



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О поправках к проекту № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации

Рассмотрев предложенные Комитетом Совета Федерации по делам Федерации и региональной политике, Комитетом Совета Федерации по вопросам местного самоуправления, Комитетом Совета Федерации по социальной политике, Комитетом Совета Федерации по экономической политике, предпринимательству и собственности и Комитетом Совета Федерации по промышленной политике поправки к проекту № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации, принятому Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т :**

1. Одобрить поправки к проекту № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации (постановление Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 10 июня 2004 года № 672-IV ГД) согласно приложению.

2. Назначить официальными представителями Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации при рассмотрении поправок ко второму чтению проекта № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации членов Совета Федерации Бугулова Эрика Руслановича, Петренко Валентину Александровну.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель
Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации



С.М. МИРОНОВ

Москва
7 июля 2004 года
№ 212-СФ

ПОПРАВКИ
к проекту № 51708-4 Жилищного кодекса Российской Федерации

№ п/п	Текст, к которому предлагается поправка	Автор поправки	Содержание поправки	Новая редакция текста законопроекта с предлагаемой поправкой	Обоснование поправки
1	2	3	4	5	6

1. Статья 5. Жилищное законодательство ...2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом иных федеральных законов, а также принятых в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, актов органов местного самоуправления.

Совет Федерации в статье 5: 1) пункт 2 после слов «актов субъектов Российской Федерации,» дополнить словами: «нормативных правовых»;

Статья 5. Жилищное законодательство ...2. Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом иных федеральных законов, а также принятых в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, актов федеральных органов исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

к жилищному законодательству должны быть отнесены не все акты органов местного самоуправления, а только нормативные правовые акты

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

...5. Федеральные органы исполнительной власти могут издавать содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, акты в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, иными федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.	2) пункт 5 изложить в следующей редакции: «5. Федеральные органы исполнительной власти и органы власти субъектов Российской Федерации могут издавать акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, иными федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.»	...5. Федеральные органы исполнительной власти и органы власти субъектов Российской Федерации могут издавать акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, иными федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации.	необходимо внести уточнение, поскольку жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации
2. Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными нормативными актами Российской Федерации, а также из действий жилищных участников, которые хотя и не	Совет Федерации	абзац первый после слов «оснований, предусмотренных» дополнить словами «Конституцией Российской Федерации,»	Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также из действий участников жилищных
права граждан на жилище определяются Конституцией Российской Федерации (статья 40), поэтому необходимо внести соответствующую ссылку			

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

3.	Статья 15. Виды объектов жилищных прав 1. К объектам жилищных прав относятся жилые помещения: 1) жилые дома (за исключением многоквартирных домов); 2) комнаты жилых домов; 3) квартиры; 4) комнаты квартир. 2. Жилым домом является индивидуально-определенное здание, прочно (фундаментально) связанное с землей, в котором вся или не менее половины площади занята комнатами, а также помещениями мест вспомогательного использования, предназначенными для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком доме.	Совет Федерации	в статье 15: 1) в подпункте 1 пункта 1 исключить слова «(за исключением многоквартирных домов)»; 2) пункт 1 дополнить подпунктом 5 следующего содержания: «; 5) доходные дома.»; 3) дополнить пунктом 5 следующего содержания: «5. Доходный дом – многоквартирный жилой дом, собственник которого в целях извлечения прибыли предоставляет по договору аренды арендатору и членам его семьи жилые и нежилые помещения без ограничения их размеров. Арендатор обособленного жилого или нежилого помещения может использовать его для индивидуальной и творческой деятельности, если это не нарушает прав и законных интересов	Статья 15. Виды объектов жилищных прав 1. К объектам жилищных прав относятся жилые помещения: 1) жилые дома; 2) комнаты жилых домов; 3) квартиры; 4) комнаты квартир; 5) доходные дома. 2. Жилым домом является индивидуально-определенное здание, прочно (фундаментально) связанное с землей, в котором вся или не менее половины площади занята комнатами, а также помещениями мест вспомогательного использования, предназначенными для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком доме. 3. Квартирой является структурно обособленное	целесообразно и одновременно отдельной статьей определить порядок и условия предоставления муниципального и государственного жилья по договору коммерческого найма. Фактически предлагается законодательно закрепить новый для современной российской практики институт «доходных домов». Жилищно-коммунальная реформа предполагает многоукладность в использовании государственного и муниципального жилищного фонда (пункт 3 статьи 19 Кодекса), поэтому идея возрождения доходных домов сохраняет свою привлекательность и органически вписывается в процессы модернизации и коммерциализации жилищно-коммунального сектора. Например, наличие доходных домов в жилом фонде города представляет жителю города право выбора условий проживания: или с опорой на
----	---	-----------------	---	--	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

