

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят  
Государственной Думой  
18 декабря 2025 года

Одобрен  
Советом Федерации  
24 декабря 2025 года

**Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2006, N 52, ст. 5498; 2007, N 1, ст. 14; 2008, N 30, ст. 3616; 2010, N 31, ст. 4206; 2011, N 23, ст. 3263; N 50, ст. 7343, 7359; 2012, 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; 2016, N 1, ст. 24; N 5, ст. 559; 2017, N 1, ст. 10, 39; N 31, ст. 4806; 2018, N 1, ст. 46, 69; N 15, ст. 2030; N 24, ст. 3401; N 32, ст. 5134; N 49, ст. 7506; N 53, ст. 8408, 8448; 2019, N 30, ст. 4116; N 49, ст. 6949; 2020, N 5, ст. 491; N 22, ст. 3377; N 31, ст. 5036; N 52, ст. 8587; 2021, N 24, ст. 4188; 2022, N 1, ст. 45; N 41, ст. 6940; 2023, N 12, ст. 1884; N 18, ст. 3227; N 26, ст. 4684; N 31, ст. 5791; N 32, ст. 6166; 2024, N 15, ст. 1960; N 33, ст. 4928, 4934; 2025, N 23, ст. 2984; N 26, ст. 3510; N 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 39.1 следующего содержания:

**"Статья 39.1. 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 1.3 следующего содержания:

"1.3. 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 2.3 следующего содержания:

"2.3. 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 1.1 статьи 161 дополнить пунктом 2.2 следующего содержания:

"2.2) 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:

"6) 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 2.1 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 39.1 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

---