



Материалы к совещанию у Заместителя Министра
регионального развития Российской Федерации
А.А. Попова по теме «Проблемы саморегулирования
деятельности по управлению многоквартирными
домами»

Минрегион России

14 марта 2012 г.

Проект

Вносится членами Совета
Федерации Федерального
Собрания Российской Федерации
С.Ю. Орловой, В.Е. Межевичем,
С.М. Киричуком,
В.П.Парфеновым, Ю.В.Росляком

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206) следующие изменения:

1) статью 12 дополнить пунктом 16⁴ следующего содержания:

«16⁴) осуществление нормативно-правового регулирования деятельности саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами, государственного контроля (надзора) за деятельностью указанных организаций и ведение государственного реестра саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами.»;

2) часть 14 статьи 161 изложить в следующей редакции:

«14. До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по

результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия требованиям, установленным частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, либо управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом. Указанный договор заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.»;

3) дополнить разделом IX следующего содержания:

«РАЗДЕЛ IX
САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

**Статья 166. Саморегулируемые организации в сфере
управления многоквартирными домами**

1. Деятельность по управлению многоквартирными домами по договору управления многоквартирным домом вправе осуществлять управляющая организация, являющаяся членом саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами.

2. Саморегулируемыми организациями в сфере управления многоквартирными домами (далее - саморегулируемые организации) признаются некоммерческие организации, которые основаны на членстве управляющих организаций, отвечающие требованиям законодательства о саморегулируемых организациях и требованиям настоящего раздела, созданы в целях повышения качества работ и услуг по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в данных домах и обеспечения соблюдения своими членами требований

законодательства Российской Федерации и сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций.

3. Порядок приобретения и прекращения статуса саморегулируемых организаций, функции, права и обязанности, принципы и порядок осуществления саморегулируемой организацией своей деятельности, требования к стандартам и правилам таких организаций определяются Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

4. Для внесения в государственный реестр саморегулируемых организаций сведений о некоммерческой организации ею представляются в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций (далее - орган надзора за саморегулируемыми организациями), документы, предусмотренные пунктами 1 - 7 части 8 статьи 20 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», а также документы, подтверждающие соблюдение установленных частью 5 настоящей статьи требований к некоммерческой организации.

5. Саморегулируемая организация наряду с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации о саморегулируемых организациях, должна отвечать следующим требованиям:

1) объединение в составе некоммерческой организации в качестве ее членов не менее чем ста управляющих организаций;

2) обеспечение саморегулируемой организацией имущественной ответственности своих членов в соответствии с требованиями, установленными статьей 171 настоящего Кодекса;

3) наличие документов, предусмотренных частью 1 статьи 168 настоящего Кодекса.

6. Некоммерческая организация, имеющая статус саморегулируемой организации, не может быть реорганизована.

7. Контроль за деятельностью членов саморегулируемой организации осуществляется ею в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Статья 167. Раскрытие информации о деятельности саморегулируемой организации

1. Саморегулируемая организация в целях обеспечения доступа к информации о своей деятельности и деятельности своих членов наряду с информацией, предусмотренной Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», обязана размещать на своем сайте в сети «Интернет» следующую информацию:

1) наименование, адрес (место нахождения) и номера контактных телефонов саморегулируемой организации;

2) наименование, адрес и номера контактных телефонов органа надзора за деятельностью саморегулируемых организаций;

3) наименования, адреса (места нахождения) и номера контактных телефонов некоммерческих организаций, членом которых является саморегулируемая организация;

4) сведения о многоквартирных домах, управление которыми осуществляют члены саморегулируемой организации;

5) форма свидетельства о членстве в саморегулируемой организации;

6) реестр заключенных членами саморегулируемой организации договоров управления многоквартирными домами в соответствии с

требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

7) сведения о компенсационном фонде, в том числе информация о денежной оценке компенсационного фонда, об инвестиционной декларации компенсационного фонда, о фактах обращения взысканий на имущество компенсационного фонда, об основаниях и порядке осуществления выплат из компенсационного фонда;

8) информация о профессиональном обучении, аттестации работников членов саморегулируемой организации;

9) учредительные документы саморегулируемой организации;

10) стандарты и правила деятельности, которые должны соответствовать правилам деловой и профессиональной этики;

11) реестр членов саморегулируемой организации, в том числе информацию о каждом ее члене (наименование, адрес (место нахождения) и номера контактных телефонов, дата и номер государственной регистрации в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, информация о фактах применения дисциплинарных взысканий при ее наличии);

12) список лиц, членство которых в саморегулируемой организации прекращено, в том числе лиц, исключенных из саморегулируемой организации за нарушение требований настоящего Кодекса, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», других федеральных законов и иных нормативных

правовых актов Российской Федерации, стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, правил деловой и профессиональной этики, за последние три года деятельности саморегулируемой организации;

13) правила и условия приема в члены саморегулируемой организации, размер членских взносов и порядок их внесения, дополнительные требования к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами;

14) информация о результатах проверок деятельности членов саморегулируемой организации.