3. Квартирой является структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в квартире.	других арендаторов в этом доме.»	помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в квартире.	социальную поддержку государства (социальный наем муниципального жилья в том случае, если гражданин имеет право на получение социального жилья), или с опорой на собственные силы и возможности (аренда или купля-продажа жилья).
4. Комнатой жилого дома либо квартиры является отдельное помещение – часть такого дома либо квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в доме либо квартире.		4. Комнатой жилого дома либо квартиры является отдельное помещение – часть такого дома либо квартиры, предназначенная для использования в качестве места проживания граждан в доме либо квартире.	И такие доходные дома должны отличаться от жилья, предоставляемого на условиях социального найма, тем, что, во-первых, они представляют своим жильцам (арендаторам) более высокий уровень жилищно-бытового и коммунального обслуживания, а во-вторых, их проектирование, строительство и эксплуатация обеспечивают доход и сохранение ликвидности в течение всего срока службы дома (не менее 50 лет).
предназначенная для использования в качестве места проживания граждан в доме либо квартире.		5. Доходный дом – многоквартирный жилой дом, собственник которого в целях извлечения прибыли предоставляет по договору аренды арендатору и членам его семьи жилые и нежилые помещения без ограничения их размеров. Арендатор обособленного жилого или нежилого помещения может использовать его для индивидуальной и творческой деятельности,	Мировая практика свидетельствует, что аренда жилых помещений различного класса на длительный срок при ее доступности на рынке недвижимости успешно конкурирует с куплей-продажей и удовлетворяет потребность в жилье не менее 50 процентов участников рынка

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

если это не нарушает прав и законных интересов других арендаторов в этом доме.

4.	Статья 16. Жилое помещение 1. Жилым помещением признается помещение, предназначенное для проживания граждан и отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам (далее – требования).	Совет Федерации	пункт 1 изложить в следующей редакции: «1. Жилым помещением признается изолированное и пригодное для постоянного проживания граждан помещение (отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, далее – требования).»	Статья 16. Жилое помещение 1. Жилым помещением признается изолированное и пригодное для постоянного проживания граждан помещение (отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, далее – требования).	с целью урегулирования с положениями пункта 1 статьи 673 Гражданского кодекса Российской Федерации, что в большей мере отвечает интересам граждан, в связи с привлечением к помещениям более конкретных требований
5.	Статья 19. Жилищный фонд 1. Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений любой формы собственности независимо от целей их использования. 2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на: 1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц; 2) государственный жилищный фонд –	Совет Федерации	в статье 19: 1) в подпункте 3 пункта 2 исключить слова «городским, сельским поселениям либо другим»; 2) дополнить пунктом 5 следующего содержания: «5. Порядок и условия использования государственного и муниципального жилищного фонда в целях, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяются Правительством	Статья 19. Жилищный фонд 1. Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений любой формы собственности независимо от целей их использования. 2. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на: 1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц; 2) государственный жилищный фонд –	поправка устраняет противоречие пункта 2 статьи 4, поскольку городские и сельские поселения не отнесены к участникам жилищных отношений; в статье 19 проекта Жилищного кодекса не нашел отражения важный практический вопрос: кто и в каком размере должен определять доли построенного жилья для жилищного фонда социального использования, служебного жилищного фонда, на продажу, предоставление по договору коммерческого найма и др. Определение этого вопроса,

1	2	3	4	5	6
	собственности граждан и юридических лиц; 2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации) и субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации). Жилые помещения в данном фонде могут быть закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за государственными унитарными предприятиями или государственными учреждениями; 3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. Жилые помещения в данном фонде могут быть закреплены только на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями. 3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на: 1) жилищный фонд				
	</				

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

закреплены только на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.	социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;	социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;			
3. В зависимости от целей использования жилищный фонд подразделяется на:	2) служебный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам главы 9 настоящего Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;	2) служебный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам главы 9 настоящего Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;			
1) жилищный фонд социального использования – совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;	3) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам главы 10 настоящего Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;	3) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам главы 10 настоящего Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;			
3) специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам главы 10 настоящего Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах;	4) индивидуальный жилищный фонд –	4) индивидуальный жилищный фонд –			

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

предоставляемых по правилам главы 10 настоящего Кодекса жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах; 4) индивидуальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений в частном жилищном фонде, которые используются гражданами – собственниками данных помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) для проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками данных помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования; 5) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений в частном жилищном фонде, которые используются собственниками данных помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования либо предоставлены собственниками данных помещений на основе договора аренды или иного договора юридическим лицам во владение и (или) пользование. 4. Жилищные фонды подлежат государственному	совокупность жилых помещений в частном жилищном фонде, которые используются гражданами – собственниками данных помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) для проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами – собственниками данных помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования; 5) жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений в частном жилищном фонде, которые используются собственниками данных помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования либо предоставлены собственниками данных помещений на основе договора аренды или иного договора юридическим лицам во владение и (или) пользование. 4. Жилищные фонды подлежат государственному
--	--

