

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**КОМИССИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН**

Георгиевский пер., д. 2, Москва, 103265 Тел. 8(495)692-28-80 Факс 8(495)692-35-33 E-mail: cehrc@duma.gov.ru

14 июля 202 6 г.

№ 65/1

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на проект федерального закона № 1192673-8
«О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса
Российской Федерации»

Комиссией Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по обеспечению жилищных прав граждан рассмотрен проект федерального закона № 1192673-8 «О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации», внесенный депутатами Государственной Думы В.А.Даванковым, С.В.Авксентьевой, В.В.Плякиным, Я.А.Самылиным, А.О.Ткачёвым (далее – законопроект, проект).

Законопроектом предлагается внести изменения в часть 3 статьи 158 ЖК РФ, заменив положение о том, что при переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит и обязательство (неисполненное) предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД, нормой о сохранении такого обязательства за предыдущим собственником.

Авторами законопроекта в качестве обоснования инициативы указывается в том числе отсутствие исчерпывающей достоверной информации о наличии такой задолженности в момент совершения сделки с недвижимостью, что потенциально может ввести в заблуждение добросовестного приобретателя.

Также авторы отмечают, что «одновременно при реализации инициативы будет возможно предусмотреть механизм обязательного информирования о наличии задолженности через систему государственной регистрации прав либо через Единый портал предоставления государственных и муниципальных услуг («Госуслуги») до заключения сделки».

Вместе с тем повышение прозрачности информации в отношении долговой нагрузки отдельного объекта недвижимости является самостоятельной задачей и не может служить причиной для корректуры диспозитивной нормы ЖК РФ, остававшейся неизменной с момента принятия первой редакции Кодекса, что обусловлено необходимостью обеспечения непрерывности эксплуатационного цикла объекта.

В настоящее время ГИС ЖКХ имеет интеграции, как с ГИС ЕГРН, так и с ГАС «Правосудие». Кроме того, информацию о подобных задолженностях приобретатель может запросить у управляющей организации, а также во многих случаях справка об отсутствии такой задолженности является

обязательным документом в процессе совершения сделок с недвижимостью. При неуплате взносов на капитальный ремонт МКД предусмотрены классические механизмы расчета пеней, судебного взыскания по исполнительному листу по иску управляющей организации, а срок исковой давности по таким делам составляет 3 года.

К настоящему моменту обеспечено необходимое и достаточное число каналов сбора сведений о наличии задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт МКД в отношении отдельного объекта недвижимости, действуют механизмы штрафных санкций и судебного разрешения в период возникновения задолженности, а также ограничен период исковой давности.

Сохранение обязательства по уплате за прошлым собственником после перехода права собственности на недвижимое имущество новому собственнику не гарантирует погашение долга и не повысит собираемость таких платежей.

На основании изложенного, законопроект в текущей редакции не может быть поддержан.

Председатель Комиссии



Г.П. Хованская