2. Информация, указанная в части 1 настоящей статьи, подлежит размещению в сети «Интернет» в течение одного месяца с момента возникновения или изменения указанной информации.

Статья 168. Документы саморегулируемой организации

1. Саморегулируемая организация обязана разработать и утвердить:

1) условия членства в саморегулируемой организации (документ, устанавливающий условия приема в члены саморегулируемой организации и условия исключения из членов саморегулируемой организации). Данный документ также должен содержать требования к членам саморегулируемой организации;

2) стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (документы, устанавливающие в соответствии с законодательством Российской Федерации правила оказания услуг и выполнения работ по договору управления многоквартирным домом, требования к их качеству, системе внутреннего контроля);

3) правила контроля в области саморегулирования (документ, устанавливающий правила контроля за соблюдением членами саморегулируемой организации условий членства в саморегулируемой организации, требований настоящего Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, правил деловой и профессиональной этики);

4) документ, устанавливающий систему мер дисциплинарного воздействия за несоблюдение членами саморегулируемой организации жилищного законодательства, условий членства в саморегулируемой организации, правил контроля в области саморегулирования, требований технических регламентов, требований стандартов и правил управления многоквартирными домами;

5) порядок ведения реестра договоров управления многоквартирными домами, заключенных членами саморегулируемой организации;

6) порядок представления отчетности в саморегулируемую организацию ее членами, объем содержания такой отчетности.

2. Документы саморегулируемой организации, указанные в части 1 настоящей статьи, не должны:

1) противоречить требованиям жилищного законодательства, требованиям технических регламентов;

2) устанавливать преимущества для одного члена или группы членов такой организации;

3) привести к ограничению или устранению конкуренции, в том числе к разделу товарного рынка по территориальному принципу, объему продажи или покупки товаров, ассортименту реализуемых товаров либо

составу продавцов или покупателей (заказчиков), созданию препятствий для доступа на товарный рынок хозяйствующих субъектов.

3. Условиями членства в саморегулируемой организации наряду с условиями, предусмотренными пунктом 1 части 1 настоящей статьи, устанавливаются:

1) квалификационные требования к управляющим организациям - индивидуальным предпринимателям, их работникам, работникам управляющих организаций - юридических лиц;

2) размер членских взносов.

4. Стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами могут устанавливаться:

1) требования к оказанию услуг или выполнению работ, подлежащих включению в договор управления многоквартирным домом;

2) требования к управляющим организациям относительно предупреждения и разрешения конфликтных ситуаций с собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, пользующимися помещениями в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации в многоквартирном доме, созданными в многоквартирном доме, управление которым осуществляется соответствующей управляющей организацией, товариществами собственников жилья, жилищными и иными специализированными потребительскими кооперативами;

3) порядок привлечения управляющей организацией третьих лиц для оказания услуг или выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

4) правила ведения технической документации на многоквартирный дом и требования к такому ведению;

5) правила организации содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе проведения работ по капитальному и текущему ремонту, и требования к таким организации и проведению.

5. Решения об утверждении документов, указанных в части 1 настоящей статьи, о внесении в них изменений, а также решения о признании утратившими силу таких документов принимаются постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации и вступают в силу через десять дней со дня опубликования соответствующего решения в порядке, установленном уставом саморегулируемой организации.

Статья 169. Членство в саморегулируемой организации

1. Управляющая организация может являться членом только одной саморегулируемой организации.

2. Для приема в члены саморегулируемой организации управляющая организация представляет в саморегулируемую организацию следующие документы:

1) заявление о приеме в члены саморегулируемой организации;

2) копия документа, подтверждающего факт внесения в соответствующий государственный реестр записи о государственной регистрации управляющей организации, копии учредительных документов (для управляющей организации - юридического лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о регистрации юридического лица – управляющей организации в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранной управляющей организации - юридического лица);

3) документы, подтверждающие выполнение управляющей организацией условий членства в саморегулируемой организации.

3. Истребование от управляющей организации - индивидуального предпринимателя или управляющей организации - юридического лица наряду с документами, указанными в части 2 настоящей статьи, иных документов для приема в члены саморегулируемой организации не допускается.