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущество не положено и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему решить вопрос, связанный с обеспечением себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено на один год, на основании решения суда. По истечении срока пользования жилым помещением, установленным решением суда, принятым с учетом абзаца второго настоящего пункта, соответствующее право пользования жилым	2) в абзаце втором исключить слова «, но не более чем на один год.»; 3) дополнить абзацем пятым следующего содержания: «Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.»	если данное жилое помещение является совместно нажитой собственностью либо в соответствии с соглашением между собственником и бывшим членом его семьи, а также на основании решения суда. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания для приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если его имущество не положено и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему решить вопрос, связанный с обеспечением себя иным жилым помещением, то право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено на определенный срок на основании решения суда. По истечении срока пользования жилым помещением, установленным решением суда, принятым с учетом	интересов несовершеннолетних членов семьи собственника при отчуждении жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника
---	---	---	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным гражданином. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное помещение у указанного собственника либо, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения указанного права, по решению суда. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом абзаца второго настоящего пункта, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.	абзаца второго настоящего пункта, соответствующее право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между собственником и данным гражданином. До истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное помещение у указанного собственника либо, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения указанного права, по решению суда. Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом абзаца второго настоящего пункта, имеет права, несет обязанности и ответственность, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи. Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние,
--	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

7.	Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд ...2. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти, принявшим решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяются федеральным законодательством. 3. Собственник жилого помещения должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия	Совет Федерации	в статье 32: 1) последнее предложение пункта 2 изложить в следующей редакции: «Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законом.»; 2) пункт 3 после слов «об изъятии» дополнить словами «и зарегистрировавшим его в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи»; 3) дополнить пункт 5 предложением: «Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, обязан освободить изымаемое жилое помещение в срок не позднее 60 дней с момента получения	Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд ...2. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти, принявшим решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Порядок подготовки и принятия такого решения определяется федеральным законом. 3. Собственник жилого помещения должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия	в целях правильного исчисления предусмотренного в статье 32 Кодекса срока целесообразно уточнить условия уведомления собственника об изъятии жилого помещения. Из текста Кодекса не понятно, уведомляется ли он по принятии решения об изъятии либо после государственной регистрации такого решения. Полагаем, что требуют также конкретизации отдельные положения статьи 32 об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В соответствии с пунктом 2 названной статьи порядок подготовки и принятия решения об изъятии жилого помещения (в связи с изъятием земельного участка) должен определяться федеральным
----	--	-----------------	--	--	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

данного помещения письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. ...5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными вложениями, значительно	выкупа.»; 4) пункт 8 после слов «выкупную цену» дополнить словами «или признание его нуждающимся в предоставлении жилого помещения по социальному найму»	письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии и зарегистрировавшим его в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. ...5. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения о выкупе жилого помещения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в	законодательством. Необходимо предусмотреть для собственника изымаемого помещения (при условии низкой выкупной цены изымаемого жилья) возможность предоставления жилого помещения по социальному найму взамен изымаемого
--	---	---	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

увеличивающими
стоимость изымаемого
жилого помещения
(капитальный ремонт,
реконструкция,
переоборудование и т.п.).
...8. По соглашению с
собственником ему может
быть предоставлено
взамен изымаемого
жилого помещения, другое
жилое помещение с
зачетом его стоимости в
выкупную цену.

указанный период
вложениями, значительно
увеличивающими стоимость
изымаемого жилого
помещения (капитальный
ремонт, реконструкция,
переоборудование и т.п.).
Собственник жилого
помещения, подлежащего
изъятию, обязан освободить
изымаемое жилое
помещение в срок не
позднее 60 дней с момента
получения выкупа.
...8. По соглашению с
собственником ему может
быть предоставлено взамен
изымаемого жилого
помещения другое жилое
помещение с зачетом его
стоимости в выкупную цену
или признание его
нуждающимся в
предоставлении жилого
помещения по социальному
найму.

8. Статья 49.
Предоставление жилого
помещения по договору
социального найма
...2. Малоимущему
гражданину, признанному
по установленным
настоящим Кодексом
основаниям нуждающимся
в жилом помещении,
- Совет
Федерации
- в статье 49:
1) пункты 2, 2, 3 считать
пунктами 2, 3, 4;
2) в пункте 2:
после слов «органом
местного самоуправления»
дополнить словами «в
соответствии с
Федеральным законом «О
порядке учета доходов и
- Статья 49. Предоставление
жилого помещения по
договору социального
найма
...2. Малоимущему
гражданину, признанному
по установленным
настоящим Кодексом
основаниям нуждающимся в
жилом помещении, жилое
- внесение изменения необходимо,
поскольку данная норма
прописана в Федеральном законе
«О порядке учета доходов и
расчета среднедушевого дохода
семьи и дохода одиноко
проживающего гражданина для
признания их малоимущими и
оказания им государственной
социальной помощи».

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

жилое помещение в муниципальном жилищном фонде по договору социального найма предоставляется бесплатно (без взимания платы за пользование жилым помещением) в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт – Петербурге – органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации) с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации. 2. Жилые помещения в жилищном фонде	расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной социальной помощи»; слова «с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации» исключить; 3) абзац первый пункта 3 после слов «по договору социального найма предоставляются» дополнить словами «бесплатно или»	помещение в муниципальном жилищном фонде по договору социального найма предоставляется бесплатно (без взимания платы за пользование жилым помещением) в установленном настоящим Кодексом порядке. Малоимущими в целях настоящего Кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в соответствии с Федеральным законом «О порядке учета доходов и расчета среднедушевого дохода семьи и дохода одиноко проживающего гражданина для признания их малоимущими и оказания им государственной помощи» (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации). 3. Жилые помещения в жилищном фонде Российской Федерации или	Предлагаемая редакция статьи четко разграничивает, что бесплатно могут получить жилое помещение только малоимущие в муниципальном жилищном фонде, иные же граждане за доступную плату в жилищном фонде Российской Федерации или субъекта Российской Федерации. В части 3 статьи 40 Конституции Российской Федерации речь идет о малоимущих и иных гражданах, имеющих право на получение жилья по договору социального найма, в том числе и бесплатно
--	---	--	--

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Российской Федерации или субъекта Российской Федерации по договору социального найма предоставляются за доступную плату (с взиманием платы за пользование жилым помещением) иным определенным соответственно федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) соответственно указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимся в жилых помещениях, в установленном соответственно указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации порядке. Указанным категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения в муниципальном жилищном фонде органами местного самоуправления в случае	субъекта Российской Федерации по договору социального найма предоставляются бесплатно или за доступную плату (с взиманием платы за пользование жилым помещением) иным определенным соответственно федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации категориям граждан, признанных по установленным настоящим Кодексом и (или) соответственно указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации основаниям нуждающимся в жилых помещениях, в установленном соответственно указанным федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации порядке. Указанным категориям граждан могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения в муниципальном жилищном фонде органами местного самоуправления в случае
--	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

фонде органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством Российской Федерации порядке государственными полномочиями по обеспечению указанных категорий граждан жилыми помещениями. Порядок предоставления указанных категорий гражданам по договорам социального найма жилых помещений в муниципальном жилищном фонде устанавливается соответственно федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации. 3. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором не предусмотрено иное.	наделения данных органов в установленном законодательством Российской Федерации порядке государственными полномочиями по обеспечению указанных категорий граждан жилыми помещениями. Порядок предоставления указанным категориям граждан по договорам социального найма жилых помещений в муниципальном жилищном фонде устанавливается соответственно федеральным законом или законом субъекта Российской Федерации. 4. Жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются иностранным гражданам, лицам без гражданства, если международным договором не предусмотрено иное.	это изменение необходимо внести, поскольку предлагаемая Кодексом норма не соответствует Федеральному закону "О потребительской корзине" по Российской Федерации"
9. Статья 50. Социальная и учетная нормы площади жилого помещения 1. ...Социальная норма устанавливается законом субъекта Российской Федерации в размере не менее пятнадцати	в абзаце втором пункта 1 слова «пятнадцати квадратных метров общей площади» заменить словами «18 квадратных метров общей площади (12 квадратных метров жилой площади)»	Статья 50. Социальная и учетная нормы площади жилого помещения 1. ...Социальная норма устанавливается законом субъекта Российской Федерации в размере не менее 18 квадратных

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

квадратных метров общей площади жилого помещения на одного человека в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, и других факторов.

метров общей площади (12 квадратных метров жилой площади) жилого помещения на одного человека в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договору социального найма, и других факторов.

10. Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилом помещении

1. Нуждающимися в жилом помещении признаются граждане:

- 1) являющиеся нанимателями жилых помещений, входящих в государственный или муниципальный жилищный фонд, по договору социального найма или членами семьи нанимателя данного помещения либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью соответствующего жилого помещения на одного члена семьи менее учетной

Совет Федерации

в статье 51:

1) в пункте 1: исключить подпункт 2; подпункты 3 и 4 считать подпунктами 2 и 3; дополнить подпунктами 4, 5 и 6 следующего содержания:

«4) проживающие в смежных изолированных комнатах по две или более семей при отсутствии родственных отношений; 5) проживающие в экологически опасных местностях, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, а также в санитарно-защитных зонах;

6) собственники жилого помещения при изъятии у них жилого помещения для государственных или

Статья 51. Основания

признания граждан нуждающимися в жилом помещении

1. Нуждающимися в жилом помещении признаются граждане:

- 1) являющиеся нанимателями жилых помещений, входящих в государственный или муниципальный жилищный фонд, по договору социального найма или членами семьи нанимателя данного помещения либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью соответствующего жилого помещения на одного члена семьи менее учетной

это изменение необходимо внести, так как в проекте не учитывается важнейшая норма, которая характеризует жилище как одно из оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Ухудшает норму действующего Жилищного кодекса РФСР.

Конституция Российской Федерации (статья 42) гарантирует право на благоприятную окружающую среду. Невозможно проживание граждан в экологически опасных местностях.

Кроме того, при изъятии у собственника жилого помещения для государственных или муниципальных нужд (п.8 ст.32) выкупная цена изымаемого помещения может оказаться столь мала, что собственник не сможет претендовать на стандартное жилье. Поэтому по

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

нормы; 2) не являющиеся наимателями жилых помещений, входящих в государственный или муниципальный жилищный фонд, по договору социального найма или членами семьи нанимателя данного помещения либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения; 3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям; 4) проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению государственных или муниципальных лечебно- медицинских организаций) в одной квартире невозможно. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается	муниципальных нужд (по соглашению с собственником).»; 2) пункт 2 после слов «всех указанных жилых помещений» дополнить словами «, находящихся в Российской Федерации»	2) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям; 3) проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними (по заключению государственных или муниципальных лечебно- медицинских организаций) в одной квартире невозможно. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается Правительством Российской Федерации; 4) проживающие в смежных неизолированных комнатах по две или более семей при отсутствии родственных отношений; 5) проживающие в экологически опасных местностях, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, а также в санитарно-защитных зонах; 6) собственники жилого	соглашению с собственником он может быть признан нуждающимся в предоставлении жилого помещения по социальному найму. Поправка к пункту 2 конкретизирует территорию, на которой учитывается наличие жилых помещений гражданина и членов его семьи
--	--	---	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Правительством Российской Федерации.
2. При наличии у гражданина и членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной площади всех указанных жилых помещений.

помещения при изъятии у них жилого помещения для государственных или муниципальных нужд (по соглашению с собственником).
2. При наличии у гражданина и членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной площади всех указанных жилых помещений, находящихся в Российской Федерации.

11. Статья 57. Предоставление жилых помещений по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях
- Совет Федерации
- в пункте 1:
1) абзац второй после слов «ремонту или реконструкции не подлежат» дополнить словами «, а также в других случаях, предусмотренных федеральным законом»;
2) дополнить абзацем третьим следующего содержания: "Категории граждан, имеющие право на первоочередное
- расширяется круг лиц, имеющих право на первоочередное получение жилья, а именно: военнослужащие, сотрудники МВД, дети-сироты
- Статья 57. Предоставление жилых помещений по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве малоимущих и нуждающихся в жилых помещениях
1. ...Вне очереди жилые помещения по договору социального найма предоставляются малоимущим и нуждающимся в жилых

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

нуждающимся в жилых помещениях гражданам, ранее проживавшим в жилых помещениях, которые стали непригодными для проживания в результате аварийного состояния, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации и ремонту или реконструкции не подлежат.	получение жилого помещения из фонда социального использования, могут устанавливаться иными федеральными законами, а также нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.»	помещениям гражданам, ранее проживавшим в жилых помещениях, которые стали непригодными для проживания в результате аварийного состояния, стихийного бедствия или другой чрезвычайной ситуации и ремонту или реконструкции не подлежат, а также в других случаях, предусмотренных федеральным законом. Категории граждан, имеющие право на первоочередное получение жилого помещения из фонда социального использования, могут устанавливаться иными федеральными законами, а также нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.
---	---	---

1	2	3	4	5	6
12.	Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма ...2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан: ...4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг.	Совет Федерации	подпункт 4 пункта 2 изложить в следующей редакции: «4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.»	Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма ...2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан: ...4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.	поправка вносится в связи с формированием рыночных отношений в жилищно-коммунальном комплексе, а также формированием рынка доступного жилья, где качество предоставляемых коммунальных услуг является одним из важнейших факторов обеспечения нормального проживания граждан
13.	Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма ...2. При неисполнении наймодателем жилого помещения обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для оказания коммунальных услуг, наниматель вправе по своему выбору потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым	Совет Федерации	пункт 2 после слова «неисполнении» дополнить словами «или ненадлежащем исполнении»	Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма ...2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для оказания коммунальных услуг, наниматель вправе по своему выбору потребовать уменьшения платы за пользование занимаемым жилым	ответственность наймодателя распространяется не только на неисполнение обязанностей по проведению капитального ремонта сдаваемых внаем помещений, но и на его качество

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

помещением, общим имуществом в многоквартирном доме либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим выполнением или невыполнением указанных обязанностей наймодателя.

имуществом в многоквартирном доме либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим выполнением или невыполнением указанных обязанностей наймодателя.

14. Статья 98. Выселение граждан из служебных жилых помещений с предоставлением других жилых помещений
1. Не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения:
- 1) члены семьи военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, таможенных органов, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей;
- 2) пенсионеры по
- Совет Федерации
- пункт 1 изложить в следующей редакции:
- «1. Не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения:
- 1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;
- 2) участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии;
- Статья 98. Выселение граждан из служебных жилых помещений с предоставлением других жилых помещений
1. Не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения:
- 1) инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте;
- 2) участники Великой Отечественной войны,
- целесообразно дополнить данный перечень лиц, которые не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения, в силу их социальной незащищенности

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

возрасту; 3) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение; 4) инвалиды I, II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I, II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы, либо полученных вследствие заболевания, связанного с пребыванием на военной службе.	3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; 4) семьи военнослужащих, в том числе члены семей военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, таможенных органов, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей; 5) пенсионеры по возрасту; 6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, представивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет; 7) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение; 8) инвалиды I, II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине	пребывавшие в составе действующей армии; 3) семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; 4) семьи военнослужащих, в том числе члены семей военнослужащих, должностных лиц органов внутренних дел, органов государственной безопасности, таможенных органов, погибших (умерших) или пропавших без вести при исполнении обязанностей военной службы или служебных обязанностей; 5) пенсионеры по возрасту; 6) лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, представивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет; 7) члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение; 8) инвалиды I, II групп, инвалидность которых наступила вследствие
--	---	--

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

работодателя, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I, II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо полученных вследствие заболевания, связанного с пребыванием на военной службе;

9) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, либо по сокращению численности или штата работников;

10) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми;

11) одинокие матери.»

трудоустройство по вине работодателя, инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами I, II групп вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы либо полученных вследствие заболевания, связанного с пребыванием на военной службе;

9) лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, либо по сокращению численности или штата работников;

10) одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми;

11) одинокие матери.

15. Статья 144. Органы управления товариществом собственников жилья Органами управлением товариществом собственников жилья являются общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, общее собрание членов товарищества, правление товарищества.
- Совет Федерации
- в статье 144 исключить слова «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме,»
- не имеет правового основания включения в перечень органов управления товарищества собственников жилья общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии со статьей 53 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности только через свои органы. Таким

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

своим органом для товарищества является общее собрание его членов, о чем и говорится в статье 145 Кодекса

16.	Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилье и коммунальные услуги 1. Граждане обязаны одновременно и полностью вносить плату за жилье и коммунальные услуги. 2. Обязанность вносить плату за жилье и коммунальные услуги возникает: 1) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма - с момента заключения договора социального найма; 2) у арендатора жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде - с момента заключения соответствующего договора аренды; 3) у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда - с момента заключения соответствующего договора найма; 4) у члена жилищного кооператива - с момента	Совет Федерации	статью 153 дополнить пунктом 4 следующего содержания: «4. Предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту жилых помещений может осуществляться зарегистрированными в установленном порядке юридическими лицами любых форм собственности, а также предпринимателями без образования юридического лица.»	Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилье и коммунальные услуги 1. Граждане обязаны одновременно и полностью вносить плату за жилье и коммунальные услуги. 2. Обязанность вносить плату за жилье и коммунальные услуги возникает: 1) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма - с момента заключения договора социального найма; 2) у арендатора жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде - с момента заключения соответствующего договора аренды; 3) у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда - с момента заключения соответствующего договора найма; 4) у члена жилищного кооператива - с момента	предлагается зафиксировать возможность предоставления коммунальных услуг не только муниципальными коммунальными службами, но и предпринимателями иных форм собственности, что в конечном счете приведет к созданию свободного и конкурирующего рынка в жилищном секторе и позволит нормализовать уровень цен на коммунальные услуги
-----	---	-----------------	--	---	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

4) у члена жилищного кооператива – с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
 5) у собственника жилого помещения - с момента возникновения права собственности на жилое помещение.
 3. До заселения жилых помещений в установленном порядке расходы на содержание жилья и коммунальные услуги несут:
 1) государственные унитарные предприятия, государственные или муниципальные учреждения, за которыми на праве хозяйственного ведения или оперативного управления закреплены эти жилые помещения;
 2) органы государственной власти в случае, если эти жилые помещения не закреплены на праве хозяйственного или оперативного управления за соответствующими государственными предприятиями и учреждениями, органы местного самоуправления, в случае, если эти жилые помещения не закреплены на праве оперативного управления за муниципальными

предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
 5) у собственника жилого помещения – с момента возникновения права собственности на жилое помещение.
 3. До заселения жилых помещений в установленном порядке расходы на содержание жилья и коммунальные услуги несут:
 1) государственные унитарные предприятия, государственные или муниципальные учреждения, за которыми на праве хозяйственного ведения или оперативного управления закреплены эти жилые помещения;
 2) органы государственной власти в случае, если эти жилые помещения не закреплены на праве хозяйственного или оперативного управления за соответствующими государственными предприятиями и учреждениями, органы местного самоуправления в случае, если эти жилые помещения не закреплены на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями;
 3) жилищные кооперативы;

