



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.06.2025 № 2935
г. Челябинск

О внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

В соответствии с частью 1 статьи 104 Конституции Российской Федерации Законодательное Собрание Челябинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

2. Просить депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, избранных от Челябинской области, поддержать указанный проект федерального закона.

3. Поручить депутату Законодательного Собрания Челябинской области Шмидту А.В. представлять Законодательное Собрание Челябинской области при рассмотрении указанного законопроекта в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации.

Председатель
Законодательного Собрания

О.В. Гербер

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; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; 2012, № 26, ст. 3446; № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2016, № 27, ст. 4288; 2018, № 1, ст. 46; № 15, ст. 2030; № 32, ст. 5134; № 53, ст. 8484; 2019, № 52, ст. 7791, 7796; 2021, № 24, ст. 4188; 2022, № 1, ст. 45; 2024, № 15, ст. 1960; № 33, ст. 4928) следующие изменения:

1) пункт 5¹ статьи 2 дополнить словами «, включая организацию (оборудование) в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, мест для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов»;

2) в статье 12:

в пункте 2 слова «, а также порядка обеспечения условий их доступности для инвалидов» исключить;

дополнить пунктом 2² следующего содержания:

«2²) установление требований к доступности жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме для инвалидов, а также порядка обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, включая организацию (оборудование) в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, мест для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов;»;

3) в части 3 статьи 15 слова «в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов,» заменить словами «требования к доступности жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме для инвалидов, а также порядок обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, включая организацию (оборудование) в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, мест для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов,»;

4) в части 4¹ статьи 36:

текст после слова «требованиям» дополнить словами «к доступности жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме для инвалидов»;

дополнить абзацами следующего содержания:

«Выделение мест для стоянки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов, на парковках общего пользования в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляется без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с указанным в части 3 статьи 15 настоящего Кодекса порядком обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, включая организацию (оборудование) в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, мест для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов.

В случае, если в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, отсутствуют парковки общего пользования, в соответствии с указанным в части 3 статьи 15 настоящего Кодекса порядком обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, включая организацию (оборудование) в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, мест для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов, органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления вправе без решения общего собрания собст-

венников помещений в многоквартирном доме обеспечить организацию мест для парковки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов, если организация таких мест осуществляется без привлечения денежных средств собственников помещений в многоквартирном доме и при наличии возможности использования соответствующего земельного участка для организации таких мест.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2026 года.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в
Жилищный кодекс Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) подготовлен на основании инициативы Уполномоченного по правам человека в Челябинской области в целях обеспечения инвалидов парковочными местами на земельных участках, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах.

Государственная поддержка инвалидов гарантируется частью 2 статьи 7 Конституции Российской Федерации и Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 181-ФЗ).

В частности, федеральное законодательство предусматривает комплекс мер по обеспечению условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе к жилым, общественным и производственным зданиям, организациям культуры, спорта, к местам отдыха.

Так, согласно статье 15 Федерального закона № 181-ФЗ планировка и застройка городов, других населенных пунктов, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов без приспособления указанных

объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускаются.

Для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами, или транспортных средств, перевозящих инвалидов (далее – транспортные средства инвалидов), выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) на всех парковках общего пользования в соответствии с частью 9 статьи 15 Федерального закона № 181-ФЗ и частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29 декабря 2017 года № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При этом в жилищном законодательстве какие-либо нормы об организации парковочных мест для транспортных средств инвалидов на придомовых территориях отсутствуют, а конкуренция общественного интереса по защите прав инвалидов, с одной стороны, и прав (законных интересов) собственников жилых помещений в многоквартирном доме, с другой стороны, приводит к спорным ситуациям.

Анализ законодательства Российской Федерации и судебной практики, а также обращений инвалидов свидетельствует о необходимости предметного правового регулирования вопросов организации парковочных мест для транспортных средств инвалидов в границах земельных участков, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Нормы части 4¹ статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и нормативные правовые акты Правительства Российской

Федерации предусматривают возможность приспособления общего имущества в многоквартирном доме для беспрепятственного доступа инвалидов без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

Данное регулирование не содержит каких-либо положений в части организации парковочных мест для транспортных средств инвалидов на земельных участках, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем распространение указанных норм на рассматриваемые правоотношения осуществляется, как правило, в судебном порядке или при осуществлении жилищного контроля (надзора).

При этом нормы части 4¹ статьи 36 ЖК РФ применяются судами и органами жилищного контроля (надзора) только в тех случаях, когда парковки общего пользования организованы на придомовой территории в установленном законом порядке (определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 25 октября 2023 года № 88а-7991/2023, определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 года № 88-21845/2024).

Однако зачастую в существующей и уплотненной застройке фактическое размещение автомобилей на придомовой территории осуществляется без официально организованных парковок. В таких случаях суды отмечают, что фактическое использование придомовой территории для размещения автомобилей не влечет обязанности по организации на такой территории парковочных мест для транспортных средств инвалидов, поскольку при этом требуется учет прав

собственников помещений на выбор пределов и целей использования земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а следовательно, предполагается обязательное принятие соответствующего решения общего собрания собственников (апелляционное определение Нижегородского областного суда от 6 декабря 2022 года по делу № 33-15765/2022, апелляционное определение Ульяновского областного суда от 16 августа 2022 года по делу № 33-3457/2022).

Вместе с тем во многих случаях собственники помещений не поддерживают организацию парковочных мест для транспортных средств инвалидов.

