

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 31.03.2026 15:24
№ 1192673-8; 1.1.

31 03 2026 г.

№ 074

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

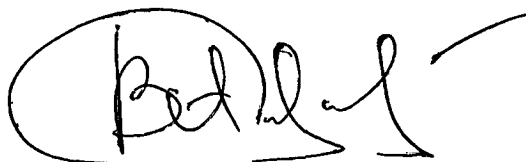
Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации».

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 2 л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка на 2 л. в 1 экз.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
 4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона на 1 л. в 1 экз.
 5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,

приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона на 1 л. в 1 экз.

6. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе в 1 экз.



В.А.Даванков



С.В.Авксентьева



В.В.Плякин



Я.А.Самылин



А.О.Ткачёв

Вносится депутатами
Государственной Думы

В.А.Даванковым,
С.В.Авксентьевой,
В.В.Плякиным,
Я.А.Самылиным,
А.О.Ткачёвым

Проект № 1192673-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

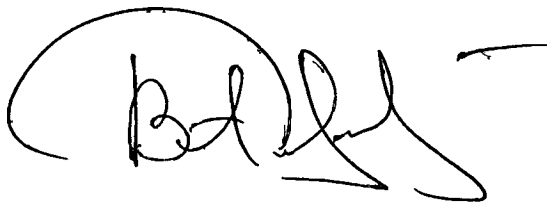
Внести в часть 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2009, № 51, ст. 6153; 2010, № 49, ст. 6424; 2015, № 1, ст. 52; 2019, № 52, ст. 7791) изменение, изложив ее в следующей редакции:

«3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе неисполненная обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, сохраняется за предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.».

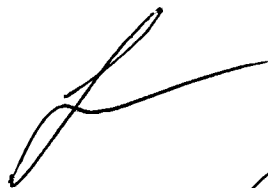
Статья 2

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

Президент
Российской Федерации



Авксентьева



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проектом федерального закона «О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее соответственно – законопроект, ЖК РФ) предлагается закрепить в ЖК РФ положение, согласно которому при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая не исполненную обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, сохраняется за предыдущим собственником и не переходит к новому собственнику.

В соответствии с частью 3 статьи 158 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме переходит к новому собственнику помещения вместе с переходом права собственности. Это означает, что задолженность по взносам на капитальный ремонт, образовавшаяся у прежнего владельца квартиры, может быть взыскана с нового собственника после совершения сделки, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

Такая конструкция существенно отличается от порядка погашения иных коммунальных задолженностей, которые, как правило, сохраняют индивидуальный характер и не переходят к новому владельцу при продаже жилого помещения. На практике новый собственник, даже будучи добросовестным приобретателем, может столкнуться с необходимостью погашения долгов, возникших до момента приобретения квартиры, если соответствующая задолженность не была выявлена при проверке.

Подобный порядок создает правовую неопределенность и повышает риски для участников сделок с недвижимостью. Не всегда информация о задолженности по взносам на капитальный ремонт своевременно и в полном объеме доводится

до покупателя. В результате добросовестные граждане несут финансовую нагрузку за обязательства, возникшие по вине прежнего владельца. С точки зрения персональной ответственности задолженность по взносам должна сохраняться за тем лицом, у которого она возникла, а не переходить автоматически к новому собственнику.

В этой связи представляется целесообразным предусмотреть, что при переходе права собственности на жилое помещение задолженность по взносам на капитальный ремонт сохраняется за прежним собственником и подлежит взысканию с него в установленном порядке. 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.

Принятие законопроекта позволит защитить права добросовестных приобретателей, повысить прозрачность сделок с недвижимостью и сократить количество судебных споров. Закрепление персонального характера долга будет способствовать укреплению принципа индивидуальной ответственности и правовой определенности в сфере жилищных отношений.



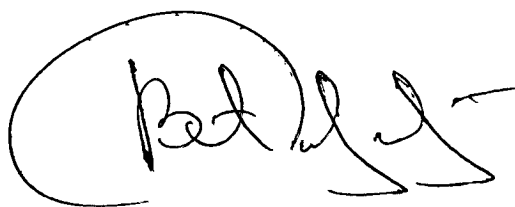
Авсентьева



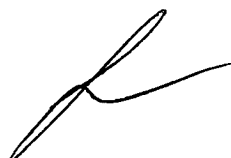
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Реализация Федерального закона «О внесении изменения в статью 158
Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных
расходов из средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.



А. В. Васильев



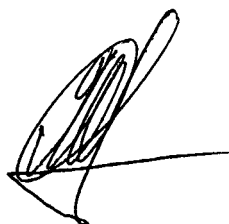
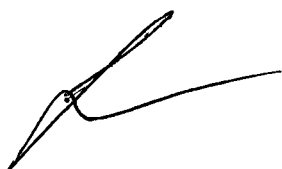
ПЕРЕЧЕНЬ

**федеральных законов, подлежащих признанию
утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию
в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменения
в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменения в статью 158
Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания
утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных
федеральных законов.



Авксентьева



ПЕРЕЧЕНЬ

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации,
Правительства Российской Федерации и федеральных органов
исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием
Федерального закона «О внесении изменения в статью 158 Жилищного
кодекса Российской Федерации»**

В связи с принятием Федерального закона «О внесении изменения в статью 158 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