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

учреждениями; 3) жилищные кооперативы; 4) другие организации и граждане, являющиеся собственниками этих жилых помещений.	Совет Федерации	в статье 157: 1) пункт 2 изложить в следующей редакции: «2. Тарифы на электроснабжение, теплоснабжение и газоснабжение устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Тарифы на водоснабжение, водоотведение, утилизацию и переработку бытовых отходов, а также тарифы на подключение новых потребителей к системам коммунальной инфраструктуры устанавливаются органы	4) другие организации и граждане, являющиеся собственниками этих жилых помещений. 4. Предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту жилых помещений может осуществляться зарегистрированными в установленном порядке юридическими лицами любых форм собственности, а также предпринимателями без образования юридического лица.	жилищно-коммунальные услуги необходимо четко и однозначно поделить на естественно-монопольные, тарифы на которые устанавливаются в соответствии с федеральными законами, и потенциально рыночные, что позволит освободить цены на ряд предоставляемых жилищно-коммунальных услуг
17. Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги 1. Размер платы граждан за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, определяемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органами исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в			Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги 1. Размер платы граждан за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, определяемых органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органами исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с порядком,	

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

соответствии с порядком, устанавливаемым Правительством Российской Федерации. Правила оказания коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации. 2. Тарифы на тепловую и электрическую энергию, воду, горячую воду, газ, в том числе газ в баллонах, твердое топливо, переработку и утилизацию бытовых отходов устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.»; 2) дополнить пунктом 3 следующего содержания: «3. Условия оплаты на остальные, не указанные в пункте 2 настоящей статьи коммунальные услуги и работы по ремонту и содержанию жилых помещений определяются гражданско-правовыми договорами, заключаемыми с организациями, осуществляющими указанные виды деятельности»; 3) пункты 3 и 4 считать пунктами 4 и 5	государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке, установленном федеральным законом.»; 2) дополнить пунктом 3 следующего содержания: «3. Условия оплаты на остальные, не указанные в пункте 2 настоящей статьи коммунальные услуги и работы по ремонту и содержанию жилых помещений определяются гражданско-правовыми договорами, заключаемыми с организациями, осуществляющими указанные виды деятельности»; 3) пункты 3 и 4 считать пунктами 4 и 5	устанавливаемым Правительством Российской Федерации. Правила оказания коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации. 2. Тарифы на электроснабжение, теплоснабжение и газоснабжение устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Тарифы на водоснабжение, водоотведение, утилизацию и переработку бытовых отходов, а также тарифы на подключение новых потребителей к системам коммунальной инфраструктуры устанавливаются органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в порядке,
---	---	---

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

помещением, образования (ликвидации) товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для изменения тарифов на коммунальные услуги.

4. При оказании коммунальных услуг ненадлежащего качества или периодичности размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

установленном федеральным законом.

3. Условия оплаты на остальные, не указанные в пункте 2 настоящей статьи коммунальные услуги и работы по ремонту и содержанию жилых помещений определяются гражданско-правовыми договорами, заключаемыми с организациями, осуществляющими указанные виды деятельности.

4. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования (ликвидации) товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для изменения тарифов на коммунальные услуги.

5. При оказании коммунальных услуг ненадлежащего качества или периодичности размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с методикой, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

18. Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг
1. Субсидия на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляется гражданам в случае, если их расходы на оплату жилья и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из установленного размера социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, установленной субъектом Российской Федерации.
- Совет Федерации
- пункт 1 после слов «субъектом Российской Федерации» дополнить словами «в пределах размеров, установленных Правительством Российской Федерации»
- Статья 159. Предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг
1. Субсидия на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляется гражданам в случае, если их расходы на оплату жилья и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из установленного размера социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, установленной субъектом Российской Федерации в пределах размеров, установленных Правительством Российской Федерации.
- необходимо на федеральном уровне устанавливать предельный норматив максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи для расчета субвенций регионам
19. Статья 161. Управление многоквартирным домом
- ...4. Выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений и может быть
- Совет Федерации
- в статье 161: 1) дополнить пункт 4 абзацем следующего содержания: «Решение общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом
- Статья 161. Управление многоквартирным домом
- ...4. Выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется на общем собрании собственников помещений и может быть
- предлагаемым Кодексом недостаточно подробно очерчены вопросы, касающиеся выбора способа управления многоквартирным домом. Указанные дополнения необходимы в целях усиления конкретизации положения

1	2	3	4	5	6
	изменен в любое время по их решению. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. 5. Если в течение одного года собственниками помещений не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации и заключает с ней в интересах всех собственников помещений договор управления без проведения открытого конкурса допускается при условии, если конкурс в соответствии с действующим законодательством признан несостоявшимся. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня заключения договора управления обязаны ознакомить собственников		может быть обжаловано в судебном порядке любым собственником помещения многоквартирного дома.»; 2) дополнить пункт 5 абзацем вторым следующего содержания: «Открытый конкурс по выбору управляющей организации осуществляется в соответствии с порядком и условиями проведения открытого конкурса, установленными Правительством Российской Федерации. По иску любого собственника помещения многоквартирного дома может быть принято судебное решение, обязывающее органы местного самоуправления провести выборы управляющей организации в соответствии с положениями настоящей статьи.»; абзацы второй и третий считать абзацами третьим и четвертым; 3) дополнить пунктом 7 следующего содержания: «7. Договор управления многоквартирным домом с управляющей	изменен в любое время по их решению. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом может быть обжаловано в судебном порядке любым собственником помещения многоквартирного дома. 5. Если в течение одного года собственниками помещений не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации и заключает с ней в интересах всех собственников помещений договор управления	Кодекса, обязывающего органы местного самоуправления проводить открытые конкурсы по выбору управляющей организации и заключению с ней в интересах собственников помещений договора управления

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

помещений с его содержанием. При этом орган местного самоуправления не позднее чем через один год после заключения договора управления обязан созвать собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. 6. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива либо в котором образовано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.	организацией должен содержать обязанность управляющей организации предоставлять сведения об оказываемых услугах, их качестве и стоимости и иных условиях управления, указанных в настоящей статье, в любое время по требованию собственника помещения многоквартирного дома.»	установленными Правительством Российской Федерации. По иску любого собственника помещения многоквартирного дома может быть принято судебное решение, обязывающее органы местного самоуправления провести выборы управляющей организации в соответствии с положениями настоящей статьи. Заключение договора управления без проведения открытого конкурса допускается при условии, если конкурс в соответствии с действующим законодательством признан несостоявшимся. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня заключения договора управления обязан ознакомить собственников помещений с его содержанием. При этом орган местного самоуправления не позднее чем через один год после заключения договора управления обязан созвать
--	---	--

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом.
 6. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива либо в котором образовано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разделов V и VI настоящего Кодекса.
 7. Договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией должен содержать обязанность управляющей организации предоставлять сведения об оказываемых услугах, их качестве и стоимости и иных условиях управления, указанных в настоящей статье, в любое время по требованию собственника помещения многоквартирного дома.

20. Статья 162. Договор управления
 ...2. Договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией является публичным договором.
- Совет Федерации
 в статье 162:
 1) дополнить пункт 2 предлоложением следующего содержания:
 «Сторонами договора управления могут являться собственники помещений,
- Статья 162. Договор управления
 ...2. Договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией является публичным договором. Сторонами
- предлагаемым Кодексом не определены стороны договора управления многоквартирным домом.
 Из текста Кодекса не очевидно, какого рода правила должны приниматься Правительством

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

...4. Управляющая организация на условиях, указанных в договоре управления, обеспечивает:

- 1) содержание и ремонт жилых домов в соответствии с требованиями к жилым зданиям, установленными техническими регламентами;
- 2) оказание коммунальных услуг в соответствии с правилами, принимаемыми Правительством Российской Федерации.

органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива.»;

- 2) в подпункте 2 пункта 4 исключить слова «в соответствии с правилами, принимаемыми Правительством Российской Федерации»

договора управления могут являться собственники помещений, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива.

...4. Управляющая организация на условиях, указанных в договоре управления, обеспечивает:

- 1) содержание и ремонт жилых домов в соответствии с требованиями к жилым зданиям, установленными техническими регламентами;
- 2) оказание коммунальных услуг.

Российской Федерации в сфере оказания коммунальных услуг.

21.

Совет Федерации

предлагается заменить по всему тексту Кодекса слова «переустройство и перепланировка жилого помещения» на используемые в Гражданском кодексе Российской Федерации слова «реконструкция и переоборудование»

глава 4 Кодекса регулирует отношения, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения, а Гражданский кодекс Российской Федерации (статьи 678 и 681) говорит о реконструкции и переоборудовании. Унификация терминологии в данном случае имеет существенное значение, поскольку проектируется норма о получении согласия всех членов семьи нанимателя на переустройство и (или)

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

перепланировку жилого помещения. Вероятно, такое требование должно предусматриваться и в случае реконструкции или переоборудования

22.

Совет Федерации

дополнить проект Кодекса статьей 165 следующего содержания:
 «Статья 165. Введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации
 Настоящий Кодекс вводится в действие в порядке и в сроки, которые устанавливаются Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Статья 165. Введение в действие Жилищного кодекса Российской Федерации
 Настоящий Кодекс вводится в действие в порядке и в сроки, которые устанавливаются Федеральным законом «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

эта норма определяет нормативный акт, вводящий Кодекс в действие