

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон · № 564-ФЗ · от 29.12.2025 · Президент Российской Федерации · Действует без изменений

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Принят Государственной Думой 18 декабря 2025 года

Одобен Советом Федерации 24 декабря 2025 года

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 50, ст. 7343, 7359; 2012, № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 30, ст. 4218, 4256, 4264; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; 2016, № 1, ст. 24; № 5, ст. 559; 2017, № 1, ст. 10, 39; № 31, ст. 4806; 2018, № 1, ст. 46, 69; № 15, ст. 2030; № 24, ст. 3401; № 32, ст. 5134; № 49, ст. 7506; № 53, ст. 8408, 8448; 2019, № 30, ст. 4116; № 49, ст. 6949; 2020, № 5, ст. 491; № 22, ст. 3377; № 31, ст. 5036; № 52, ст. 8587; 2021, № 24, ст. 4188; 2022, № 1, ст. 45; № 41, ст. 6940; 2023, № 12, ст. 1884; № 18, ст. 3227; № 26, ст. 4684; № 31, ст. 5791; № 32, ст. 6166; 2024, № 15, ст. 1960; № 33, ст. 4928, 4934; 2025, № 23, ст. 2984; № 26, ст. 3510; № 31, ст. 4662) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 20 дополнить пунктом 13 следующего содержания:

"13) требований к содержанию относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах лифтов и лифтового оборудования, в том числе требования о наличии договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме.";

2) пункт 1 части 1 статьи 36 после слова "лифты" дополнить словами "и лифтовое оборудование";

3) дополнить статьей 39¹ следующего содержания:

"Статья 39¹. Содержание и эксплуатация лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме

1. При наличии в многоквартирном доме лифтов и лифтового оборудования их эксплуатация осуществляется при условии технического обслуживания лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, включающего в себя комплекс работ по поддержанию работоспособности и обеспечению безопасной эксплуатации лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, в том числе текущий ремонт и аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме (далее - техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме), а также выполнения в установленные сроки ремонта, обеспечивающего исправность лифта и лифтового оборудования в многоквартирном доме, включающего в себя ремонт и (или) замену одного или нескольких узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, нормативный ресурс эксплуатации которых истек, а также поврежденных узлов, элементов узлов, механизмов и оборудования, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом (далее - ремонт лифтового оборудования в многоквартирном доме).

2. Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме и ремонт лифтового оборудования в многоквартирном доме осуществляются индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, информация о которых включена в федеральный перечень специализированных организаций, наделенных правом на осуществление деятельности по

техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, ремонту лифтового оборудования в многоквартирном доме (далее - специализированная лифтовая организация).

3. Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме осуществляется специализированной лифтовой организацией на основании договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - с собственниками помещений в многоквартирном доме, а также с лицом, ответственным за содержание помещений в многоквартирном доме, в том числе с застройщиком, в период с даты выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до момента передачи первого помещения в многоквартирном доме иному лицу по передаточному акту или иному документу о передаче.

4. Ремонт лифтового оборудования в многоквартирном доме осуществляется специализированной лифтовой организацией на основании отдельного договора (отдельных договоров) на выполнение работ по ремонту лифтового оборудования в многоквартирном доме и (или) замене в установленные сроки отдельных узлов, деталей и механизмов лифтового оборудования в многоквартирном доме, заключенного (заключенных) с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - с собственниками помещений в многоквартирном доме, а также с лицом, ответственным за содержание помещений в многоквартирном доме.

5. Правила привлечения специализированных лифтовых организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, ремонту лифтового оборудования в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации и включают в себя порядок формирования и ведения уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти федерального перечня специализированных лифтовых организаций, требования, предъявляемые к индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам для включения их в указанный перечень, условия исключения их из указанного перечня, а также порядок и условия заключения, изменения и расторжения договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме и договоров на выполнение работ по ремонту лифтового оборудования в многоквартирном доме, минимальный перечень услуг (работ) по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме и порядок оказания таких услуг, выполнения таких работ, регламент выполнения ремонта лифтового оборудования в многоквартирном доме.

6. Осуществляемые специализированной лифтовой организацией в соответствии с договорами, предусмотренными настоящей статьей, техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, ремонт лифтового оборудования в многоквартирном доме должны соответствовать требованиям технических регламентов, правилам безопасной эксплуатации лифтов и правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным Правительством Российской Федерации.

7. Типовая форма договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Размер платы за техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме рассчитывается в порядке, установленном методическими указаниями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной

власти.

9. В субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве могут быть установлены особенности организации технического обслуживания лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме.";

4) статью 113 дополнить частью 1³ следующего содержания:

"1³. В случае эксплуатации лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет жилищный кооператив, в уставе указанного жилищного кооператива должна быть предусмотрена обязанность заключить со специализированной лифтовой организацией договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме.";

5) статью 135 дополнить частью 2³ следующего содержания:

"2³. В случае эксплуатации лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет товарищество собственников жилья, в уставе указанного товарищества собственников жилья должна быть предусмотрена обязанность заключить со специализированной лифтовой организацией договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме.";

6) часть 1¹ статьи 161 дополнить пунктом 2² следующего содержания:

"2²) соблюдение требований к содержанию и обеспечению безопасной эксплуатации относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах лифтов и лифтового оборудования (при их наличии);";

7) часть 3 статьи 162 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"б) обязанность управляющей организации заключить со специализированной лифтовой организацией договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме (при их наличии).";

8) часть 2¹ статьи 164 после слова "лифтов" дополнить словами "и лифтового оборудования";

9) пункт 2 части 1 статьи 166 изложить в следующей редакции:

"2) замену лифтов, а также сопутствующий замене лифтов ремонт лифтовых шахт и помещений, в которых размещается лифтовое оборудование;"

Статья 2

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

2. Договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме (при их наличии) должен быть заключен лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении таким многоквартирным домом со специализированной лифтовой организацией, предусмотренной частью 2 статьи 39¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение девяноста дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Управляющие организации, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, в которых имеются лифты и лифтовое оборудование, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - собственники помещений в многоквартирном доме, в котором имеются лифты и лифтовое оборудование, обязаны привести договоры управления многоквартирными домами, свои уставы, договоры по эксплуатации и содержанию лифтов и лифтового оборудования в многоквартирном доме в соответствие с требованиями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), в течение девяноста дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль

29 декабря 2025 года

№ 564-ФЗ