4. В течение тридцати дней со дня получения документов, указанных в части 2 настоящей статьи, саморегулируемая организация осуществляет их проверку и обязана принять решение о приеме управляющей организации в члены саморегулируемой организации или об отказе в таком приеме с указанием причин отказа, а также направить или вручить данное решение управляющей организации.

5. Управляющая организация, в отношении которой принято решение о ее соответствии требованиям, установленным настоящей статьей, считается принятой в члены саморегулируемой организации. Сведения о такой управляющей организации вносятся в реестр членов саморегулируемой организации в течение трех дней со дня внесения такой управляющей организацией вступительного взноса, членского взноса и взноса в компенсационный фонд. В течение трех дней со дня внесения сведений об управляющей организации в реестр членов саморегулируемой организации такой управляющей организации направляется или вручается свидетельство установленной саморегулируемой организацией формы.

6. В свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации должны содержаться следующие сведения:

1) сведения о саморегулируемой организации, выдавшей указанное свидетельство (наименование, адрес (место нахождения) и номера контактных телефонов, регистрационный номер согласно государственному реестру саморегулируемых организаций);

2) сведения о члене саморегулируемой организации (наименование, адрес (место нахождения) и номера контактных телефонов);

3) сведения о подтверждении этим свидетельством права осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами;

4) регистрационный номер этого свидетельства в реестре членов саморегулируемой организации;

5) дата выдачи этого свидетельства.

7. Свидетельству о членстве в саморегулируемой организации присваивается регистрационный номер. Данное свидетельство подписывается руководителем саморегулируемой организации и заверяется печатью.

8. Основаниями для отказа в приеме управляющей организации в члены саморегулируемой организации являются:

1) несоответствие управляющей организации условиям членства в саморегулируемой организации;

2) членство управляющей организации в другой саморегулируемой организации;

3) возбуждение в отношении управляющей организации производства по делу о банкротстве;

4) непредставление управляющей организацией в полном объеме документов, предусмотренных частью 2 настоящей статьи;

5) исключение управляющей организации из членов иной саморегулируемой организации за нарушение требований настоящего Кодекса, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, правил деловой и профессиональной этики, если с даты исключения из членов саморегулируемой организации прошло менее чем три года.

9. Решения саморегулируемой организации о приеме управляющей организации в члены саморегулируемой организации, об отказе в таком приеме, ее бездействие при приеме управляющей организации в члены саморегулируемой организации могут быть обжалованы в суд в установленном порядке.

Статья 170. Прекращение членства в саморегулируемой организации

1. Членство в саморегулируемой организации прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода члена саморегулируемой организации из саморегулируемой организации;
- 2) исключения из членов саморегулируемой организации;
- 3) смерти индивидуального предпринимателя - члена саморегулируемой организации или ликвидации юридического лица - члена саморегулируемой организации.

2. Саморегулируемая организация принимает решение об исключении члена саморегулируемой организации из числа ее членов в случаях, установленных учредительными документами саморегулируемой организации, а также в случаях:

- 1) неоднократного в течение одного года нарушения или невыполнения членом саморегулируемой организации требований правил контроля в области саморегулирования, требований стандартов и правил управления многоквартирными домами, в том числе положений настоящего Кодекса, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, стандартов и правил деятельности

по управлению многоквартирными домами, правил деловой и профессиональной этики;

2) обращения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации), главы муниципального образования об исключении члена саморегулируемой организации из числа ее членов за неоднократное нарушение требований федеральных законов или принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов Российской Федерации, иных обязательных требований;

3) неоднократной в течение одного года неуплаты членских взносов в установленный срок.

3. Управляющей организации, прекратившей членство в саморегулируемой организации, не возвращаются уплаченные вступительный взнос, членские взносы и взнос в компенсационный фонд.

4. Решение саморегулируемой организации об исключении члена саморегулируемой организации из числа ее членов может быть обжаловано соответствующим юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в суд в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 171. Обеспечение имущественной ответственности членов саморегулируемой организации

1. В целях обеспечения гарантий возмещения вреда, причиненного действиями или бездействием членов саморегулируемых организаций юридическим и (или) физическим лицам (в том числе индивидуальным предпринимателям) вследствие недостатков выполненных работ или оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию

общего имущества собственников помещений в данном доме при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами, саморегулируемая организация использует способы обеспечения имущественной ответственности, указанные в Федеральном законе от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (включая формирование компенсационного фонда за счет взносов членов саморегулируемой организации).

2. Порядок формирования компенсационного фонда, размер взносов в компенсационный фонд утверждаются решением постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации. Минимальный размер взноса каждого члена саморегулируемой организации в компенсационный фонд должен составлять сто тысяч рублей. Взнос в компенсационный фонд не может быть отнесен на расходы, предусмотренные в составе платы, взимаемой с собственников помещений в многоквартирном доме по договору управления.

3. Требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации только в случаях, если член саморегулируемой организации отказался удовлетворить требование о возмещении вреда либо собственник помещений в многоквартирном доме или иное потерпевшее лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование о возмещении вреда. Требование о возмещении вреда за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к саморегулируемой организации, членом которой является или являлась управляющая организация на момент причинения ею вреда.

4. В случае осуществления выплат из средств компенсационного фонда саморегулируемой организации член или члены саморегулируемой

организации, по вине которых был причинен вред, а также иные члены саморегулируемой организации должны внести взносы в компенсационный фонд саморегулируемой организации в целях увеличения размера такого фонда в порядке и до размера, которые установлены уставом саморегулируемой организации, но не ниже определяемого в соответствии с настоящим Кодексом минимального размера компенсационного фонда в течение не более чем шестьдесят календарных дней со дня осуществления указанных выплат.

Статья 172. Государственный контроль (надзор) за деятельностью саморегулируемых организаций

1. Государственный контроль (надзор) за деятельностью саморегулируемых организаций осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации (далее - органом надзора за саморегулируемыми организациями), путем проведения плановых и внеплановых проверок деятельности саморегулируемых организаций, а также в иных предусмотренных федеральными законами формах контроля.

2. Плановая проверка деятельности саморегулируемой организации проводится один раз в два года в соответствии с планом, утвержденным органом надзора за саморегулируемыми организациями.

3. Внеплановая проверка деятельности саморегулируемой организации может проводиться в целях контроля за исполнением предписаний об устранении нарушений, выявленных в ходе плановых проверок ее деятельности. Решение о проведении внеплановой проверки также принимается органом надзора за саморегулируемыми организациями на основании заявлений юридических лиц, физических лиц

(в том числе индивидуальных предпринимателей), органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правоохранительных органов о нарушении саморегулируемой организацией или ее членами требований к саморегулируемым организациям и (или) их деятельности, установленных настоящим Кодексом, Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, правилами деловой и профессиональной этики.

4. Предметом государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемой организации является соблюдение саморегулируемой организацией требований к саморегулируемым организациям и их деятельности, установленных настоящим Кодексом, Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, правилами деловой и профессиональной этики.

5. В случае выявления нарушения саморегулируемой организацией требований настоящего Кодекса, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, правил деловой и профессиональной этики орган надзора за саморегулируемыми организациями направляет в саморегулируемую

организацию одновременно с актом о выявленных нарушениях предписание об их устранении в разумные сроки. Указанное предписание может быть обжаловано саморегулируемой организацией в суд в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Саморегулируемая организация обязана представлять в орган надзора за саморегулируемыми организациями по его запросу информацию, необходимую для осуществления им своих функций.

7. В случае поступления в орган надзора за саморегулируемыми организациями обращений и заявлений граждан (в том числе индивидуальных предпринимателей), юридических лиц о допущенных саморегулируемой организацией нарушениях вследствие отсутствия у саморегулируемой организации способов обеспечения имущественной ответственности, соответствующих положениям статьи 171 настоящего Кодекса, необеспечения саморегулируемой организацией доступа к информации о своей деятельности и деятельности своих членов орган надзора за саморегулируемыми организациями в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами в срок не позднее чем в течение двадцати дней со дня поступления указанных обращений и заявлений обязан принять решение о проведении внеплановой проверки деятельности такой саморегулируемой организации или об отказе в проведении данной внеплановой проверки с обоснованием причин принятого решения и направить заявителю уведомление о таком решении.

8. В случае неисполнения саморегулируемой организацией требований части 4 статьи 166 и статьи 171 настоящего Кодекса и в иных предусмотренных федеральными законами случаях орган надзора за саморегулируемыми организациями вправе обратиться в суд в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с требованием

об исключении сведений о некоммерческой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций.».

Статья 2

Деятельность саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами, созданных до 1 сентября 2012 года и которые по состоянию на 1 марта 2013 года не соответствуют требованиям, установленным разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) и изданными в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, не допускается.

Статья 3

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2012 года.

2. Положения части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются с 1 марта 2013 года.

Президент
Российской Федерации

С.Ю. Орлова

В.Е. Межевич
С.М. Киричук
В.П. Парфенов
Ю.В. Росляк