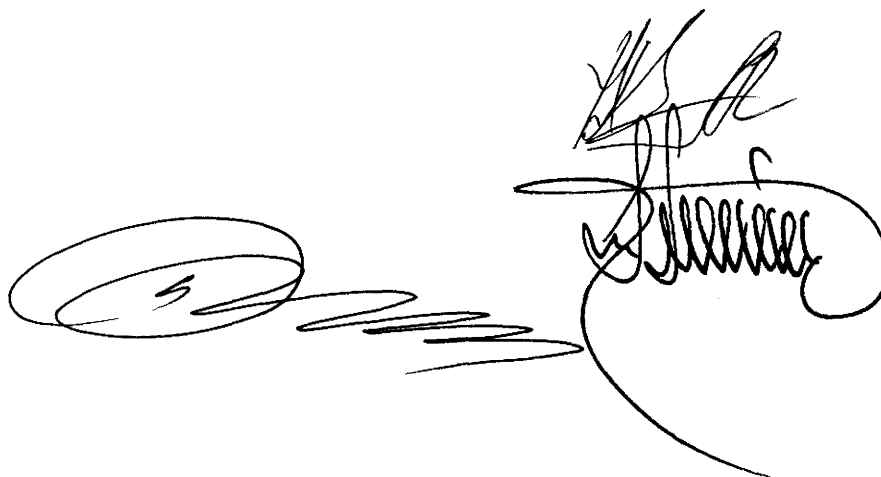
Согласно статьи 3 Федеральному закону от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» со дня его вступления в силу к созданным до дня его вступления в силу товариществам собственников жилья применяются нормы главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции указанного Федерального закона) о товариществах собственников недвижимости (статьи 123¹² - 123¹⁴). Однако, не все указанные нормы ГК РФ целесообразно распространять на товарищества собственников жилья. Так, в частности, положения об общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме достаточно подробно изложены в гл. 6 ЖК. Это касается и положения о том, что товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам. В ТСЖ согласно положениям ЖК РФ председатель правления товарищества не является единоличным исполнительным органом, что обусловлено тем, что зачастую поиск кандидатуры на такую должность затруднен. Поэтому управленческие решения в перерывах



между общими собраниями членов ТСЖ принимаются правлением коллегиально. Введение должности единоличного исполнительного органа (председателя) может затруднить переизбрание членов правления ТСЖ и создание товариществ. Поэтому законопроектом предлагается распространить на товарищества собственников жилья такие нормы о товариществах собственников недвижимости, как пункт 4 статьи 123¹², пункт 1 статьи 123¹³, пункт 1 и абзац 2 пункта 2 статьи 123¹⁴. Это позволит сохранить привычный гражданам правовой статус ТСЖ по позициям, изменение которых не вызвано объективной необходимостью.

Для прекращения практики создания ассоциаций ТСЖ, как структур управления несколькими многоквартирными домами, подменяющими товарищества, Федеральным законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ была серьезно изменена статья 142 ЖК РФ «Объединение товариществ собственников жилья». Законопроектом предлагается оставить в силе подход Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которому два и более ТСЖ могут создать объединение (ассоциацию, союз) только для «представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами». Для этого предлагается дополнить статью 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ положением о том, что к ассоциациям товариществ собственников жилья положения подпараграфа 4 параграфа 6 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются постольку, поскольку иное не предусмотрено жилищным законодательством.

Принятие законопроекта позволит сохранить ТСЖ, как самостоятельную организационно-правовую форму, сохранить привычные правоприменителям особенности правового регулирования товариществ собственников жилья.



ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащего изменению
в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении
изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации
и отдельные законодательные акты Российской Федерации в
части законодательного регулирования создания и деятельности
товариществ собственников жилья»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования создания и деятельности товариществ собственников жилья» не потребует принятия, признания утратившими силу, приостановления, изменения и дополнения в законодательные акты Российской Федерации.

The image shows several handwritten signatures and stamps. On the right side, there are two distinct signatures. Below them is a large, stylized signature that appears to be 'М. В. Ломоносов'. To the left of this, there is a circular stamp containing a signature. At the bottom, there is a long, horizontal, wavy signature.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона

**«О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса
Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской
Федерации в части законодательного регулирования создания и
деятельности товариществ собственников жилья»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования создания и деятельности товариществ собственников жилья» не предусматривает уменьшение или увеличение расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a large, stylized loop with a horizontal line extending to the right. The signature on the right is more complex, featuring several vertical strokes and a large, sweeping loop that extends upwards and to the left. There are also some smaller, less distinct marks and lines around these signatures.