

Проект Федерального закона  
"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные  
законодательные акты Российской Федерации"  
(подготовлен Минстроем России)  
(не внесен в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 20.10.2016)

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**(в части мероприятий по энергосбережению и повышению  
энергетической эффективности в отношении общего имущества  
собственников помещений в многоквартирном доме)**

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2007, N 1, ст. 14, 21; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 23, ст. 2776; N 39, ст. 4542; 2010, N 31, ст. 4206; 2011, N 23, ст. 3263; N 50, ст. 7359; 2012, N 27, ст. 3587; N 53, ст. 7596; 2013, N 14, ст. 1646; N 52, ст. 6982; 2014, N 30, ст. 4218, 4256, 4264; 2015, N 1, ст. 11; N 27, ст. 3967; N 45, ст. 6208; 2016, N 23, ст. 3299; N 27, ст. 4200, 4288) следующие изменения:

1) пункт 4 статьи 39 дополнить следующим текстом:

"В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, с оплатой расходов за счет собственников помещений многоквартирного дома.";

---

КонсультантПлюс: примечание.

Текст абзаца дан в соответствии с оригиналом.

---

2) в части часть 2 статьи 44:

а) дополнить пунктами 4.4 - 4.6 следующего содержания:

"4.4) принятие решения о заключении, изменении существенных условий и расторжении по соглашению сторон энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества в многоквартирном доме, предметом которого является осуществление исполнителем действий, предусмотренных в энергосервисном договоре (контракте), направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов в многоквартирном доме (далее - энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества) или о включении в договор управления многоквартирным домом, а при непосредственном управлении

---

---

многоквартирным домом - в договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома, утвержденного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

4.5) принятие решения о поручении управляющей организации, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лицу, оказывающему услуги, выполняющему работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в таком доме, действующим без доверенности, от имени собственников помещений в многоквартирном доме подписывать энергосервисные договоры (контракты) в отношении общего имущества на условиях, определенных решением общего собрания;

4.6) принятие решения об оплате за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ не в соответствии с нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленных субъектами Российской Федерации, а в соответствии с фактическим потреблением, определенным в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. С инициативой о принятии такого решения к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме может обратиться лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом.;"

б) подпункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также иные вопросы, связанные с принятием и реализацией решений об управлении общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые включены в повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.;"

2) в статье 154:

а) часть 1 дополнить пунктом следующего содержания:

"4) плату за энергосервисные услуги (работы), включающую в себя плату за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности, по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества, если решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества принято в соответствии с [пунктом 4.4 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса.;"

б) часть 1.1 дополнить пунктом следующего содержания:

"3) плату за энергосервисные услуги (работы), включающую в себя плату за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности, по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества, если решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества принято собственником многоквартирного дома.;"

в) часть 2 дополнить пунктом следующего содержания:

"4) плату за энергосервисные услуги (работы), включающую в себя плату за осуществление действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности, по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества, если решение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества принято в соответствии с [пунктом 4.4 части 2 статьи 44](#)

---

---

настоящего Кодекса.";

г) дополнить часть 5 следующего содержания:

"5. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, в отношении общего имущества которого заключен энергосервисный договор (контракт), к новому собственнику с момента перехода права собственности переходят права и обязанности предыдущего собственника по указанному договору (контракту), в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по оплате энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества.";

3) часть 7 статьи 155 фразу "плату за жилое помещение и коммунальные услуги" изложить в следующей редакции: "плату за жилое помещение, коммунальные услуги и плату за энергосервисные услуги (работы)";

4) часть 7.1 статьи 155 дополнить текстом следующего содержания:

"В случае заключения в многоквартирном доме энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда или договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в данном доме вносят плату за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества в размере и в порядке, определенном условиями соответствующего договора (контракта). Плата за энергосервисные услуги (работы) также может вноситься в порядке, определенном пунктом 7 настоящей статьи на основании решения общего собрания собственников помещений.";

---

КонсультантПлюс: примечание.

Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа.

---

4) часть 9.2 статьи 156 дополнить текстом следующего содержания:

"Оплата холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ не в соответствии с нормативами потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленных субъектами Российской Федерации, а в соответствии с фактическим потреблением, определенным в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, может осуществляться в случае, если соответствующее решение будет принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.";

5) часть 1 статьи 158 после слов "внесения платы за содержание жилого помещения" дополнить словами ", платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества заключен,";

6) часть 1 статьи 159 после слов "если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг" дополнить словами ", а также энергосервисных услуг (работ) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества".

---

Дополнить пункт 3 части первой статьи 14 Закона Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" (Ведомости СНД и ВС РСФСР, 1991, N 21, ст. 699; Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 35, ст. 3607; 2008, N 52, 6236; 2009, N 30, ст. 3739; 2011, N 23, ст. 3270; N 29, ст. 4297; 2013, N 19, ст. 2331; N 27, ст. 3477; 2014, N 40, ст. 5322; 2015, N 27, ст. 3967; N 48, ст. 6724) абзацем следующего содержания:

"платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заключен."

### Статья 3

Дополнить часть 1 статьи 5 Закона Российской Федерации от 15 января 1993 года N 4301-1 "О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы" (Ведомости СНД и ВС РФ, 1993, N 7, ст. 247; Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 29, ст. 2953; 2005, N 30, ст. 3133; 2007, N 27, ст. 3213; 2011, N 50, ст. 7359) после слов "и другие коммунальные услуги)," словами "платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заключен, и".

### Статья 4

Внести в Федеральный закон от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 3, ст. 168; 2000, N 2, ст. 161; N 19, ст. 2023; 2002, N 30, ст. 3033; 2004, N 25, ст. 2480; N 35, ст. 3607; 2005, N 1, ст. 25; N 19, ст. 1748; 2009, N 26, ст. 3133; N 29, ст. 3623; N 30, ст. 3739; N 52, ст. 6403; 2010, N 19, ст. 2287; N 30, ст. 3991; N 50, ст. 6609; 2013, N 27, ст. 3477; N 48, ст. 6165; 2015, N 27, ст. 3967; N 48, ст. 6724; 2016, N 22, ст. 3097) следующие изменения:

1) дополнить пункт 8 части 1 статьи 14 абзацем следующего содержания:

"платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме."

2) дополнить пункт 5 части 1 статьи 15 абзацем следующего содержания:

"платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заключен."

3) дополнить пункт 2 части 2 статьи 18 абзацем следующего содержания:

"платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении

---

---

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заключен.";

4) дополнить пункт 9 части 1 статьи 21 абзацем следующего содержания:

"платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.";

#### Статья 5

Дополнить часть тринадцатую статьи 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 года N 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 48, ст. 4563; 2005, N 1, ст. 25; 2008, N 30, ст. 3616; 2012, N 30, ст. 4175; 2014, N 49, ст. 6928; 2015, N 27, ст. 3967; N 48, ст. 6724; 2016, N 1, ст. 19) абзацем следующего содержания:

"платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заключен.";

#### Статья 6

Дополнить часть 2 статьи 3 Федерального закона от 9 января 1997 года N 5-ФЗ "О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 3, ст. 349; 2006, N 20, ст. 2157; 2007, N 27, ст. 3213; 2013, N 52, ст. 6962) изменение, после слов "от оплаты коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, центральное отопление)," словами "оплаты за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заключен,".

#### Статья 7

Дополнить пункт 17 статьи 2 Федерального закона от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 2, ст. 128; 2004, N 35, ст. 3607; 2005, N 1, ст. 15; 2008, N 52, ст. 6236; 2009, N 30, ст. 3739; N 52, ст. 6452; 2013, N 19, ст. 2331; 2014, N 26, 3406; 2015, N 27, ст. 3967; N 48, ст. 6724) абзацем следующего содержания:

"платы за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме заключен.".

#### Статья 8

---

---

Внести в Федеральный закон от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 48, ст. 5711; 2010, N 19, ст. 2291; N 31, ст. 4160, 4206; 2011, N 29, ст. 4288, 4291; N 30, ст. 4590; N 49, ст. 7061; N 50, ст. 7344, 7359; N 51, ст. 7447; 2012, N 26, ст. 3446; N 29, ст. 3989; N 53, ст. 7595; 2013, N 14, ст. 1652; N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 52, ст. 6961, 6964, 6966; 2014, N 40, ст. 5322; N 45, ст. 6149, 6154; 2015, N 1, ст. 19; N 27, ст. 3967; N 29, ст. 4359; 2016, N 27, ст. 4202) следующие изменения:

1) часть 4 статьи 12 дополнить предложениями:

"Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано разработать и довести до сведения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме предложение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества) или о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если после проведения мероприятий, установленных статьей 13 настоящего Федерального закона, расходы на покупку энергетических ресурсов увеличились. Предложение о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества или о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном договором управления данным домом, или размещено в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня получения предложения о заключении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества или о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома для принятия решения. В случае заключения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества и при наличии экономии энергетических ресурсов, выявляемой ежемесячно, обусловленной действиями, направленными на энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны вносить плату за энергосервисные услуги (работы) по соответствующему энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества, в том числе при изменении способа управления многоквартирным домом, или смене лица, ответственного за содержание многоквартирного дома. В случае принятия решения о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности,

---

---

включенных в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на их проведение.";

2) в статье 19:

а) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Осуществление действий в жилом помещении или нежилом помещении, не являющемся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с исполнением энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества, допускается только при наличии в письменной форме согласия каждого собственника и нанимателя жилого помещения или нежилого помещения.";

б) дополнить частью 4.1 следующего содержания:

"4.1. Срок действия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества не может превышать 10 лет.

Плата за энергосервисные услуги (работы) по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества, не должна превышать стоимость сэкономленных в связи с заключением указанных договоров (контрактов) энергетических ресурсов и не должна приводить к увеличению размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой до заключения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества, сверх величины, обусловленной изменением цен (тарифов) за жилое помещение и коммунальные услуги, и с учетом приведения объемов потребления коммунальных услуг к сопоставимым условиям.

Порядок приведения объемов потребления коммунальных услуг к сопоставимым условиям устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Информация о величине экономии энергетических ресурсов в результате исполнения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества ежемесячно доводится до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, а также нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда или договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в данном доме путем размещения в платежных документах, оформляемых и представляемых в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

В случае если энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, такой энергосервисный договор (контракт) может быть изменен или расторгнут только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При внесении изменений в энергосервисный договор (контракт) в отношении общего имущества собственники помещений обязаны до принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме согласовать указанные изменения со второй стороной энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества. В случае, если указанные изменения не были согласованы второй стороной энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества, они не

---



---

выносятся для принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

При расторжении энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества собственники помещений в таком многоквартирном доме обязаны возместить расходы, предусмотренные энергосервисным договором (контрактом) в отношении общего имущества, исходя из объема выполненных действий с учетом средств, ранее полученных от собственников помещений многоквартирного дома.

По истечении срока действия энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме оборудование, установленное в многоквартирном доме, улучшения общего имущества в многоквартирном доме, произведенные в результате исполнения энергосервисного договора (контракта) в отношении общего имущества или условий такого договора (контракта), включенных в договор управления многоквартирным домом (далее - улучшения общего имущества многоквартирного дома), переходят в состав общего имущества многоквартирного дома без дополнительной платы. Лицо, осуществляющее действия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов в многоквартирном доме, по энергосервисному договору (контракту) в отношении общего имущества, передает улучшения общего имущества в многоквартирном доме, оборудование в состав общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном энергосервисным договором (контрактом).".

## Статья 9

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

Президент  
Российской Федерации

**ФОРМА**  
**сводного отчета**  
**о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта**  
**с высокой степенью регулирующего воздействия**

---

---