Таким образом, права инвалидов на выделение парковочных мест в отношении парковок общего пользования на придомовых территориях многоквартирных домов, для которых проектной документацией предусмотрена организация таких парковок, законодательно обеспечены требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» на обеспечение доступа инвалидов к объектам жилищного фонда.

В отношении парковок общего пользования на придомовых территориях многоквартирных домов в исторической и уплотненной застройке соответствующие права инвалидов могут быть реализованы при отсутствии положительного решения общего собрания собственников только в судебном порядке.

В отношении фактических (неофициальных) парковок на придомовых территориях права инвалидов на организацию парковочных мест для транспортных средств инвалидов законодательно не обеспечены, и при отсутствии

положительного решения общего собрания собственников даже судебный порядок не защищает права инвалидов на возможность беспрепятственного доступа к месту их проживания.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 16 мая 2024 года № 1119-О, «фактическая ограниченность городского пространства ранее сложившейся застройкой, осуществлявшейся по иным, нежели существующие в настоящее время, стандартам доступности объектов для инвалидов, а также общий рост числа автовладельцев диктуют необходимость нахождения баланса между правами инвалидов, управляющих транспортными средствами или перевозимых ими, и законными интересами иных членов местного сообщества, что не исключает возможности законодателя предусмотреть дополнительные гарантии выделения мест для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, в том числе на земельных участках, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома».

Учитывая изложенное, предлагаемый законопроект подготовлен в целях устранения неполноты правового регулирования.

Законопроектом предлагается расширить и конкретизировать положения ЖК РФ, регулирующие обеспечение доступа инвалидов к помещениям в многоквартирных домах.

В частности, часть 4¹ статьи 36 ЖК РФ предлагается дополнить:

требованиями об обязательном выделении мест для транспортных средств инвалидов на парковках общего пользования в границах придомовой территории без решения общего собрания собственников;

положениями о праве органов государственной власти и органов местного самоуправления организовывать парковочные места для транспортных средств инвалидов без решения общего собрания собственников на земельных участках, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, в границах которых отсутствуют парковки общего пользования, при наличии такой возможности и без привлечения денежных средств собственников помещений таких домов.

Для реализации указанных норм законопроектом также предлагается расширить предмет предусмотренного пунктом 2 статьи 12 и частью 3 статьи 15 ЖК РФ порядка обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемого Правительством Российской Федерации.

Предлагается откорректировать наименование данного порядка и включить в него указание на регулирование организации парковочных мест для транспортных средств инвалидов на придомовой территории.

На уровне Правительства Российской Федерации представляется целесообразным урегулировать:

проведение независимой экспертизы по оценке возможности размещения парковочных мест для транспортных средств инвалидов;

основания и условия для организации парковочных мест для транспортных средств инвалидов;

возможные источники финансирования организации парковочных мест для транспортных средств инвалидов;

определение ответственных органов государственной власти и органов местного самоуправления;

административные процедуры реализации требований ЖК РФ.

Выбранный способ правового регулирования обусловлен нижеуказанными обстоятельствами.

Существующий институт выделения парковочных мест для транспортных средств инвалидов на парковках общего пользования показал свою эффективность, поэтому его расширение, а также введение аналогичного института в отношении парковочных мест для транспортных средств инвалидов вне парковок общего пользования обеспечат оптимальный баланс публичного и частного интересов.

Конкретизация в жилищном законодательстве требований о выделении мест для транспортных средств инвалидов на парковках общего пользования позволит обеспечить их эффективное исполнение путем административного принуждения (статья 5.43 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях). Такой подход повлечет снижение нагрузки на суды, сократит временные и финансовые затраты граждан при восстановлении ими своих прав.

Расширение в ЖК РФ полномочий Правительства Российской Федерации по правовому регулированию отношений о выделении парковочных мест для

транспортных средств инвалидов на земельных участках, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, основывается на положениях пункта «в²» части 1 статьи 114 Конституции Российской Федерации, согласно которым Правительство Российской Федерации обеспечивает функционирование системы социальной защиты инвалидов, основанной на полном и равном осуществлении ими прав и свобод человека и гражданина, их социальную интеграцию без какой-либо дискриминации, создание доступной среды для инвалидов и улучшение качества их жизни.

Полагаем, что высокий уровень подзаконного регулирования позволит обеспечить:

соблюдение конституционных прав собственников земельного участка, а также строго обоснованное и соответствующее Конституции Российской Федерации ограничение права собственности на земельный участок в объеме, необходимом и достаточном для обеспечения здоровья, прав и законных интересов инвалидов (часть 3 статьи 5 Конституции Российской Федерации);

единообразие регулирования и правоприменительной практики;

учет действующих требований при организации парковочных мест, в частности Свода правил 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

учет интересов проживающих в многоквартирном доме инвалидов, имеющих транспортные средства, управляемые ими, или транспортные средства, перевозящие инвалидов, урегулирование их взаимоотношений при использовании парковочного места несколькими лицами.

Принятие данного законопроекта представляется актуальным и создаст правовую основу для обеспечения надлежащих условий жизни инвалидов, в том числе граждан, ставших инвалидами вследствие участия в специальной военной операции, с учетом исполнения долга государства перед участниками специальной военной операции.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» потребует внесения изменений в следующие акты федерального законодательства:

 постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

 постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

 постановление Правительства Российской Федерации от 9 июля 2016 года № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 февраля 2017 года № 583/пр «Об утверждении правил проведения проверки экономической целесообразности реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления жилого помещения инвалида и (или) общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида и формы решения об экономической целесообразности (нецелесообразности) реконструкции или капитального ремонта многоквартирного дома (части дома), в котором проживает инвалид, в целях приспособления с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида».