

# ФОРУМ В СФЕРЕ ЖКХ

«20 лет Жилищному кодексу  
Российской Федерации»



Москва, 2024

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Предисловие</b> .....	=
<b>Отчет по результатам проведения комплексного сравнительного анализа моделей регулирования сегмента управления многоквартирными домами</b>	
Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-коммунальный Совет»	
Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» .....	5
<b>Трансформация рынка управления многоквартирными домами</b>	
Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» .....	31
<b>Возможные пути трансформации системы управления многоквартирными домами</b>	
И. В. Генцлер, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», канд. техн. наук	
Е. А. Соколова, эксперт направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» .....	39
<b>Проблемы и предложения по вопросам управления многоквартирными домами</b>	
И. В. Колесников, руководитель проекта направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», кандидат технических наук .....	63
<b>Механизмы саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности в Российской Федерации</b>	
Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-коммунальный Совет» .....	93
<b>О формировании стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами в рамках деятельности Технического комитета по стандартизации «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды (ТК 393)</b>	
Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-коммунальный Совет» .....	107



ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,  
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

«10» октября 2024г.

№ 3.2-32/3714

**Организаторам и участникам  
VI Всероссийского форума  
в сфере ЖКХ "20 лет Жилищному  
кодексу Российской Федерации"**

*23 – 25 октября 2024 года,  
г. Москва*

От имени Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера и от себя лично приветствую организаторов и участников VI Всероссийского форума в сфере ЖКХ "20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации".

Это знаменательное событие является поводом для анализа пройденного пути, а также определения перспектив дальнейшего развития жилищной политики в России.

За прошедшие два десятилетия жилищное законодательство претерпело множество изменений, но можно с уверенностью сказать, что Жилищный кодекс как главный документ жилищного законодательства внес существенный вклад в улучшение условий жизни наших граждан.

В настоящее время перед нами стоят важные задачи по модернизации жилищно-коммунальной инфраструктуры, улучшению качества предоставляемых услуг, повышению эффективности управления жилым

2

фондом и его эксплуатации, внедрению в этой сфере передовых технологий, новых энергосберегающих и энергоэффективных материалов.

Уверен, что VI Всероссийский форум в сфере ЖКХ станет площадкой для плодотворного взаимодействия представителей органов государственной власти, экспертного сообщества и предпринимателей в решении поставленных задач, обмена опытом и лучшими практиками по созданию комфортных и безопасных условий для жизни людей, будет способствовать устойчивому развитию жилищно-коммунального комплекса России.

Желаю организаторам и участникам мероприятия плодотворной работы и успехов!

Председатель Комитета



А.А. ШЕВЧЕНКО

# ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящий сборник подготовлен для участников VI Всероссийского Форума в сфере ЖКХ (г. Москва, 23–25 октября 2024 г.), который в 2024 году проведен под названием «20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации».

Форум организован Общественной палатой города Москвы совместно с Ассоциацией «НП СРО «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в ЖКХ», Фондом «Институт экономики города», Ассоциацией предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-коммунальный Совет», Ассоциацией управляющих организаций «Новое качество» и онлайн платформой Doma.ai.

Московский Форум в сфере ЖКХ — общественная площадка, позволяющая услышать мнения законодателей и органов власти, предложения экспертов, представителей профессионального бизнеса и собственников жилья.

## ЦЕЛИ ФОРУМА В 2024 ГОДУ

Жилищный кодекс Российской Федерации — главный документ жилищного законодательства. Кодекс в том числе регулирует отношения между собственниками помещений в многоквартирных домах, управляющими и ресурсоснабжающими организациями и государством. В Жилищный кодекс вносились многочисленные изменения и дополнения, отражающие изменения государственной политики в жилищной сфере, отвечающие потребностям практики. Споры по многим вопросам продолжаются.

20 лет — хороший повод обсудить:

- итоги 20 лет применения Жилищного кодекса Российской Федерации: что прошло проверку временем, какие подходы и законодательные нормы на практике не прижились;
- что необходимо изменить в ответ на актуальные вопросы и проблемы;
- какие варианты развития мы видим сегодня для достижения главной цели — обеспечение безопасности и устойчивости многоквартирного жилищного фонда.

По уже сложившейся традиции Оргкомитет Форума подготовил для его участников сборник аналитических материалов, статей и презентаций, посвященных обсуждаемым на Форуме ключевым вопросам.

Составители сборника надеются, что предлагаемые вашему вниманию материалы, экспертные оценки и предложения по возможным сценариям совершенствования законодательства в сфере управления многоквартирными домами послужат информацией к размышлению, дадут возможность посмотреть на эту сферу с разных сторон и помогут сформировать собственную позицию по обсуждаемому вопросу.

# ОТЧЕТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕДЕНИЯ КОМПЛЕКСНОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА МОДЕЛЕЙ РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕКМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ<sup>1</sup>

*Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-коммунальный Совет»*

*Ассоциация управляющих организаций «Новое качество»*

Во исполнение решения по итогам совместного заседания комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» и Комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 6 декабря 2023 г. для формирования предложений по регулированию деятельности по управлению многоквартирными домами (далее — МКД) был проведен сравнительный анализ существующей системы допуска на рынок — лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и системы обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами.

При проведении сравнительного анализа была проведена оценка:

- действующего законодательства в сфере управления МКД;
- сложившейся правоприменительной практики действующего законодательства в сфере управления МКД по направлениям регулирования,
  - сложившейся судебной практики разрешения споров между участниками рынка управления МКД;
  - мнений профессионального и экспертного сообщества, полученных путем проведения опроса.

---

<sup>1</sup> В отчете использованы результаты анкетирования представителей профессионального и экспертного сообщества, в том числе членов Экспертного совета Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации

В частности, в период с 18 по 25 марта 2024 года был проведен опрос представителей профильных органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, управляющих организаций, саморегулируемых организаций, ресурсоснабжающих организаций, представителей экспертного сообщества. Всего в опросе приняли участие 27 респондентов (Приложение 1).

Для сравнения систем допуска на рынок были использованы 6 основных критериев оценки:

1. система допуска на рынок;
2. система контроля и надзора за управляющими организациями;
3. разрешение споров;
4. ответственность управляющих организаций;
5. стимулирование инвестиционной деятельности;
6. участие власти в регулировании сегмента управления МКД.

Респондентам было предложено в свободной форме раскрыть содержание каждого критерия и подкритериев, указав преимущества и недостатки каждой из систем допуска (Приложение 2).

В настоящем отчете представлены сводные выводы по итогам анализа действующего правового регулирования, правоприменительной и судебной практики, а также проведенного опроса.

## **1. СИСТЕМА ДОПУСКА НА РЫНОК**

### **1.1 Допуск на рынок управления жилищным фондом компетентных и добросовестных участников — управляющих организаций (далее — УО)**

Действующая система лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами выполняет задачу по допуску субъектов на рынок управления на приемлемом уровне. Институт лицензий функционален, работоспособен, не сложен в администрировании. Участники рынка привыкли к институту лицензирования. Лицензирование понятно органам власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления и хозяйствующим субъектам.

При этом модель государственного лицензирования деятельности основана на формальном подходе, а именно допуск УО на рынок управления многоквартирными домами (далее — МКД) осуществляется при наличии лицензии, которая выдается при соответствии формальным лицензионным требованиям. При принятии решения не производится оценка реального профессионального уровня управляющей организации, ее специалистов, наличия материально-технической базы и проч. Отказ в выдаче лицензии в соответствии со сложившейся правоприменительной практикой практически невозможен.

Оценка компетентности работников УО является формальной (квалификационный аттестат обязан иметь только директор), оценка добросовестности УО не проводится. При этом отсутствие грубых нарушений, факта дисквалификации не является показателем профессиональной компетенции и добросовестности УО.

При системе саморегулирования деятельности управляющих организаций саморегулируемой организацией (далее — СРО) устанавливаются комплексные критерии соответствия управляющих организаций, что дает возможность более углубленной проверки. СРО могут предъявлять требования к управляющим организациям: квалификация персонала, опыт, деловая репутация, наличие материально-технической базы, осуществлять контроль соблюдения требований законодательства.

Важным условием формирования системы саморегулирования является территориальный принцип создания СРО, когда в субъекте Российской Федерации создается одна СРО. Возможно предусмотреть механизм, при котором одна СРО будет объединять участников рынка из нескольких небольших по количеству УО соседствующих регионов.

В модели СРО также может быть решена проблема новых компаний путем введения для них «испытательного срока».

Участниками опроса также высказано мнение о том, что для УО процедура получения лицензии требует меньшего объема денежных средств в отличие от системы саморегулирования, при которой необходимо не только оплатить вступительный взнос, но и осуществлять внесение ежегодного взноса, формировать компенсационный фонд или оплачивать страховые взносы. В то же время респонденты отмечают, что система саморегулирования именно благодаря механизмам финансовой ответственности способна обеспечить реализацию ответственности УО в случае причинения вреда или нарушения договорных обязательств.

*Таким образом, в модели обязательного саморегулирования принятие решения СРО о допуске компании к управлению жилым фондом может осуществляться на основе оценки реального профессионального уровня УО, а участники СРО заинтересованы в добросовестности и квалификации членов и могут осуществить более углубленную и качественную проверку фактического соответствия их установленным требованиям (стандартам деятельности), а не ограничиваться оценкой документов по формальному признаку.*

## **1.2. Оперативное прекращение деятельности недобросовестных участников**

Анализ действующего законодательства, правоприменительной практики, а также представленной респондентами информации показал, что лицензирование не позволяет оперативно прекратить деятельность недобросовестного участника.

Аннулирование лицензии является исключительно редкой практикой, поскольку процесс принятия и реализации такого решения сложен и требует длительного времени, так как осуществляется в судебном порядке и усложнен множеством бюрократических процедур. В среднем на реализацию всех процедур требуется не менее одного года. При этом прекращение и аннулирование лицензии фактически не является окончательным, так как УО вправе вновь получить лицензию практически сразу после прекращения.

Невозможно лишить лицензии за недобросовестное поведение на рынке, такое как рейдерский захват домов через поддельные протоколы общего собрания собственников помещений в МКД, за несоблюдение требований законодательства и национальных стандартов деятельности УО.

В рамках модели обязательного СРО могут быть созданы механизмы оперативного реагирования для прекращения деятельности недобросовестных УО. В частности, нарушение установленных правил и стандартов может быть основанием для исключения субъекта предпринимательской деятельности, допустившего такие нарушения, из числа члена СРО, при этом сроки принятия таких решений и действия также могут быть урегулированы внутренними документами СРО и быть более оперативными.

Респонденты отмечают, что возможны риски конфликта интересов при принятии решений о прекращении членства УО в СРО, поскольку СРО заинтересована в увеличении, а не уменьшении количества членов. Для устранения коррупционного потенциала, в процедурах рассмотрения и принятия решений должно быть предусмотрено обязательное участие надзорных органов, профильных региональных органов власти и представителей собственников помещений в МКД.

При наличии национального объединения СРО могут быть установлены правила в соответствии, с которыми нарушение обязательных стандартов СРО является препятствующими для вступления в другое СРО.

*Таким образом, у СРО имеются возможности для более оперативного реагирования и прекращения деятельности недобросовестных участников.*

### **1.3. Обеспечение непрерывности управления**

При системе государственного лицензирования в случае аннулирования лицензии управляющая организация продолжает управление многоквартирным домом до назначения временной управляющей организации или выбора управляющей организации собственниками помещений в МКД.

Возможна процедура замены лишённой лицензии УО проведением муниципальных конкурсов по отбору новой УО. В случае если на конкурс, проводимый ОМСУ нет участников (это происходит в случае, когда обслуживание МКД для УО является экономически не привлекательным), появляется проблема «брошенных домов». *Таким образом, непрерывность управления домом при системе государственного лицензирования не обеспечивается.*

В модели СРО, в первую очередь, работают механизмы коллективной ответственности представителей профессионального сообщества, основанные на принципах, закрепленных в нормативных документах СРО, принятых всеми ее членами с учетом социальной ответственности бизнеса и справедливого распределения подобного рода нагрузки исходя из оговоренного и принятого членами СРО баланса интересов.

СРО должна обеспечивать процедуру смены УО без ущерба для собственников помещений в МКД. Инструментами СРО в этой работе являются:

- информирование собственников МКД о решении об исключении УО из СРО с одновременным размещением сведений в ГИС ЖКХ;
- определение временной УО из состава членов СРО до выбора новой УО;
- разъяснения собственникам о сроках и порядке смены УО;
- предложение собственникам помещений в МКД нескольких УО — членов СРО для выбора на общем собрании;
- сопровождение проведения общего собрания (при необходимости);
- сопровождение и контроль передачи документов новой УО (в обязательном порядке).

Непрерывность управления для всех МКД возможно обеспечить, предоставив СРО право ведения реестра всех МКД в субъекте Российской Федерации. При выявлении отсутствия в МКД договора управления СРО вправе назначить временную УО, которая будет обеспечивать реализацию минимального перечня работ и услуг, и организовать проведение общего собрания для выбора постоянной УО.

*Таким образом, система обязательного саморегулирования способна обеспечить непрерывность управления и решить проблему «брошенных МКД».*

#### **1.4. Стандартизация деятельности (требования к материальной-технической базе, квалификации кадров, финансовому состоянию, обязательный перечень работ, обоснование ценообразования, формы и периоды отчетности)**

При действующей системе лицензирования со стороны органов государственного жилищного надзора отсутствует контроль за соблюдением стандартов (ГОСТов), регламентирующих технологические процессы деятельности УО. В настоящее время стандарты деятельности являются документами добровольного применения, следовательно, настаивать на их применении или возможность проверить их соблюдения лицензирующий орган не имеет права. Таким образом, влияние на процессы управления МКД в рамках механизма лицензионного контроля отсутствуют. Со стороны органов ГЖН также возможно привлечение к ответственности за нарушение законодательства, но не за несоблюдение стандартов.

*Таким образом, при системе лицензирования стандарты не обязательны для применения, а их нарушение со стороны УО не наказуемо.*

В модели обязательного саморегулирования стандарты деятельности занимают центральное место, так как соответствие таким стандартом является обязательным условием для членства в СРО, а их несоблюдение приводит к применению мер дисциплинарного характера и могут стать причиной для исключения УО из СРО (запрет на деятельность).

При системе саморегулирования формируется концепция обязательного применения единых стандартов, алгоритмов, чек-листов, блок-схем, инструкций по эксплуатации МКД, единой отчетности по исполнению договора управления, долгосрочного планирования (3–5 лет) ремонтных работ, организация работы по повышению квалификации работников УО, обоснованная дифференциация размера платы за жилое помещение в зависимости от технического состояния МКД и проч.

СРО сможет утверждать единые для субъекта Российской Федерации стандарты деятельности УО с учетом региональной специфики.

В рамках стандартов СРО возможно утверждение типового для членов СРО договора управления, что позволит урегулировать наиболее сложные вопросы с собственниками.

Участники опроса обращают внимание, что при системе саморегулирования существует риск того, что стандарты СРО станут дополнительным набором требований к УО помимо требований нормативно-правовых актов. В этой части потребуется корреляция указанных документов.

*Таким образом, в модели СРО существует возможность для формирования сбалансированной системы требований к УО, урегулированной понятной иерархией нормативно-правовых актов и стандартов СРО, обязательных к применению и соблюдению.*

Справочно. При этом стандартизация может быть на федеральном уровне сформирована в качестве общих (базовых) принципов, а на региональном уровне в рамках деятельности региональных СРО такие стандарты могут предусматривать региональную специфику (особенности).

## **2. СИСТЕМА КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА ЗА УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

### **2.1. Система контроля за деятельностью УО**

Система контроля за деятельностью УО в системе государственного лицензирования осуществляется органами ГЖН.

Органы ГЖН осуществляют проверки в рамках рассмотрения жалоб со стороны собственников помещений в МКД и плановых проверок. При этом, органы ГЖН чрезмерно перегружены ввиду большого количества возложенных на них полномочий и функций. В качестве основной меры реагирования на

нарушения являются штрафы, которые, в конечном итоге, перекладываются на жителей и поступают в бюджеты.

Более того, в рамках сложившейся правоприменительной практики органы ГЖН все чаще применяют меры административной ответственности в отношении руководителей УО. В результате руководителей меняют новые лица, а у УО фактически не формируется история нарушений и санкций, что, в свою очередь, делает невозможным построение механизма оценки опыта и деловой репутации УО.

Таким образом, деятельность ОГЖН носит выборочный характер и осуществляется фактически по формальному признаку, что не позволяет обеспечить ни оперативность реагирования, не своевременность рассмотрения ситуаций. В связи с чем, существующая система контроля не способствует повышению правовой грамотности сотрудников УО, повышению качества управления МКД. Фактически, отсутствуют возможности и практика объективного технико-экономического контроля результатов деятельности УО, эксплуатационных компаний.

В модели СРО ключевым фактором реализации контрольных полномочий в отношении УО, является заинтересованность СРО именно в профилактике нарушений со стороны своих членов, поскольку в случае причинения УО вреда в результате своей деятельности СРО должна будет обеспечить реализацию мер финансовой ответственности.

Органы СРО осуществляют постоянный плановый контроль соблюдения установленных требований и стандартов.

Также органы СРО рассматривают жалобы граждан, проводят проверку, по результатам которой вправе применить широкий диапазон действенных мер дисциплинарного воздействия: предписание об устранении нарушения, предупреждение, штраф, приостановка деятельности, исключение из членов СРО.

Участниками опроса отмечено, что необходимо предусмотреть механизм формирования и контроля наличия у СРО базовых условий для эффективного контроля деятельности УО (правовых, экономических, кадровых и т.д), т.к. для полноценного и всестороннего осуществления контрольных функций требуется соответствующая квалификация и возможности.

Таким образом, система саморегулирования имеет возможность и способность осуществлять контроль деятельности УО на постоянной основе и не только оперативно реагировать на возникшие ситуации, но и предупреждать их наступление, имея ввиду не только применение штрафных санкций, поскольку это прямо не влияет на качественное исправление ситуации со стороны УО.

## **2.2. Роль и полномочия органов государственного жилищного надзора (ГЖН)**

В системе государственного лицензирования органы ГЖН исполняют множество полномочий, в том числе полномочия по лицензированию и лицензионному контролю за деятельностью по управлению многоквартирными домами, и далеко не всегда имеют необходимые ресурсы для осуществления таких полномочий.

Основная же роль органов ГЖН сегодня сосредотачивается не на решении какой-либо проблемы, а на формальной ее фиксации и привлечении субъекта предпринимательства к административной ответственности. Контроль соответствия МКД техническим требованиям качества и безопасности в настоящее время практически не осуществляется.

В модели саморегулирования органы ГЖН будут сосредоточены именно на реализации функций, связанных с проверкой фактического состояния общего имущества собственников помещений в МКД (и соответственно должны проверять не перечень работ, а результаты работ по установленным параметрам в отношении каждого элемента общего имущества), технического состояния МКД.

В свою очередь полномочия по контролю за деятельностью УО в модели саморегулирования возлагается на СРО, которая имеет большую заинтересованность именно в качественном осуществлении своими членами деятельности по управлению МКД и нацелены на профилактику нарушений, а не на их фиксацию.

*Таким образом, в модели СРО возможно оптимизировать предмет жилищного надзора, переложив часть полномочий на другие институты, что позволит сделать систему надзора со стороны органов ГЖН более эффективной.*

## **3. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

### **3.1. Оперативность и эффективность механизма разрешения споров между УО / между УО и собственниками / между УО и ресурсоснабжающими организациями (РСО)**

В системе государственного лицензирования специальные механизмы разрешения споров между УО, между УО и РСО отсутствуют. Споры разрешаются в рамках судебных процедур (досудебная процедура отсутствует). Это приводит к значительной нагрузке на судебные органы, длительности рассмотрения, а также значительного отставания момента разрешения спора от момента его возникновения.

В модели обязательного саморегулирования предполагается создание действующей на постоянной основе органа по разрешению споров, в задачи которой будет входить рассмотрение споров между различными участниками

рынка: УО и собственниками, УО между собой, УО и РСО. Возможно создание публичных комиссий с привлечением представителей органов государственной власти, представителей жилищных объединений, ГЖН, Федеральной антимонопольной службы, Роспотребнадзора, Ростехнадзора, ассоциаций РСО, а также использование института медиации. Возможно предусмотреть механизм сотрудничества СРО со специализированным третейским судом.

Вопрос введения обязательного претензионного порядка разрешения споров между УО и иными участниками рынка управления МКД будет решен посредством вышеуказанных инструментов, что, в свою очередь, позволит снизить нагрузку на судебную систему, сократить сроки рассмотрения и разрешения споров.

*Таким образом, в рамках модели СРО разрешение споров будет организовано более эффективно для всех участников рынка управления МКД.*

### **3.2. Механизмы защиты интересов добросовестных участников (устранение нарушений)**

В действующей системе лицензирования защита добросовестных участников отношений (УО, собственников, РСО) осуществляется недостаточно эффективно. Система лицензирования для этого не предназначена.

Модель СРО предполагает объединение добросовестных участников рынка в целях защиты добросовестной конкуренции и противодействию нарушениям прав своих членов (стандарты, оперативность процедур рассмотрения споров и т.д.). Таким образом, профилактика нарушений будет иметь первостепенное значение.

Кроме того, в модели СРО сохраняется роль надзорных органов и их предписания носят обязательный характер для членов СРО.

В модели СРО, саморегулируемая организация может быть наделена задачами по подаче исков в суды в случае выявления (получения информации) о признаках нарушения прав УО (члена СРО) (в частности, подделка протоколов), а также принимать все необходимые меры, направленные на защиту интересов организаций участников СРО.

*Таким образом, система саморегулирования предусматривает механизмы и инструменты, способствующие защите прав и интересов добросовестных участников рынка, что послужит формированию благоприятного инвестиционного климата в сегменте отрасли.*

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УО

### 4.1. Ответственность УО в случае нарушения прав собственников помещений в МКД / нанесения ущерба общему имуществу МКД, нарушения договорных обязательств УО (РСО, подрядные организации и др.), нанесения ущерба третьим лицам

В системе лицензирования возмещение причиненного вреда возможно либо в добровольном порядке, либо в судебном. В зависимости от состава правонарушения ответственность может быть административная, гражданско-правовая, крайне редко уголовная.

При этом по ряду нарушений (ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества) к УО применяются одновременно две меры ответственности: административная (штраф) + гражданско-правовая (неустойка, требование о выполнении ремонта и т.д.).

В модели саморегулирования сохраняется административная ответственность, однако дополнительно появляется механизм компенсационных фондов, при котором средства членов объединяются для обеспечения компенсации в случае выявления нарушений. Порядок формирования и расходования таких компенсационных может устанавливаться на федеральном уровне, а также дополнительно регулироваться внутренними стандартами СРО.

Также стандартами СРО может быть предусмотрено страхование ответственности.

*Таким образом, система обязательного саморегулирования формирует систему мер ответственности УО: административная, дисциплинарная, финансовая. Кроме карательных механизмов имеет место расширение компенсационных финансовых механизмов, которые позволяют восстанавливать нарушенные права собственников или иных участников в случае нарушений, и представляет эффективную защиту нарушенных прав. СРО в данной системе является гарантов восстановления прав пострадавшей стороны.*

## 5. СТИМУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 5.1. Механизмы стимулирования инвестиций УО в собственное развитие (наращивание материально-технической базы, внедрение современных технологий, повышения квалификации специалистов и др)

При системе лицензирования механизмы стимулирования инвестиций УО в собственное развитие отсутствуют.

Органы лицензионного контроля в стимулировании инвестиций не заинтересованы. Механизмы лицензионного контроля оперируют совершенно иными критериями, вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность подконтрольных субъектов они не имеют права. Система лицензирования не ориентирована на поддержку УО и их развитие.

Модель саморегулирования ориентирована на содействие своим членам и создание условий для их развития, профессионального роста, улучшения качества их работы.

Это обеспечивается за счет:

- формирования системы стандартов;
- контроля соблюдения стандартов, ориентированного на профилактику нарушений, а не на прекращение деятельности;
- возможности организации на базе СРО с привлечением образовательных учреждений курсов повышения квалификации специалистов и установление требований по повышению квалификации для специалистов СРО, а также оценки их профессиональной квалификации.

Также в модели СРО дополнительными механизмами стимулирования развития УО может служить формирование на уровне СРО:

- перечня наиболее эффективных современных технологий по содержанию и ремонту общего имущества;
- базы данных специалистов в сфере ЖКХ;
- кейсов по привлечению доступных кредитов для членов СРО для наращивания материально-технической базы;
- аварийного запаса материалов и оборудования в целях устранения аварийных ситуаций;
- реестра поставщиков материалов и оборудования. Организация совместных закупок в целях снижения стоимости материалов и оборудования;
- перечня квалифицированных подрядных организаций.

*Таким образом, модель СРО нацелена на развитие своих членов, в том числе, на вложения инвестиций в наращивание материально-технической базы, внедрение современных технологий, повышение квалификации специалистов.*

## **5.2. Механизмы стимулирования инвестиций УО в мероприятия по повышению качества, безопасности, энергоэффективности МКД**

В системе лицензирования такие механизмы отсутствуют. Органы лицензионного контроля в стимулировании инвестиций не заинтересованы. Механизмы лицензионного контроля оперируют совершенно иными критериями, вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность подконтрольных субъектов они не имеют права.

С введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами резко повысились риски невозврата

инвестиций, вложенных денежных средств управляющими организациями в сферу управления многоквартирными домами, что является серьезным административным барьером развития профессионального управления жилой недвижимостью.

Модель саморегулирования позволит создать условия устойчивости и стабильности управления жилищным фондом и может способствовать созданию почвы для улучшения инвестиционного климата. Кроме того, в задачи СРО входит защита своих членов, и обеспечение стабильности их деятельности, что также положительно влияет на инвестиционный климат.

## **6. УЧАСТИЕ ВЛАСТИ В РЕГУЛИРОВАНИИ СЕГМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ МКД**

### **6.1. Роль и полномочия региональных властей**

В системе лицензирования роль органов региональной власти сосредоточена на организации жилищного надзора и лицензионного контроля, то есть в допуске на рынок и применении мер ответственности. Органы региональной власти не влияют на формирование и соблюдение стандартов деятельности и иные требования, предъявляемые к УО.

В модели СРО взаимодействие между региональными СРО и региональными и местными органами власти будет направлена на обеспечение реализации задач, которые стоят перед органами власти. Они получают возможность принимать участие в формировании органов управления СРО, а также представители власти субъектов РФ могут быть включены в органы управления СРО, т.е. непосредственно принимать участие в деятельности СРО, в том числе в деятельности органов по разрешению споров между участниками рынка и в принятии решений о включении или исключении УО из СРО.

*Таким образом, при системе саморегулирования возможности влияния органов региональной власти на деятельность УО расширяется.*

### **6.2. Роль и полномочия федеральной власти**

На сегодняшний момент на федеральные органы власти возложена подготовка и принятие нормативной правовой базы, которая регулирует вопросы лицензирования УО. Также на федеральном уровне введена должность главного государственного жилищного инспектора, однако его полномочия и отсутствие у него аппарата приводит к тому, что его роль является декларативной.

В модели СРО на федеральном уровне должны быть:

- Приняты нормативные правовые акты, устанавливающие базовые принципы и правила управления жилищным фондом, в том числе порядок допуска на рынок, ответственность за несоблюдение данных правил (дисциплинарная, финансовая, административная);

- Стандарты и правила, регулирующие деятельность по управлению, в том числе относительно перечня работ (услуг), ценообразования, отчетности, размещения информации и др.;
- Определение порядка создания и ведения единого реестра управляющих организаций;
- Мониторинг деятельности управляющих организаций и ее результатов на основе системы рейтингования;
- Разработка и принятие профессиональных стандартов, федеральных государственных образовательных стандартов;
- Ведение национального реестра специалистов в области управления жилищным фондом;
- Формирование источников финансирования возмещений ущерба, причиненного управляющими организациями и определение порядка их расходования;
- Контроль и надзор за исполнением законодательства всеми участниками рынка.

Модель СРО предполагает создание на федеральном уровне национального объединения СРО УО. При формировании органов управления может быть предусмотрено участие представителей федеральных органов власти (например, участие главного государственного жилищного инспектора).

В задачи национального объединения СРО может быть включена подготовка, актуализация проектов стандартов и правил, а также иных документов необходимых для установления правил деятельности за счет средств участников, что позволит оперативно осуществлять подготовку необходимых документов (ГОСТы, стандарты деятельности), а также осуществлять контроль за деятельностью региональных СРО и соблюдение ими требований в отношении своих членов. Это приведёт к улучшению качества работы УО и защите интересов как УО, так и других участников правоотношений.

## **ВЫВОДЫ**

Проведенный комплексный сравнительный анализ систем допуска на рынок управления МКД показал, что государственное лицензирование фактически стало формальным механизмом допуска на рынок управления и не может эффективно реагировать на современные вызовы и задачи, стоящие перед сегментом управлением многоквартирными домами отрасли жилищно-коммунального хозяйства. Процесс лицензирования имеет формальный характер, лицензионный контроль сводится к принятию штрафных мер в отношении управляющих организаций, однако существенного влияния на улучшение качества ни управления, ни технического состояния жилищного фонда не происходит, а точечная корректировка норм законодательства, не дает реального системного эффекта.

Анализ показал, что обязательное саморегулирование является более комплексным и гибким механизмом и модель управления, основанная на нем, может стать более гибкой и эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и возможностей:

- Возможность предъявить дополнительные требования к УО: квалификация персонала, опыт, деловая репутация, наличие материально-технической базы при осуществлении допуска на рынок;
- Оперативно разработать и внедрить стандарты деятельности УО, а также управления МКД, учитывающие региональные особенности;
- Внедрить систему оценки опыта и деловой репутации УО для сопоставления их при выборе;
- Создать механизм быстрого реагирования для прекращения деятельности недобросовестных УО;
- Создать механизм оперативного восстановления поврежденного имущества МКД, возмещения вреда собственникам помещений и третьим лицам;
- Обеспечить непрерывность эксплуатации МКД за счет обязательств членов СРО «подхватывать» дома в случае ликвидации или исключения из СРО УО за счет средств СРО;
- Создать условия для защиты интересов участников и обеспечения стабильной деятельности УО, что позволит улучшить инвестиционный климат (как для вложения дополнительных средств в жилищный фонд, так и вложения в свое собственное развитие).
- При введении саморегулирования повышение эффективности контроля и усиление роли государства станет возможным путем принятия следующих дополнительных мер:
  - Обязательное участие представителей региональной и муниципальной власти в органах управления саморегулируемых организаций и органах по рассмотрению споров между участниками рынка;
  - Обязательное согласование со стороны органов государственной власти стандартов и правил, разработка которых будет осуществляться саморегулируемыми организациями;
  - Участие контролирующих органов в решении вопросов, связанных с расходованием компенсационных фондов СРО (при их создании).
  - Усиление роли главного государственного жилищного инспектора, а именно в части вопросов обеспечения:
    - контроля за решениями, принятыми на региональном уровне;
    - контроля за деятельностью СРО, принятыми СРО стандартами;
    - участия в разрешении споров между участниками рынка.

Для успешной реализации преимуществ модели обязательного саморегулирования при пессимистичном прогнозе потребуются 5–7 лет в силу ряда объективных причин, в том числе необходимостью создания:

- базовых условий — правовых, экономических механизмов и нормативов, средств технической идентификации результатов деятельности УО;

- подготовкой достаточного количества квалифицированных стандартов, правил, порядка и процедур контроля УО, соответствующих современным стандартам управления/содержания, технической эксплуатации ОЖН;
- отсутствие практического опыта объективного технико-экономического контроля результатов деятельности УО, эксплуатационных компаний;
- системы базовой профессиональной подготовки и повышения квалификации кадров в жилищной сфере и преодоление критического дефицита отраслевых специалистов.

Процессу введения обязательного саморегулирования должны предшествовать целевые исследования, опросы, сравнительный анализ и рекомендации, обеспечивающие публичность, объективность, прогнозируемость, измеримость результатов от введения СРО в натуральных социально-экономических и относительных отраслевых показателях.

Федеральная власть, граждане, субъекты РФ, участники рынка должны понимать, какие затраты они понесут и что получат в результате трансформации.

Для обеспечения повышения качества управления и эксплуатации МКД целесообразно в рамках трансформации системы управления решить так же ряд задач, оказывающих существенное влияние на жилищные отношения, состояние жилищного управления и состояние жилищного фонда, таких как создание системы технического учета состояния МКД, развития системы профессионального образования и реализации комплекса мероприятий, направленных на улучшение отраслевого кадрового потенциала.

## Приложение 1. Список участников опроса

- 1) Комитет по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ;
- 2) Ассоциация «Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс»;
- 3–6) СРО НП «Управляющих компаний жилищно-коммунального комплекса Югры»:
  - СРО НП «Управляющих компаний жилищно-коммунального комплекса Югры», Ассоциация СРО «Гильдия ЖКХ» (г. Иркутск),
  - Ассоциация предприятий ЖКХ Тамбовской области,
  - СРО Ассоциация «Объединение управляющих компаний МКД» (Оренбургская область);
- 7) Ассоциация общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы «ЖКХ контроль города Москвы»;
- 8–15) Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет», в т.ч. члены Ассоциации:
  - Саморегулируемая организация некоммерческое партнерство «Управляющих компаний жилищно-коммунального комплекса ЮГРЫ» (СРО НП «УК ЖКХ Югры»);
  - «СРО НП «Жилищное объединение Мурмана»;
  - ООО УК «Рubleво-Архангельское Сервис»;
  - Ассоциация «Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Объединение управляющих многоквартирными домами Южного Урала»;
  - СРО СОЮЗ СТАНДАРТ (г. Архангельск);
  - Ассоциация управляющих организаций жилищно-коммунального комплекса Нижегородской области;
  - ПАО «МОЭК»;
- 16–18) Ассоциация управляющих организаций «Новое качество»:
  - ООО «Группа компаний ПИК-Комфорт»;
  - ООО «УК «ИВА»;
  - ООО «Управляющая компания «Заречье»;
- 19) Департамент городского имущества города Москвы (Гордеев Д. П.);
- 20) АНО «Центр Содействия Предпринимательству», Управляющий партнер ООО «Экспертный Центр», Член «ОПОРА РОССИИ»;
- 21) ООО Газпром энергохолдинг;
- 22) НП эффективного управления недвижимостью «Индустрия Сервейинг» (Павленко Ю. В.);
- 23) НП управляющих недвижимостью «СОВЛАДЕНИЕ», Президент Павленко А. А.;
- 24) ООО «Экспертный Центр», Середин А. В.;
- 25) ООО «Центр судебных экспертиз Ярославской области»;
- 26) ООО Мособлэксплуатация, Бадмаев А. С.;
- 27) Мельникова Наталья Сергеевна, депутат городского Совета, заместитель председателя постоянной комиссии по городскому хозяйству Красноярского городского Совета депутатов.

## Приложение 2. Сводная таблица мнений профессионального и экспертного сообщества при сравнении моделей регулирования сегмента управления многоквартирными домами

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспечения безопасности и качества управления и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
1	Система допуска на рынок		
1.1	Допуск на рынок управления ЖФ компетентных и добросовестных участников (управляющих организаций — УО)	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• допуск на рынок управления МКД осуществляется при наличии лицензии;</li> <li>• лицензирование предусматривает строгое соблюдение требований ФЗ;</li> <li>• институт лицензий функционален, работоспособен, не сложен в администрировании;</li> <li>• очень простой и недорогой допуск на рынок — 10 000 руб. уставный капитал УК, 30 000 руб. госпошлина за лицензию, плюс сдать квалификационный экзамен</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• перечень лицензионных требований носит формальный характер, не учитывает качественные критерии соответствия УО, а также соблюдение прав собственников помещений МКД;</li> <li>• оценка компетентности работников и добросовестности УО не проводится;</li> <li>• квалификационный аттестат может получить любое совершеннолетнее лицо;</li> <li>• отказ в выдаче лицензии на сегодня практически невозможен.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• допуск на рынок управления МКД должен осуществляться при наличии членства в СРО;</li> <li>• установлен перечень критериев соответствия УО, включающих в том числе критерии оценки опыта и деловой репутации, наличия МТБ, квалифицированных кадров, контроль за соблюдением законодательства;</li> <li>• строго территориальный принцип создания СРО (одна СРО на регион, или одна СРО на несколько небольших по количеству УО регионов);</li> <li>• оценка соответствия УО критериям допуска на рынок управления МКД СРО, а не уполномоченным органом власти;</li> <li>• возможно создание совещательного органа из числа собственников жилья для учета мнения (оценка деловой репутации, рейтингование и пр.) при рассмотрении «соискателя» на получение допуска к управлению МКД;</li> <li>• СРО сможет обеспечить постоянный и более качественный контроль соблюдения требований к УО.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• внедрение и становление института СРО займет длительный период времени;</li> <li>• более дорогой допуск на рынок — страхование ответственности, требования к квалификации и стажу сотрудников, регулярные взносы.</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспе- чения безопасности и качества управле- ния и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
1.2	Оперативное прекращение деятельности недобросовест- ных участников	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• аннулирование лицензии;</li> <li>• нарушение лицензионных требований, в зависимости от тяжести, несет сообразные меры реагирования;</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• при нарушении лицензионных требований оперативное прекращение действия лицензии невозможно.</li> <li>• Необходимо проведение долгих бюрократических и/или судебных процедур. До принятия решения недобросовестная УО продолжает «работать» в МКД.;</li> <li>• в случаях, когда действительно необходимо вмешательство, у органов власти фактически отсутствуют надлежащие полномочия (недобросовестная конкуренция, демпинг при утверждении размера платы на содержание общего имущества, причинение вреда имуществу МКД или третьим лицам и т.д.);</li> <li>- аннулирование лицензии не является окончательным, УО вправе вновь получить лицензию практически сразу после прекращения.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• приостановление или прекращение членства в СРО равноценно прекращению деятельности УО;</li> <li>• исключение из членов СРО без дальнейшего возрождения под другими названиями, с теми же кадрами, учредителями;</li> <li>• прозрачная и оперативная процедура принятия решения о прекращении членства коллегиальным органом СРО;</li> <li>• членство в СРО бессрочно.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• дисциплинарные механизмы СРО законодательно и институционально забюрократизированы;</li> <li>• СРО заинтересованы в сохранении количества членов как плательщиков взносов.</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспе- чения безопасности и качества управле- ния и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
1.3	Обеспечение непрерывности управления	<p data-bbox="715 488 826 510">«Плюсы»:</p> <ul data-bbox="564 521 730 544" style="list-style-type: none"> <li>• Отсутствуют.</li> </ul> <p data-bbox="715 566 834 589">«Минусы»:</p> <ul data-bbox="564 600 967 969" style="list-style-type: none"> <li>• непрерывность управления обеспечивается положениями жилищного законодательства (в качестве требования), которые</li> <li>• не обеспечены обязательностью их соблюдения;</li> <li>• сроки проведения ОСС или конкурса могут растягиваться бесконечно;</li> <li>• назначение временной УО от ОМСУ не является совершенной процедурой, так как не все УО согласны даже на временное управление неэффективным жилфондом.</li> </ul>	<p data-bbox="1153 488 1265 510">«Плюсы»:</p> <ul data-bbox="1002 521 1417 1238" style="list-style-type: none"> <li>• механизмы коллективной ответственности представителей профессионального сообщества, основанные на принципах, закрепленных в нормативных документах СРО, принятых всеми ее членами с учетом социальной ответственности бизнеса и справедливого распределения подобного рода нагрузки исходя из оговоренного и принятого членами СРО баланса интересов;</li> <li>• СРО обеспечивает процедуру смены УО без ущерба для собственников помещений в МКД;</li> <li>• направляет собственникам МКД уведомление о решении исключить УО из СРО/размещает в ГИС ЖКХ;</li> <li>• разъясняет собственникам сроки и порядок смены УО;</li> <li>• предлагает несколько УО — членов СРО для выбора на ОСС;</li> <li>• при необходимости сопровождает проведение ОСС;</li> <li>• в обязательном порядке сопровождает и контролирует передачу документов новой УО.</li> </ul> <p data-bbox="1153 1261 1273 1283">«Минусы»:</p> <ul data-bbox="1002 1294 1417 1473" style="list-style-type: none"> <li>• конкурсные процедуры отбора УО органом местного самоуправления усложняются согласованием с СРО, в определенных случаях могут (и неизбежно будут) формировать спорные, конфликтные, судебные, ситуации.</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспе- чения безопасности и качества управле- ния и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
1.4	Стандартизация деятельности (требования к материаль- ной-техниче- ской базе, квали- фикации кадров, финансовому состоянию, обязательный перечень работ, обоснование ценообразо- вания, формы и периоды отчетности)	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отсутствуют</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ГОСТы носят рекомендательный характер и не являются частью лицензионных требований.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• обязательное применение единых стандартов, алгоритмов, чек-листов, блок-схем, инструкций по эксплуатации МКД, единая отчетность по исполнению договора управления, долгосрочного планирования (3-5 лет) ремонтных работ, организация повышения квалификационных работников, обоснованная дифференциация размера платы за жилое помещение в зависимости от технического состояния МКД</li> <li>• СРО утверждает единые для субъекта РФ стандарты деятельности УО с учетом региональной специфики;</li> <li>• возможность утверждения типового для членов СРО договора управления, что позволит урегулировать наиболее сложные вопросы с собственниками и снизить уровень напряжения в отрасли.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высокий риск того, что стандарты СРО станут дополнительным набором требований к требованиям НПА.</li> <li>• Необходима корреляция документов.</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспечения безопасности и качества управления и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
2	Система контроля и надзора за УО		
2.1	Система контроля за деятельностью УО	<p data-bbox="715 533 826 555">«Плюсы»:</p> <ul data-bbox="564 566 959 645" style="list-style-type: none"> <li>• система контроля в соответствии со ст. 20 ЖК РФ, ФЗ-248 на основе риск-ориентированного подхода ;</li> </ul> <p data-bbox="715 667 826 689">«Минусы»:</p> <ul data-bbox="564 701 975 1393" style="list-style-type: none"> <li>• деятельности ОГЖН носит формальный подход «жалоба-проверка факта-штраф».</li> <li>• Существующая система контроля не способствует повышению правовой грамотности сотрудников УО, повышению качества управления МКД;</li> <li>• в действующем законодательстве отсутствует конкретный перечень нарушений, которые могут быть отнесены к лицензионным. ОГЖН, при проведении проверок, относит к лицензионным любое нарушение, связанное с исполнением договора управления, ссылаясь на ст. 162 ЖК РФ;</li> <li>• когда УО уже фактически банкрот (р/счет арестован) меры воздействия не работают (штрафы не платят);</li> <li>• ГЖИ перешли на практику наложения штрафов на руководителей УО, поэтому руководителей меняют новые лица, а у УО фактически не формируется история нарушений и санкций.</li> </ul>	<p data-bbox="1157 533 1268 555">«Плюсы»:</p> <ul data-bbox="1007 566 1417 1205" style="list-style-type: none"> <li>• органы СРО осуществляют постоянный плановый контроль соблюдения установленных требований и стандартов;</li> <li>• органы СРО рассматривают жалобы граждан, проводят проверку, по результатам которой вправе:</li> <li>• провести разъяснительную работу;</li> <li>• вынести предупреждение;</li> <li>• применить меры дисциплинарного воздействия;</li> <li>• направить материалы о нарушении в орган надзора в целях привлечения УО к административной ответственности;</li> <li>• принять решение о прекращении членства УО в СРО, равно о прекращении допуска для такой УО на рынок.</li> <li>• * В случае страхования ответственности — проверки со стороны страховых организаций</li> </ul> <p data-bbox="1157 1227 1268 1249">«Минусы»:</p> <ul data-bbox="1007 1261 1417 1393" style="list-style-type: none"> <li>• отсутствие контроля наличия у СРО базовых условий для эффективного контроля деятельности УО со стороны СРО (правовых, экономических, кадровых и т.д)</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспечения безопасности и качества управления и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
2.2	Роль и полномочия органов государственного жилищного надзора (ГЖН)	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОГЖН выявляют и пресекают нарушения обязательных требований не только технического, но и правового, экономического и организационного характера;</li> <li>• осуществляют деятельность в соответствии с жилищным законодательством.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• отсутствие четкого разграничения полномочий между ОГЖН и ОМЖК;</li> <li>• широкий перечень полномочий и функций, выходящий за рамки функционала ОГЖН. Результатом стала перезагруженность непрофильными задачами;</li> <li>• только контрольные функции, не решают проблемы ЖКХ;</li> <li>• широкие полномочия ОГЖН, позволяющие вмешиваться во взаимоотношения хозяйствующих субъектов, в том числе привлечение к ответственности за задолженность перед РСО.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• оптимизация полномочий ОГЖН, предметом контроля и надзора становится проверка фактического состояния общего имущества собственников помещений в МКД, качество предоставления КУ, контроль за региональными операторами капремонта и операторами по обращению сТКО;</li> <li>• акцент на решении системных проблем ЖКХ, чтобы члены СРО качественно выполняли свои обязанности и несли наименьшие потери, контрольная функция — вторична.</li> </ul>
3	Разрешение споров	<p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• приоритетный способ разрешения споров — это судебный порядок. Разбирательство может занимать длительный период;</li> <li>• отсутствие законодательно установленного порядка досудебного рассмотрения споров, что приводит к тому, что все споры разрешаются либо по соглашению сторон самостоятельно без участия ОГЖН, либо в суде, результатом чего стала перегруженность судов небольшими спорами участников рынка управления МКД;</li> <li>• отсутствие обязательного претензионного порядка обращения собственника в УО;</li> <li>• надзорный орган сам поднадзорен прокуратуре и всегда занимает сторону потребителя.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• возможность формирования в структуре СРО органа по разрешению споров;</li> <li>• возможность сотрудничества СРО со специализированным третейским судом;</li> <li>• введение обязательного претензионного порядка разрешения споров между УО и потребителями, медиации;</li> </ul>
3.1	Оперативность и эффективность механизма разрешения споров между УО / между УО и собственниками / между УО и ресурсоснабжающими организациями (РСО)	<p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• приоритетный способ разрешения споров — это судебный порядок. Разбирательство может занимать длительный период;</li> <li>• отсутствие законодательно установленного порядка досудебного рассмотрения споров, что приводит к тому, что все споры разрешаются либо по соглашению сторон самостоятельно без участия ОГЖН, либо в суде, результатом чего стала перегруженность судов небольшими спорами участников рынка управления МКД;</li> <li>• отсутствие обязательного претензионного порядка обращения собственника в УО;</li> <li>• надзорный орган сам поднадзорен прокуратуре и всегда занимает сторону потребителя.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• возможность формирования в структуре СРО органа по разрешению споров;</li> <li>• возможность сотрудничества СРО со специализированным третейским судом;</li> <li>• введение обязательного претензионного порядка разрешения споров между УО и потребителями, медиации;</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспечения безопасности и качества управления и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
3.2	Механизмы защиты интересов добросовестных участников (устранение нарушений)	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• судебное повеление, предписание контролирующего органа;</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• действенные механизмы отсутствуют.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• возможность сотрудничества СРО со специализированным третейским судом;</li> <li>• оперативное приостановление деятельности недобросовестных участников;</li> <li>• возможность введения системы оценки опыта и деловой репутации (рейтингование), которая основана на требованиях НПА и Стандартов СРО;</li> <li>• профилактика и предупреждение нарушений должно иметь первоочередное значение;</li> <li>• предписание специализированных органов СРО носит обязательный характер для членов СРО;</li> <li>• привязать размер штрафа к срокам устранения выявленного нарушения (чем дольше тянут, тем дороже);</li> <li>• ряд штрафов может носить пропорциональный характер (например, при неправильных начислениях);</li> <li>• применение повышающего коэффициента к членским взносам для систематических нарушителей.</li> </ul>
4	Ответственность УО	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• экономическая ответственность (гражданско-правовые штрафы по договорам);</li> <li>• административная ответственность (КоАП РФ).</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• по ряду нарушений (ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества) к УО применяются одновременно две меры ответственности: административная (штраф) + гражданско-правовая (неустойка, требование о выполнении ремонта и т.д.), что нарушает аксиому о недопустимости двойной ответственности за одно и то же нарушение;</li> <li>• страхование не является обязательным и мало распространено;</li> <li>• зависит от отношений УО с ОГЖН.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• гражданско-правовая ответственность;</li> <li>• административная ответственность (КоАП РФ);</li> <li>• меры дисциплинарного воздействия;- возможность формирования компенсационных фондов или введение обязательного страхования.</li> </ul>
4.1	Ответственность УО в случае нарушения прав собственников помещений в МКД / нанесения ущерба общему имуществу МКД	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• экономическая ответственность (гражданско-правовые штрафы по договорам);</li> <li>• административная ответственность (КоАП РФ).</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• по ряду нарушений (ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества) к УО применяются одновременно две меры ответственности: административная (штраф) + гражданско-правовая (неустойка, требование о выполнении ремонта и т.д.), что нарушает аксиому о недопустимости двойной ответственности за одно и то же нарушение;</li> <li>• страхование не является обязательным и мало распространено;</li> <li>• зависит от отношений УО с ОГЖН.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• гражданско-правовая ответственность;</li> <li>• административная ответственность (КоАП РФ);</li> <li>• меры дисциплинарного воздействия;- возможность формирования компенсационных фондов или введение обязательного страхования.</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспечения безопасности и качества управления и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
4.2	Ответственность УО в случае нарушения договорных обязательств УО (РСО, подрядные организации и др.)	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• административная, уголовная, финансовая;</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• лишение лицензии за грубое нарушение (задолженность перед РСО более 2 месяцев) и допущено неоднократно;</li> <li>• исключительно в рамках гражданского законодательства и по решению суда;</li> <li>• длительно решается в судебном порядке.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• дополнительная имущественная ответственность: создание системы личного и (или) коллективного страхования, формирование компенсационного фонда;</li> <li>- использование института аккредитации при СРО подрядных организаций, выполняющих работы (оказывающих услуги) по содержанию и ремонту.</li> </ul>
4.3	Ответственность УО в случае нанесения ущерба третьим лицам	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• экономическая (гражданско-правовые штрафы по договорам), административная (КоАП РФ), уголовная (УК РФ);</li> <li>• существует и действует на основе досудебных и судебных процедур.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ответственность зачастую не несут в связи с фактическим банкротством УО (арест р/счета).</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• дополнительная имущественная ответственность: создание системы личного и (или) коллективного страхования, формирование компенсационного фонда;</li> <li>• аккредитация СРО организаций, имеющих допуск на проведение оценки причиненного ущерба. В случае привлечения этих организаций Комиссия по контролю (конфликтам) при СРО рассматривает спор и выдает решение, которое обязательно для члена СРО.</li> </ul>
5	Стимулирование инвестиционной деятельности		
5.1	Механизмы стимулирования инвестиций УО в мероприятия по повышению качества, безопасности, энергоэффективности МКД	<p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• система государственного лицензирования не включает вопросы улучшения инвестиционного климата в сегменте отрасли, только допуск на рынок;</li> <li>• с введением лицензирования повысились риски невозврата инвестиций, вложенных денежных средств УО в сферу управления МКД;</li> <li>• при сложившейся системе экономики МКД, отсутствии финансовых гарантий, инвестиции в УО для третьих лиц невозможны;</li> <li>• энергоэффективный ремонт и энергосервисные контракты не получили распространения;</li> <li>• инвестициям мешает банкротство УО и передел жилфонда между УО.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• роль СРО как центра компетенции по отраслевым вопросам и партнера профильных органов власти на местах;</li> <li>• долгосрочное управление МКД стимулирует УО к инвестированию;</li> <li>• стабильность в управлении жилфондом;</li> <li>• допуск добросовестных и профессиональных УО к целевым льготным кредитам при условии привязки к системе оценки опыта и деловой репутации.</li> </ul>

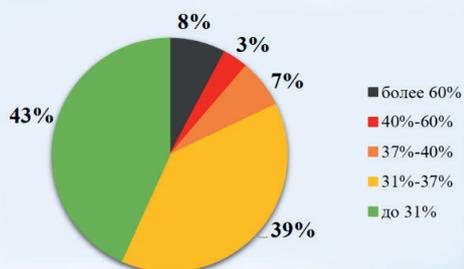
№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспе- чения безопасности и качества управле- ния и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
5.2	Механизмы стимулирования инвестиций УО в собственное развитие (наращивание материально-технической базы, внедрение современных технологий, повышения квалификации специалистов и др.)	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Отсутствуют</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• система государственного лицензирования не включает вопросы улучшения инвестиционного климата в сегменте отрасли, только допуск на рынок;</li> <li>• инвестициям мешает банкротство УО и низкие зарплаты специалистов, которые после повышения квалификации уходят в другие отрасли производства.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• внедрение современных технологий;</li> <li>• повышение квалификации специалистов;</li> <li>• СРО — не только орган контроля, но и центр компетенции по отраслевым вопросам, партнер профильных органов власти на местах;</li> <li>• СРО оказывает благоприятное влияние на стандартизацию деятельности УО, реформирование системы ценообразования в сфере управления УО, выступает гарантом добросовестности УО;</li> <li>• СРО формирует базы данных специалистов в сфере ЖКХ;</li> <li>• создает кейсы по привлечению доступных кредитов для членов СРО для наращивания материально-технической базы;</li> <li>• формирует реестр поставщиков материалов и оборудования. Помогает организовать совместные закупки в целях оптимизации стоимости материалов и оборудования;</li> <li>• формирует перечень квалифицированных подрядных организаций;</li> <li>• организация на базе СРО с привлечением образовательных учреждений курсов повышения квалификации специалистов, вплоть до оценки их профессиональной деятельности.</li> </ul>

№ п/п	Задачи, которые должны быть решены для обеспечения безопасности и качества управления и эксплуатации жилищного фонда (ЖФ)	Лицензирование	Саморегулирование
6	Участие власти в регулировании сегмента управления МКД		
6.1	Роль и полномочия региональных властей	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>роль и полномочия региональных и муниципальных администраций в области ЖКХ регулирования законодательно определены</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>полномочия региональных властей в сфере управления МКД сосредоточены, в большей мере, в организации жилищного надзора и лицензионного контроля. Однако это не способствует ни возникновению баланса интересов в жилищных правоотношениях, ни формированию ответственного собственника.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>совместная работа в решении споров с РСО и оператором по обращению с ТКО;</li> <li>повышение привлекательности профессий в сфере ЖКХ;</li> <li>разработка критериев и механизмов льготного налогообложения предприятий в сфере ЖКХ;</li> <li>- включение представителей власти субъектов и муниципалитетов в органы управления СРО, т.е. непосредственное участие в деятельности СРО, в том числе при принятии решений о включении или исключении УО из СРО.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>внедрение и становление института СРО займет длительный период времени.</li> </ul>
6.2	Роль и полномочия федеральной власти	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>регулирование и методическое руководство;</li> <li>общие требования к деятельности и порядку осуществления полномочий.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>нормативная база отрасли управления МКД в РФ представлена грандиозным количеством НПА, иногда противоречащих друг другу, что значительно снижает качество регулирования.</li> </ul>	<p>«Плюсы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>общие требования к деятельности и порядку осуществления полномочий.</li> <li>Определение единообразной структуры: национальное объединение СРО — региональные СРО;</li> <li>контроль за деятельностью всей системы СРО;</li> <li>повышение привлекательности профессий в сфере ЖКХ;</li> <li>создание критериев и механизмов льготного налогообложения предприятий в сфере ЖКХ;</li> <li>все проекты НПА в сфере управления МКД проходят экспертную оценку;</li> <li>определение перечня уполномоченных банков для размещения средств компенсационных фондов СРО и порядок такого размещения.</li> </ul> <p>«Минусы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>внедрение и становление института СРО займет длительный период времени.</li> </ul>

## ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

### ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ

Многоквартирные дома  
по степени износа (ГИС ЖКХ)



Многоквартирные дома по способам  
управления (ГИС ЖКХ)



## ВЫЗОВЫ в сфере управления жилищным фондом



- ▶ Дисбаланс прав и обязанностей управляющих организаций, собственников помещений, ресурсоснабжающих организаций;
- ▶ Зарегулированность принятия и реализации решений собственниками помещений, отсутствие простых и доступных сервисов, направленных на упрощение принятия решений по управлению многоквартирным домом;
- ▶ Недостаточная эффективность управляющих организаций, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием у управляющих организаций мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий;
- ▶ Несовершенная система допуска на рынок управления многоквартирными домами;
- ▶ Низкая эффективность деятельности органов ГЖН;
- ▶ Отсутствие системы государственного учета технического состояния МКД.

## НАПРАВЛЕНИЯ трансформации



1. Необходимость создания системы учета технического состояния МКД
2. Стандартизация деятельности управляющих организаций
3. Необходимость оптимизации сферы компетенции и зоны ответственности органов государственного жилищного надзора
4. Совершенствование системы допуска на рынок профессиональных участников
5. Реформа системы ценообразования

## Сценарий 1. «Консервативный»



### НОВАЯ СИСТЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ СОХРАНЕНИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

Минстрой РФ

- Определение гос.политики;
- Методическое сопровождение деятельности органов власти субъекта РФ и МСУ;
- ГИС ЖКХ.



## Сценарий 1. «Консервативный»



### ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПРИ СОХРАНЕНИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

Минстрой России, Главный жилищный инспектор	Орган власти субъекта РФ	Орган власти местного самоуправления	Орган государственного жилищного надзора
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение гос.политики;</li> <li>• Ценообразование;</li> <li>• Методическое сопровождение деятельности органов ГЖН, органов власти субъекта РФ и МСУ;</li> <li>• ГИС ЖКХ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Реестр*</b> МКД;</li> <li>• <b>Реестр*</b> УО;</li> <li>• Обеспечение непрерывности управления;</li> <li>• Реализация программ кап.ремонта;</li> <li>• ГУО;</li> <li>• Мониторинг деятельности УО и ГУО;</li> <li>• Организация технического обследования МКД</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Контроль деятельности УО;</li> <li>• Установление тарифа;</li> <li>• Контроль расходования средств собственников;</li> <li>• Мониторинг проведения эксплуатационного контроля.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Контроль технического состояния МКД;</li> <li>• Лицензионная комиссия;</li> <li>• Лицензионный контроль УО;</li> <li>• <b>Реестр*</b> лицензий.</li> </ul>

\*Все реестры размещаются на платформе ГИС ЖКХ и формируют единые федеральные реестры

## Сценарий 1. «Консервативный»



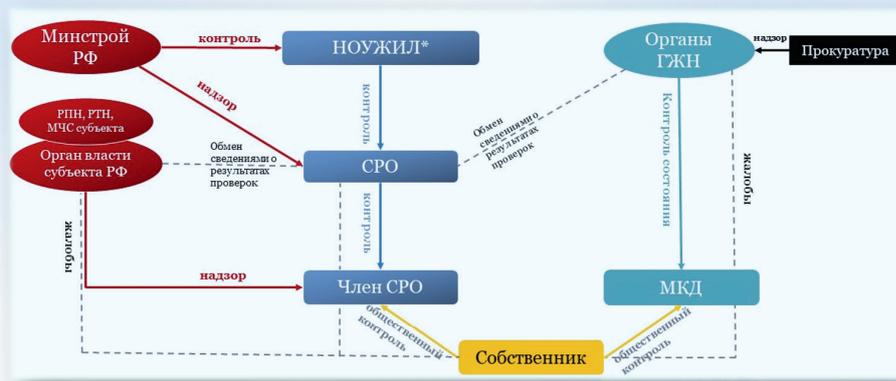
### ПЛЮСЫ и МИНУСЫ ПРИ СОХРАНЕНИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

Плюсы	Минусы
<ul style="list-style-type: none"> <li>Усиление регулирующей роли государства для обеспечения постоянного и более жесткого контроля за развитием ситуации, связанной с эксплуатацией жилищного фонда и управления им;</li> <li>Приоритет государственного регулирования в вопросах ценообразования;</li> <li>Возможность внедрения системы мер поддержки добросовестных участников рынка;</li> <li>Возможность введения ответственности за недобросовестное поведение, в том числе, для собственников помещений в МКД.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Системное увеличение государственного финансирования на:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Докапитализацию капитальных ремонтов, направленных на качественное улучшение жилищного фонда и его инфраструктуры, по причине отсутствия заинтересованности и стимулов у других субъектов принимать участие в процессах улучшения жилищного фонда и его модернизации;</li> <li>Решение экстренных ситуаций, связанных с жилищным фондом и инфраструктурой, в целях обеспечения непрерывного процесса расселения аварийного жилищного фонда в связи с постоянным увеличением темпов его износа;</li> <li>Содержание контрольно-надзорных органов (в том числе увеличение не менее чем в 2 раза штатной численности жилищных инспекций).</li> </ul> </li> <li>Отсутствие механизмов контроля и надзора со стороны Минстроя России.</li> <li>Риск исключения процессов повышения инвестиционной привлекательности рынка управления МКД.</li> <li>Длительный процесс разработки и внедрения стандартов управления МКД, которые будут носить рекомендательный характер.</li> </ol>

## Сценарий 2. «Прогрессивный»



### СИСТЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ВВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ



\*Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих управление жилищным фондом

## Сценарий 2. «Прогрессивный»



### ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПРИ САМОРЕГУЛИРОВАНИИ

Минстрой России, Главный жилищный инспектор	Орган власти субъекта РФ	Орган власти местного самоуправления	Орган государственного жилищного надзора	Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих управление жилищным фондом (НОУЖИЛ)	Саморегулируемая организация (СРО)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Определение гос. политики;</li> <li>Ценообразование;</li> <li>Методическое сопровождение деятельности органов ГЖН, органов власти субъекта РФ и МСУ, СРО;</li> <li>Надзор за СРО;</li> <li>ГИС ЖКХ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Реестр* МКД;</li> <li>Реализация программ кап.ремонта;</li> <li>ГУО;</li> <li>Мониторинг деятельности УО и ГУО;</li> <li>Организация проведения технического обследования МКД.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Установление тарифа.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Контроль технического состояния МКД.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Реестр* УО;</li> <li>Контроль деятельности СРО;</li> <li>Разработка и утверждение стандартов деятельности СРО, УО;</li> <li>Участие в выработке государственной политики в сфере управления жилищным фондом;</li> <li>Мониторинг деятельности УО.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Контроль деятельности УО;</li> <li>Контроль расходования средств собственников;</li> <li>Мониторинг проведения эксплуатационного контроля;</li> <li>Обеспечение непрерывности управления;</li> <li>Урегулирование споров.</li> </ul>

\*Все реестры размещаются на платформе ГИС ЖКХ и формируют единые федеральные реестры



## Сценарий 2. «Прогрессивный»



### ПЛЮСЫ и МИНУСЫ ПРИ ВВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРОВАНИИ

Плюсы	Минусы
<ul style="list-style-type: none"> <li>Повышение роли органов власти, посредством создания СРО по принципу 1 субъект РФ = 1 СРО, а также посредством вхождения представителей в органы управления СРО;</li> <li>Сокращение бюджетных расходов в результате перераспределения ряда полномочий между органами власти и СРО;</li> <li>Снижение административного давления, развитие добросовестной конкуренции и создание возможности извлечения прибыли от инвестиций;</li> <li>Обеспечение непрерывности управления МКД со стороны СРО;</li> <li>Введение действенных механизмов финансовой ответственности недобросовестных участников рынка;</li> <li>Возможность СРО стать инициатором и исполнителем реформирования систем ценообразования, контроля расходования средств, оценки опыта и деловой репутации УО;</li> <li>Оперативная разработка, внедрение, корректировка стандартов управления МКД, которые как стандарты СРО будут иметь обязательный характер.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Риск возможного возникновения конфликта интересов между участниками рынка: ГУО и управляющих организаций - членов СРО;</li> <li>Дополнительные расходы УО в связи с членством в СРО.</li> </ul>



## Сценарий 3. «Альтернативный»



### СИСТЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ СОЗДАНИИ РЕГ.ОПЕРАТОРА



## Сценарий 3. «Альтернативный»



### ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПРИ СОЗДАНИИ РЕГ.ОПЕРАТОРА

Министром России, Главным жилищным инспектором	Орган власти субъекта РФ	Орган власти местного самоуправления	Орган государственного жилищного надзора	Рег.оператор
<ul style="list-style-type: none"> <li>Определение гос.политики;</li> <li>Ценообразование;</li> <li>Методическое сопровождение деятельности органов ГЖН, органов власти субъекта РФ и МСУ;</li> <li>Контроль и мониторинг деятельности Рег.операторов;</li> <li>ГИС ЖКХ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Контроль Рег.оператора;</li> <li>Организация технического обследования МКД;</li> <li>Реализация программ кап.ремонта.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Установление тарифа;</li> <li>Контроль за деятельностью ЭО.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Контроль технического состояния МКД;</li> <li>Надзор за деятельностью Рег.оператора;</li> <li>Надзор за деятельностью Рег.ГУО</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Реестр*</b> МКД;</li> <li><b>Реестры*</b> ЭО;</li> <li>Обеспечение непрерывности управления;</li> <li>Допуск на рынок ЭО;</li> <li>Контроль расходования средств собственников;</li> <li>Мониторинг проведения эксплуатационного контроля.</li> </ul>

\* Все реестры размещаются на платформе ГИС ЖКХ и формируют единые федеральные реестры

## Сценарий 3. «Альтернативный»



**НОВОЕ  
КАЧЕСТВО**  
ассоциация управляющих организаций

### ПЛЮСЫ и МИНУСЫ СОЗДАНИЯ РЕГ.ОПЕРАТОРА

Плюсы	Минусы
<ul style="list-style-type: none"> <li>Создание на уровне субъекта РФ единого оператора, который организывает и контролирует эксплуатацию МКД, своевременное проведение эксплуатационного контроля, технического обследования, текущего и капитального ремонта;</li> <li>Внедрение механизма установления экономически обоснованного тарифа для каждого МКД;</li> <li>Отсутствие МКД, которые никем не управляются;</li> <li>Обеспечение непрерывности управления МКД;</li> <li>Возможность дофинансирования мероприятий по эксплуатации и содержанию МКД из средств бюджета субъекта РФ и/или бюджета муниципального образования.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Существенный рост расходов региональных и муниципальных бюджетов;</li> <li>Монополизация рынка под контролем государства;</li> <li>Полное исключение процессов повышения инвестиционной привлекательности рынка управления МКД с одновременным увеличением нагрузки на бюджетную систему;</li> <li>Упразднение лицензирования как системы допуска на рынок. Контроль соответствия ЭО установленным к ним требованиям будет осуществлять Рег.оператор в порядке аккредитации;</li> <li>Риск установления тарифа без дифференциации, что в конечном итоге приведет к ухудшению процессов эксплуатации и содержания МКД;</li> <li>Риск повышения размера платы для жителей вследствие отсутствия рыночных механизмов тарифообразования;</li> <li>Риск ущемления прав собственников по определению судьбы своего имущества: сегодня жители вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, при Рег.операторе эти функции будут переданы ЭО;</li> <li>Риск формирования «одного котла» из средств платы за жилое помещение и последующего необъективного распределения таких средств. Итог: срабатывание отрицательных факторов, имеющих место в системе капитального ремонта;</li> <li>Отказ от формирования института ответственного собственника помещения в МКД;</li> <li>Длительный процесс разработки и внедрения стандартов управления МКД, которые будут носить рекомендательный характер.</li> </ul>

## ПОЗИЦИЯ профессионального сообщества



**НОВОЕ  
КАЧЕСТВО**  
ассоциация управляющих организаций

Система обязательного саморегулирования является более комплексным и гибким механизмом, а модель управления, основанная на ней, может стать более эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и инструментов в отличие от системы государственного лицензирования. Переход на систему саморегулирования, помимо прочего, обеспечит сокращение бюджетных расходов на деятельность контрольно-надзорных органов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

## ПЕРЕХОД на обязательное саморегулирование позволит обеспечить:



- ▶ всестороннюю и оперативную регламентацию и стандартизацию деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, с учетом региональных особенностей;
- ▶ непосредственный и постоянный контроль над участниками рынка с оперативным привлечением к ответственности виновных лиц, а также своевременным прекращением их деятельности в случае наличия соответствующих оснований;
- ▶ качественное и быстрое разрешение конфликтов между участниками рынка, а также профилактику их возникновения;
- ▶ усиление роли региональной власти при контроле деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом.



*«Ситуация такова — существующие правила перестали быть эффективным инструментом регулирования работы обслуживающих жилой фонд организаций, а органы госжилнадзора трансформировались из контрольно-надзорных в административные. Нынешняя система управления жилфондом не отвечает потребностям граждан, участников рынка и государства, а проведённая работа это подтверждает цифрами. Созданная в своё время система управляющих организаций МКД и механизм лицензирования принесли ожидаемые результаты, первичный порядок по отношению к нулевым годам наведён. Но сегодня лицензирование не является панацеей для получения услуг надлежащего качества. Условия работы для добросовестных и недобросовестных компаний одинаковые, при этом первые с достаточно высоким риском инвестируют в повышение качества обслуживания».*

С.А. Пахомов  
председатель Комитета Государственной Думы по  
строительству и ЖКХ

# ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ТРАНСФОРМАЦИИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

***И. В. Генцлер, директор направления «Городское хозяйство» Фонда  
«Институт экономики города», канд. техн. наук  
Е. А. Соколова, эксперт направления «Городское хозяйство» Фонда  
«Институт экономики города»***

Основным способом управления многоквартирными домами в России является управление управляющей организацией: этот способ реализуется в 625 091 многоквартирном доме или 65,7 % всех многоквартирных домов, в которых собственниками должен быть выбран способ управления<sup>1</sup>. В управлении управляющих организаций находится более 80% общей площади многоквартирного жилищного фонда<sup>2</sup>. Соответственно, именно этот способ определяет ситуацию в сфере управления многоквартирными домами (далее также — МКД). В настоящее время сложившаяся в этой сфере ситуацию коротко можно охарактеризовать как «недовольны все». Собственники помещений в МКД жалуются на управляющие организации, управляющие организации не устраивает низкий размер платы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, который устанавливают общие собрания собственников, органы власти недовольны ростом социального напряжения в этой сфере и отсутствием улучшений в состоянии жилищного фонда<sup>3</sup>.

Приходится констатировать, что за долгие годы реформы системы управления и содержания многоквартирного жилищного фонда стратегические цели (формирование ответственного «коллективного» собственника в многоквартирных домах и конкурентной среды в управлении и обслуживании жилищного фонда для обеспечения его надлежащего состояния<sup>4</sup>) так и не достигнуты. В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального

---

<sup>1</sup> По данным ГИС ЖКХ на по состоянию на 14 июля 2024 года: Размещение информации о многоквартирных домах в разрезе способов управления // Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства. URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method> (дата обращения: 16.07.2024).

<sup>2</sup> Лыкова Т. Б, Генцлер И. В., Ланцев Д. М. Изменения в сфере управления многоквартирными домами за 15 лет действия нового Жилищного кодекса // Городской альманах. Вып. 9. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2022. — С. 203.

<sup>3</sup> См., например: Количество жалоб потребителей на услуги ЖКХ в РФ выросло в 1,5 раза за год // ТАСС. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/19466783> (дата обращения: 16.07.2024).

<sup>4</sup> См. Концепцию реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренную Указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 года № 425.

хозяйства на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года<sup>5</sup> отмечены неразвитость института заказчиков работ и услуг для многоквартирных домов в лице собственников жилья и товариществ собственников жилья, недостаточная эффективность деятельности управляющих организаций, низкий уровень цифровизации услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сложности с реализацией полномочий органов местного самоуправления по выбору управляющих организаций или определению временных управляющих организаций в случае, если конкурс не состоялся. Для решения проблем Стратегией предусматривается в том числе совершенствование институтов и моделей управления жильем, в частности внедрение модели «гарантирующей управляющей организации» для повышения эффективности эксплуатации и обеспечения непрерывного управления многоквартирным домом на всех этапах его жизненного цикла по единым стандартам.

В профессиональном сообществе также широко обсуждаются возможности и пути трансформации системы управления многоквартирными домами, причем бизнес видит основные направления изменений в переходе от лицензирования деятельности управляющих организаций к обязательному саморегулированию, а также установление обязательного для собственников помещений в многоквартирных домах минимального размера платы за содержание общего имущества<sup>6</sup> («платы за содержание жилого помещения» в терминологии Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>7</sup>).

Статья посвящена выявлению причин, обусловивших дисбаланс прав, обязанностей и ответственности за состояние многоквартирных домов, управляемых управляющей организацией, а также рассмотрению возможных сценариев трансформации законодательного регулирования вопросов управления многоквартирными домами.

## **1. ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ОБУСЛАВЛИВАЮЩИЕ ДИСБАЛАНС ПРАВ, ОБЯЗАННОСТЕЙ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА СОСТОЯНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

### **Ответственность за надлежащее содержание и состояние общего имущества в многоквартирном доме**

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее также — Жилищный кодекс, ЖК РФ) называет в качестве одной из целей управления МКД обеспечение

---

<sup>5</sup> Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р.

<sup>6</sup> См. материалы Всероссийского совещания «Трансформация регулирования рынка управления многоквартирными домами» (Санкт-Петербург, 24 апреля 2024 года) // Ассоциация управляющих организаций «Новое Качество». URL: <https://neo-q.ru/analitika/sostoyalos-vserossiyskoe-soveshchanie-na-temu-transformatsiya-regulirovaniya-rynka-upravleniya-mnogo/> (дата обращения: 16.07.2024).

<sup>7</sup> См. часть 2 статьи 154 ЖК РФ.

*надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме*<sup>8</sup>. При этом под надлежащим содержанием общего имущества понимается прежде всего выполнение по крайней мере минимального перечня услуг и работ по содержанию МКД, а также несение собственниками помещений в МКД бремени соответствующих расходов<sup>9</sup>.

Гражданским законодательством установлено, что, по общему правилу, собственник несет *бремя содержания*, принадлежащего ему имущества<sup>10</sup>. Под этим понимается обязанность собственника не только нести расходы, но и поддерживать имущество в исправном и безопасном состоянии, пригодном для эксплуатации в соответствии с назначением имущества<sup>11</sup>. Исходя из этого авторы статьи под термином «надлежащее содержание общего имущества в МКД» понимают не только бремя расходов собственников помещений в МКД, но и их обязанность поддерживать общее имущество в безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии.

Основным принципом ответственности за причинение вреда в соответствии с гражданским законодательством является возмещение в полном объеме вреда, причиненного личности или имуществу гражданина, а также вреда, причиненного имуществу юридического лица, *лицом, причинившим вред*<sup>12</sup>. При этом ГК РФ установлено, что «законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда»<sup>13</sup>, а также что «законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда»<sup>14</sup>. Кроме того, ГК РФ установлено, что «законом или договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда. Законом может быть установлена обязанность лица, не являющегося причинителем вреда, выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда»<sup>15</sup>.

На основании таких общих положений ГК РФ статьей 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) на собственника здания, сооружения возложена специальная *безвиновная* ответственность по возмещению вреда в соответствии с гражданским законодательством и выплате компенсации сверх возмещения вреда в установленном размере определенным лицам «в случае причинения вреда личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, *нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения, требований безопасности при сносе здания,*

<sup>8</sup> См. часть 1 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>9</sup> См. часть 12 статьи 161, часть 1 статьи 156 и часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 39 ЖК РФ.

<sup>10</sup> См. статью 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

<sup>11</sup> См. определение Верховного суда Российской Федерации от 14 сентября 2015 года № 303-ЭС15-6562.

<sup>12</sup> См. абзац первый пункта 1 статьи 1064 ГК РФ.

<sup>13</sup> См. абзац второй пункта 1 статьи 1064 ГК РФ.

<sup>14</sup> См. пункт 2 статьи 1064 ГК РФ.

<sup>15</sup> См. абзац третий пункта 1 статьи 1064 ГК РФ.

сооружения»<sup>16</sup> (в статье 60 ГрК РФ также установлена регрессная ответственность виновных лиц). Однако предусмотрено, что такая безвиновная ответственность собственников зданий, сооружений «не распространяется на случаи причинения вреда вследствие разрушения, повреждения многоквартирного дома, части такого дома, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации такого дома»<sup>17</sup>. Установлено, что «возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома, его части, *нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации многоквартирного дома*, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством»<sup>18</sup>.

Жилищное законодательством не предусматривает иных мер ответственности за надлежащее содержание общего имущества в МКД, а опирается на нормы гражданского законодательства. Например, в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме установлено, что собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества *в соответствии с законодательством Российской Федерации*<sup>19</sup>. Однако, насколько нам известно, ни в одном законодательном акте мера такой ответственности собственников помещений в МКД не установлена.

Жилищное законодательство устанавливает ответственность управляющей организацией за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (при способе управления МКД управляющей организацией). Согласно части 2<sup>3</sup> статьи 161 ЖК РФ, управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в МКД. Эта норма была введена в Жилищный кодекс Федеральным законом от 4 июня 2011 года № 123-ФЗ (через шесть лет после введения в действие Жилищного кодекса) и фактически по большей части переложила ответственность за состояние общего имущества в МКД с его сособственников на управляющую организацию, привлеченную по договору. Такой подход, с одной стороны, соответствует слабой позиции собственников помещений в МКД, которые не обладают профессиональными компетенциями по техническому обслуживанию МКД (хотя с этой точки зрения собственники иных зданий, в отношении которых ГрК РФ установлена безвиновная ответственность за причинение вреда третьим лицам, мало чем отличаются от собственников помещений в МКД). Однако с другой стороны, такой подход, по сути, формирует безответственное сообщество сособственников общего имущества в МКД.

Внеся такое кардинальное изменение в части ответственности за

---

<sup>16</sup> См. часть 1 статьи 60 ГрК РФ.

<sup>17</sup> См. часть 1 статьи 60 ГрК РФ.

<sup>18</sup> См. часть 11 статьи 60 ГрК РФ.

<sup>19</sup> См. пункт 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

надлежащее содержание общего имущества в МКД, законодатель не внес соответствующих изменений в другие нормы Жилищного кодекса, определяющие отношения между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД. Так, в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, эти отношения носят гражданско-правовой характер и регулируются договором управления многоквартирным домом (далее — договор управления МКД)<sup>20</sup>. Обязательным условием договора управления МКД является перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня<sup>21</sup>.

Таким образом, с одной стороны, в силу закона управляющая организация несет ответственность за все услуги и работы по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, а с другой стороны, обязательства по оказанию услуг и выполнению работ, которые управляющая организация берет на себя по заданию собственников помещений в МКД, должны определяться договором.

Споры, возникающие вследствие описанной не только правовой, но, главное, содержательной коллизии, органы государственного жилищного надзора и суды решают следующим образом: «Из системного толкования положений частей 1, 1<sup>1</sup> и 2<sup>3</sup> статьи 161, пункта 2 статьи 162 ЖК РФ следует, что требования, которые предъявляются к выполнению работ по управлению и техническому обслуживанию дома, все текущие и неотложные работы и услуги в отношении общего имущества многоквартирного дома считаются предусмотренными в договоре в силу правил содержания дома как объекта недвижимости и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные работы и услуги»<sup>22</sup>.

Тем самым законодательство вынуждает управляющую организацию выполнять любые работы и услуги, в том числе указанные в предписании органа жилищного надзора или решении суда по обращению отдельных собственников (а не по решению общего собрания собственников помещений в МКД, которым определяется перечень услуг и работ по договору), но не предусмотренные договором и не учтенные в размере платы собственниками помещений в данном МКД управляющей организации. Невыполнение предписания или решения суда может привести к потере права управлять данным МКД и при определенных условиях — к потере лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД. На практике необходимые для выполнения предписанных работ средства управляющая организация изыскивает или путем сокращения объема других работ, или из средств, поступивших от собственников помещений в других домах, управляемых данной организацией. Это отрицательно сказывается на состоянии многоквартирных домов.

<sup>20</sup> См. статью 162 ЖК РФ.

<sup>21</sup> См. пункт 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

<sup>22</sup> См. пункт 5 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации, № 3 (2023), утвержденного Президиумом Верховного суда Российской Федерации 15 ноября 2023 года // Верховный суд Российской Федерации. URL: <https://vsrf.ru/documents/practice/33172/> (дата обращения: 17.07.2024).

Таким образом, нормы жилищного законодательства не только ставят управляющие организации в невыгодное положение, но и порождают злоупотребления со стороны собственников помещений в МКД. Государство в лице органов государственного жилищного надзора, которые осуществляют лицензирование управляющих организаций, становится третьей активной стороной в отношениях, которые по своей логике должны быть гражданско-правовыми и регулироваться только положениями договора.

### **Финансирование содержания общего имущества в многоквартирном доме**

В соответствии с частью 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. Поскольку надлежащее содержание общего имущества в МКД подразумевает оказание и выполнение определенного перечня услуг и работ, обусловленного составом и техническим состоянием общего имущества в МКД, кажется очевидным, что размер платы в расчете на 1 кв. м общей площади помещения в месяц определяется как суммарная годовая стоимость всех услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, деленная на суммарную общую площадь помещений всех собственников в МКД и на 12 месяцев<sup>23</sup>. Если необходимый перечень услуг и работ, периодичность и объем их выполнения обоснованы в предложении управляющей организации собственникам помещений в МКД при заключении договора управления МКД, а цена каждой услуги и работы известны, то определение размера платы за содержание общего имущества в МКД представляет собой простую арифметическую задачу. Принципиально это ничем не отличается от расчета величины кассового чека при оплате за набор товаров, выбранных покупателем в магазине, где на всех товарах есть ценник. Однако проблема состоит в том, что цены на отдельные услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества в МКД отсутствуют.

Управление и содержание общего имущества в МКД считаются немонопольным рынком, поэтому цены на услуги и работы управляющих организаций не регулируются государством. При определении стоимости услуг и работ, включаемых в перечень услуг и работ по договору управления МКД, управляющая организация вправе самостоятельно определять методы ценообразования<sup>24</sup>.

Законодательство в настоящее время не требует от управляющих организаций определить цену своих услуг и работ и сделать эту информацию доступной для потенциальных или фактических потребителей. Попытка установить для управляющих организаций обязанность информировать потребителей о стоимости

---

<sup>23</sup> Определение размера платы исходя из годовой стоимости услуг и работ, а не месячной стоимости, связано с неравномерностью распределения услуг и работ по месяцам календарного года.

<sup>24</sup> См. пункт 6.2 ГОСТ Р 70773-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (утвержден и введен в действие приказом Росстандарта от 14 сентября 2023 года № 833-ст).

оказываемых услуг и выполняемых работ была предпринята в 2010 году путем включения в Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами<sup>25</sup>, требования об обеспечении доступа неограниченного круга лиц к информации о стоимости работ и услуг. Такая информация должна была содержать в том числе стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. м соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. м площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.)<sup>26</sup>. Такое требование создавало условия в сфере предпринимательской деятельности по управлению МКД, аналогичные условиям на других рынках услуг. Но уже в 2014 году в стандарт были внесены изменения, в результате которых управляющая организация должна была раскрывать не общую для всех информацию о стоимости (цене) своих отдельных услуг и работ, а сведения о стоимости выполняемых работ, оказываемых услуг в конкретном многоквартирном доме, причем не о единичных расценках, а о сумме годовых затрат управляющей организации. Этот же подход позднее был закреплен в требованиях к составу информации, размещаемой управляющей организацией в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)<sup>27</sup>.

Пользуясь отсутствием требования об установлении цены каждой своей услуги и работы применительно к соразмерной единице измерения объекта такой услуги или работы, управляющие организации, как правило, такие цены не устанавливают, иначе говоря, у них нет прайс-листов. Вместо этого собственникам помещений в МКД предлагается просто конкретное значение общего размера платы за содержание жилого помещения в рублях в расчете на 1 кв. м площади помещения в месяц<sup>28</sup>. Общая практика состоит в том, что в размере платы даже не выделяются ее составляющие: управление МКД, содержание общего имущества, текущий ремонт<sup>29</sup>. Исключение — плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, поскольку эта составляющая платы рассчитывается в специально установленном порядке, в том числе исходя из показаний приборов учета<sup>30</sup>.

<sup>25</sup> Утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731. (Документ утратил силу с 1 января 2021 года в связи с изданием постановления Правительства Российской Федерации от 29 июля 2020 года № 1136).

<sup>26</sup> Подпункт «б» пункта 13 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в первоначальной редакции от 23 сентября 2010 года.

<sup>27</sup> Утвержден приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 года «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

<sup>28</sup> Генцлер И. В., Лыкова Т. Б., Колесников И. В. Проблемы определения перечня услуг и работ и их стоимости в договоре управления многоквартирным домом. // Городской альманах. Вып. 8. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2019. — С. 165–187.

<sup>29</sup> Составляющие платы за содержание жилого помещения для собственников помещений определены пунктом 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ.

<sup>30</sup> См. пункт 29 (2) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Предлагаемый управляющими организациями размер платы не обосновывается составом, размером и состоянием общего имущества, потребностью в текущем ремонте в конкретном МКД. Кроме того, размер платы, предлагаемый управляющими организациями, часто ориентирован на «муниципальный тариф»<sup>31</sup>, чтобы избежать необходимости ее обоснования перед собственниками помещений в МКД (принято считать, что размер платы, установленный органами местного самоуправления, обоснован). Как следствие, ценовая конкуренция между управляющими организациями практически отсутствует. Такой подход к «ценообразованию» управляющих организаций не дает собственникам помещений в МКД понимания рыночной стоимости той или иной услуги либо работы, возможности влиять на цену договора управления МКД, изменяя перечень заказываемых услуг и работ и (или) объем, периодичность их выполнения. В результате у собственников помещений в МКД нет информации для оценки финансовой потребности для надлежащего содержания общего имущества.

Кроме того, отсутствие цены (стоимости) каждой оказываемой управляющей организацией услуги и выполняемой работы не дает собственникам помещений в МКД возможности добиваться уменьшения размера платы за содержание жилого помещения при установлении факта ненадлежащего качества услуг, работ и (или) предоставления услуг, проведения работ с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации, поскольку такое уменьшение размера платы рассчитывается исходя из стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения<sup>32</sup>.

Значительное число конфликтов между собственниками помещений в МКД и управляющими организациями связано с предложениями последних повысить размер платы и отказом собственников утвердить такое повышение решением их общего собрания, поскольку для этого нет убедительного обоснования, в том числе в части ожидаемых в результате повышения платы изменений в содержании МКД. Устанавливаемый для таких случаев органами местного самоуправления размер платы не решает проблему недофинансирования содержания и текущего ремонта МКД, поскольку муниципальный тариф за редкими исключениями не имеет экономического обоснования.

---

<sup>31</sup> Полномочие органов местного самоуправления устанавливать размер платы за содержание общего имущества в МКД в случае, если собственники помещений на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы, установлено частью 4 статьи 158 ЖК РФ. Управляющие организации включают в проект договора управления МКД условие, что размер платы за содержание жилого помещения в МКД равен размеру платы, устанавливаемой органом местного самоуправления для собственников помещений в многоквартирных домах, не принявших решения о размере платы, и изменяется при изменении размера платы органом местного самоуправления.

<sup>32</sup> См. пункт 10 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 (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491).

О наличии проблемы с недофинансированием содержания и текущего ремонта МКД можно судить по статистическим данным<sup>33</sup>. Считается, что экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещения установлен в Москве, поскольку он рассчитывается в соответствии с регламентом и ценами, основанными на нормативных затратах<sup>34</sup>. Так, на конец 2023 года стоимость содержания жилого помещения в Москве составляла 31,3 руб./кв. м общей площади помещения в месяц (при этом в размер платы не входит содержание придомового земельного участка). Этот показатель по субъектам Российской Федерации варьируется от 8,9 руб./кв. м (Республика Кабардино-Балкария) до 40,6 руб./кв. м (Ямало-Ненецкий автономный округ и Ханты-Мансийский автономный округ) при среднероссийском показателе 26,6 руб./кв. м. Конечно, на размер платы влияют региональные особенности, в том числе климатические условия. Но даже если рассматривать только регионы с примерно одинаковыми условиями, разброс размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД все равно остается значительным, а сам размер — чаще всего достаточно низким. Регионы с высоким размером платы: Московская область (36,5 руб./кв. м), Нижегородская область (30,4 руб./кв. м), Ленинградская область (29,3 руб./кв. м). Наиболее низкие размеры платы установлены в Астраханской области (11,3 руб./кв. м), Орловской и Новгородской областях (16,1 руб./кв. м), Курской области (16,3 руб./кв. м). В соседних регионах размер платы может различаться на 50–100 %, для чего нет понятных объективных причин.

Низкий размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества — важнейшая причина отсутствия улучшений в состоянии многоквартирных домов в течение достаточно продолжительного периода управления ими управляющими организациями.

### **Установление размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме**

Как уже отмечалось, жилищное законодательство определило ответственность управляющей организации за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, при этом управляющие организации вправе самостоятельно определять стоимость своих услуг и работ. С другой стороны, учитывая договорной характер взаимоотношений с управляющей организацией, общее собрание собственников помещений в МКД может не согласиться с таким размером платы и определить меньший размер (согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения (содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД) определяется на общем собрании собственников помещений в МКД). В этом случае у управляющей организации есть только два варианта поведения: согласиться с размером платы, который не

<sup>33</sup> Источник данных: Общероссийский информационно-статистический сборник «Цены и тарифы в ЖКХ», №4, 2023.

<sup>34</sup> Регламент работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержден распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства Правительства Москвы // Официальный портал Мэра и Правительства Москвы. URL: <https://www.mos.ru/dgkh/documents/deistvuiushchie-normativnye-pravovye-akty/view/257539220/> (дата обращения: 16.07.2024).

всегда соответствует объему услуг, или отказаться от заключения (продления) договора управления. Вариант, предусматривающий сокращение перечня услуг и работ, которые должна выполнять управляющая организация за плату, отличающуюся от ею предложенной, или сокращения объема или периодичности выполнения услуг и работ, не предусмотрен<sup>35</sup>. В большинстве случаев управляющие организации не готовы потерять из управления МКД и соглашаются на размер платы, неадекватный объему ее обязательств, рассчитывая на возможность привлечения для решения неотложных задач средства собственников в других МКД, находящихся в их управлении.

Кроме того, широко распространена практика, когда управляющие организации, желая избежать проблем с установлением размера платы общим собранием в МКД, включают в договор условие, что размер платы по договору принимается равным размеру платы, устанавливаемому органом местного самоуправления<sup>36</sup>. Управляющие организации полагают, что такой размер платы будет восприниматься собственниками как «обоснованный, ограничивающий предпринимательские аппетиты управляющих организаций». В этом случае задачей управляющей организации становится не достижение соглашения с собственниками помещений в МКД, а договоренность с администрацией муниципального образования об установлении размера платы, устраивающего управляющую организацию. Поскольку такой договоренности удается достигнуть далеко не всегда, представители бизнеса предлагают внести изменения в законодательство, устанавливающие порядок определения органами местного самоуправления минимального обязательного размера платы собственников помещений в МКД, обеспечивающего выполнение комплекса обязательных работ и услуг<sup>37</sup>. Таким образом, сложилась парадоксальная ситуация: потребители вправе определять, сколько они будут платить за услуги и работы

---

<sup>35</sup> В соответствии с частью части 23 статьи 161 ЖК управляющая организация «несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 1572 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем».

<sup>36</sup> Полномочие органов местного самоуправления устанавливать размер платы за содержание общего имущества в МКД в случае, если собственники помещений на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы по договору управления МКД, установлено частью 4 статьи 158 ЖК РФ.

<sup>37</sup> Управляющие организации не устраивают существующие Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (утверждены приказом Минстроя России от 6 апреля 2018 года № 213/пр), поскольку эти методические рекомендации предлагают устанавливать размер платы, исходя из среднего размера платы в однотипных домах, утвержденного решениями общих собраний.

профессионального бизнеса, а управляющие организации хотят быть частным бизнесом, но хотят, чтобы устраивающий их размер платы потребителей устанавливался государством, то есть, по сути, ввести регулирование цен на услуги и работы по договору управления МКД.

В некоторых случаях, когда размер затрат управляющих организаций превышает условно средний уровень (в домах с высоким уровнем физического износа и (или) небольшим количеством жилых помещений), а собственники помещений в таких домах не согласны на установление более высокого размера платы, управляющие организации отказываются от заключения договора управления. Таким образом возникла проблема брошенных МКД и соответствующее предложение органов власти о создании гарантирующих управляющих организаций<sup>38</sup>.

Как сложившаяся ситуация перекрестного финансирования затрат на управление одним МКД за счет других МКД, так и предлагаемое регулирование цен по договору управления МКД не представляются оптимальным выходом из ситуации.

### **Экономическая несамостоятельность собственников в многоквартирном доме как стороны договора управления МКД**

Сегодня собственники помещений в МКД не могут быть полноправным «коллективным заказчиком» как сторона договора управления МКД, поскольку у них отсутствуют общие средства, которыми они могли бы распоряжаться для оплаты предоставляемых по договору услуг и выполняемых работ. Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ, каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме. Плата за жилое помещение перечисляется на счет управляющей организации (за исключением взносов на капитальный ремонт)<sup>39</sup>. Средства, уплачиваемые собственниками, сразу становятся средствами управляющей организации, которые она может расходовать по своему усмотрению, а собственники не имеют возможности контролировать их целевое использование или не заплатить, если услуги или работы не оказаны или не выполнены.

Согласно действующему законодательству, собственники помещений в МКД обязаны вносить плату управляющей организации ежемесячно без какого-либо подтверждения факта оказания услуг, выполнения работ в расчетном периоде<sup>40</sup>. И хотя существует упоминание об актах приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

---

<sup>38</sup> См. раздел «Управление жилищным фондом» Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

<sup>39</sup> См. часть 7 статьи 155 ЖК РФ.

<sup>40</sup> См. часть 1 статьи 155 ЖК РФ.

в многоквартирном доме<sup>41</sup>, обязанность и порядок составления таких актов не определены. Соответственно, при управлении МКД управляющей организацией не исполняется обычное правило договорных отношений — подтверждение факта исполнения обязательств по договору путем составления акта, подписываемого сторонами, который служит основанием для взаиморасчетов. Установлено только требование о представлении управляющей организацией собственникам помещений в МКД ежегодного отчета о выполнении договора управления за предыдущий год<sup>42</sup>. Но требование об утверждении такого отчета общим собранием собственников помещений в МКД, а также возможные последствия, в том числе финансовые, при неутверждении отчета в связи с неполнотой исполнения управляющей организацией обязательств по договору, не установлены.

Таким образом, нормы Жилищного кодекса определили для собственников помещений в МКД правило: сначала заплати, а потом доказывай, что услуги/работы не оказаны/не выполнены, иначе станешь неплательщиком. Фактически при существующем регулировании собственники помещений в МКД лишены возможности не оплачивать неоказанные услуги и невыполненные работы. При этом в связи с индивидуальным характером исполнения обязательств собственников по внесению платы за содержание общего имущества в МКД предъявление претензий управляющей организации также по большей части индивидуально. Существуют сложности с подачей исков от имени всех собственников помещений в МКД.

Есть и другая негативная сторона в индивидуальном внесении собственниками помещений платы по договору управления МКД. Невнесение частью собственников платы за содержание жилого помещения (в том числе и по причине недовольства работой управляющей организации) не приводит к соответствующему уменьшению обязательства управляющей организации по оказанию услуг и выполнению работ. Поскольку услуги и работы оказываются и выполняются в отношении общего имущества в МКД, не разделяемого на доли в натуре, управляющая организация обязана выполнять свои обязательства в полном объеме, а затем взыскивать неплатежи. При этом на практике, учитывая отсутствие необходимости оформлять акты приемки услуг и работ, управляющая организация просто сокращает перечень и (или) объем фактически выполняемых работ, а значит в конечном итоге наносится ущерб интересам добросовестных собственников, которые хотят иметь общее имущество в надлежащем состоянии.

Поскольку невнесение собственником помещения в МКД обязательной платы за содержание жилого помещения трактуется как долг перед управляющей организацией, только она может предпринимать действия по взысканию задолженности. Собственники помещений в МКД, добросовестно вносящие такую плату, не могут ни повлиять на недобросовестных участников права общей долевой собственности на общее имущество в МКД, ни понудить

---

<sup>41</sup> См., например, пункт 4 части 8 статьи 1611 ЖК РФ.

<sup>42</sup> См. часть 11 статьи 162 ЖК РФ.

к взысканию задолженности управляющую организацию. Следствием того, что управляющие организации не всегда стремятся (и не всегда могут<sup>43</sup>) добиться 100-процентной собираемости платы на содержание общего имущества, становится сокращение объема прежде всего текущего ремонта, что, в свою очередь, приводит к ускоренному ветшанию МКД и увеличению потребности в проведении капитального ремонта, а при его непроведении в нужный срок — к ухудшению состояния МКД вплоть до аварийного.

Таким образом, действующее жилищное законодательство, установив наличие в многоквартирных домах общего имущества собственников помещений и обязанность собственников нести бремя расходов по его содержанию, не определило право собственников формировать общие денежные средства для несения общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества. Исключение сделано только в отношении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете<sup>44</sup>.

Между тем считаем, что только наличие общих денежных средств, права распоряжаться ими и нести ответственность за их использование может сделать гражданско-правовое сообщество собственников помещений в МКД<sup>45</sup> реальным заказчиком услуг и работ по договору управления МКД.

В бывших социалистических странах, совершивших успешный переход к рынку в сфере управления многоквартирными домами, законодательно определены механизмы формирования общих средств собственников помещений в МКД, обособленных от средств управляющей организации. Эти механизмы различаются в зависимости от того, является ли сообщество собственников помещений в МКД юридическим лицом или нет. Например, в Венгрии<sup>46</sup> и Польше<sup>47</sup>, такие сообщества собственников не являются юридическими лицами, но обладают правом открывать счета, куда направляются платежи собственников для дальнейшего покрытия необходимых затрат на содержание общего имущества.

---

<sup>43</sup> В том числе по причине недавно установленных ограничений на получение персональных данных собственника помещения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В соответствии со статьей 363 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», получение из ЕГРН персональных данных (фамилия, имя, отчество, год рождения) собственника помещения в многоквартирном доме, имеющего задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, для подачи иска в суд возможно только при наличии в ЕГРН заявления собственника о возможности предоставления третьим лицам персональных данных, содержащихся в реестре. Персональные данные могут быть также получены по запросу лицами, указанными в данном законе, в перечень которых не входит организация, управляющая многоквартирным домом.

<sup>44</sup> См. статью 361 ЖК РФ.

<sup>45</sup> См. пункт 2 статьи 1811 ГК РФ.

<sup>46</sup> См. часть 1 статьи 12 закона Республики Венгрия «О кондоминиумах» CXXXIII: Törvény a társasházakról // Nemzeti Jogszabálytár. URL: <https://njt.hu/jogszabaly/2003-133-00-00> (дата обращения: 23.05.2024).

<sup>47</sup> См. пункт 1 части 1 статьи 30 закона Республики Польша «О собственности на жилое помещение»: Ustawa o własności lokali // LEXLEGE. URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosci-lokali/> (дата обращения: 04.06.2024).

В Словакии<sup>48</sup> установлено, что, если в МКД не создано товарищество, управляющая организация должна открыть отдельный банковский счет для каждого МКД, находящегося в ее управлении, отличный от собственного счета управляющей организации. На такой счет дома вносятся авансовые платежи «для финансирования эксплуатации дома и для создания фонда технического обслуживания и ремонтов дома». С этого счета управляющий оплачивает коммунальные услуги и работы по ремонту, выполняемые подрядчиками. По этому счету ведется учет поступлений и расходов, а остаток переходит на следующий год.

Аналогичное регулирование было в Эстонии в период, когда создание квартирного товарищества было добровольным<sup>49</sup>. Управляющий многоквартирным домом, в котором не было создано товарищество, был обязан «хранить имущество собственников квартир [денежные средства] отдельно от другого имущества», открывая для дома отдельный банковский счет. Распоряжение денежными средствами на счете осуществлялось по решению общего собрания собственников в МКД. С 1 января 2018 года в Эстонии в каждом МКД в силу закона регистрируется квартирное товарищество как юридическое лицо<sup>50</sup>, соответственно, общие средства формируются на банковском счете товарищества.

В Казахстане с 7 января 2020 года вступили в силу изменения в законодательство, согласно которым для управления многоквартирным домом собственники помещений либо создают некоммерческое юридическое лицо — объединение собственников имущества (ОСИ), либо заключают договор простого товарищества (без образования юридического лица). И в том, и в другом случае действует правило «один дом — один счет»<sup>51</sup>.

Таким образом, в законодательстве других стран, которые прошли период приватизации многоквартирного жилищного фонда, или сразу в ходе приватизации и изменения системы управления МКД, или в дальнейшем, на определенном этапе реформ, было установлено, что в каждом МКД собственники помещений формируют общие средства для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, обособленные от средств иных лиц. Общие средства, с одной стороны, обеспечивают защиту экономических интересов собственников помещений в МКД, а с другой — обеспечивают исполнение общих обязательств собственников в отношениях с третьими лицами (управляющим/управляющей организацией, другими подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями).

---

<sup>48</sup> Товарищества собственников жилья: опыт деятельности разных стран. — Ташкент: Урбан Институт, 2005. — С. 41–43, 59–67.

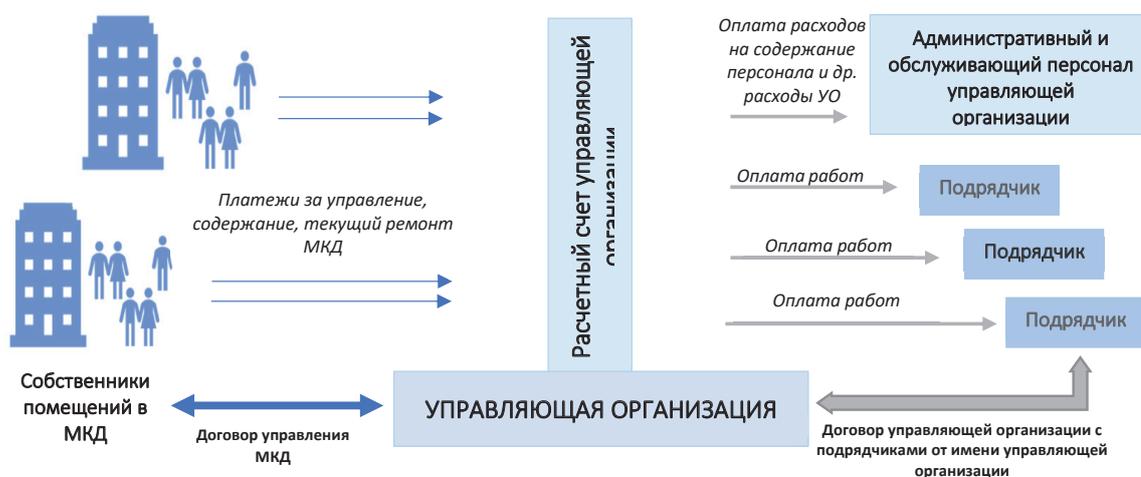
<sup>49</sup> Пункт 4 статьи 21 Закона «О квартирной собственности» [RT I, 2000, 92, 601]: Korteriomandiseadus // Riigi Teataja. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/22471> (дата обращения: 22.05.2024).

<sup>50</sup> Часть 1 статьи 12 закона «О квартирной собственности и квартирных товариществах» [RT I, 13.03.2014, 3]: Korteriomandi- ja korteriühistuseadus // Riigi Teataja. URL: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/531122014001/consolide#> (дата обращения: 19.09.2024).

<sup>51</sup> Объединение собственников имущества // Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства. URL: [https://zhkh.kz/req\\_bases?cat=13&page=2](https://zhkh.kz/req_bases?cat=13&page=2) (дата обращения: 22.05.2024).

## 2. СЛОЖИВШАЯСЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Описанные выше особенности российского законодательства привели к формированию модели управления многоквартирными домами, основанной на том, что средства платежей собственников помещений в МКД сразу становятся средствами управляющей организации. Поскольку обычно в ведении управляющей организации находится несколько (часто очень много) МКД, то все средства концентрируются на ее счете и являются имуществом управляющей организации. Данная модель очень схожа с моделью регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов (см. рисунок 1), только в этом случае «общий котел» формируется на счете управляющей организации и не существует утвержденной органом государственной власти программы выполнения работ, которая подлежит контролю. Так же, как и в случае регионального оператора капитального ремонта<sup>52</sup>, управляющая организация на практике может расходовать средства, поступившие от собственников помещений в одном МКД, на выполнение работ в другом МКД (такая возможность законодательством прямо не предусмотрена, но запрет также отсутствует).



**Рис. 1 Сложившаяся модель управления многоквартирными домами управляющей организацией**

Таким образом, сложившаяся модель управления МКД не соответствует общей норме статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая гласит, что «собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором». Для решения этой проблемы иногда предлагается ввести отдельный учет доходов и расходов по каждому МКД в системе бухгалтерского учета управляющей организации.

<sup>52</sup> Право регионального оператора использовать средства, поступившие от собственников помещений в одном доме, на проведение капитального ремонта другого дома, определено частью 4 статьи 179 ЖК РФ.

Считаем, что это предложение, хотя и может повысить прозрачность затрат управляющей организации в отношении каждого МКД, не решает проблему отсутствия правового статуса средств, поступающих от собственников помещений в МКД в управляющую организацию, как общих средств собственников общего имущества в МКД. Всеми средствами единолично и самостоятельно все равно будет распоряжаться управляющая организация.

Сложившуюся модель управления многоквартирным домом управляющей организацией можно охарактеризовать как весьма условно отвечающую договорным рыночным отношениям. Существуют достаточно формальные договоры управления МКД между собственниками помещений и управляющей организацией, когда отсутствует возможность контроля заказчиком за качеством предоставляемых исполнителем услуг и выполняемых им работ по договору и возможность неоплаты непредоставленных услуг, невыполненных работ или услуг, работ, не соответствующих качеству, предусмотренному договором.

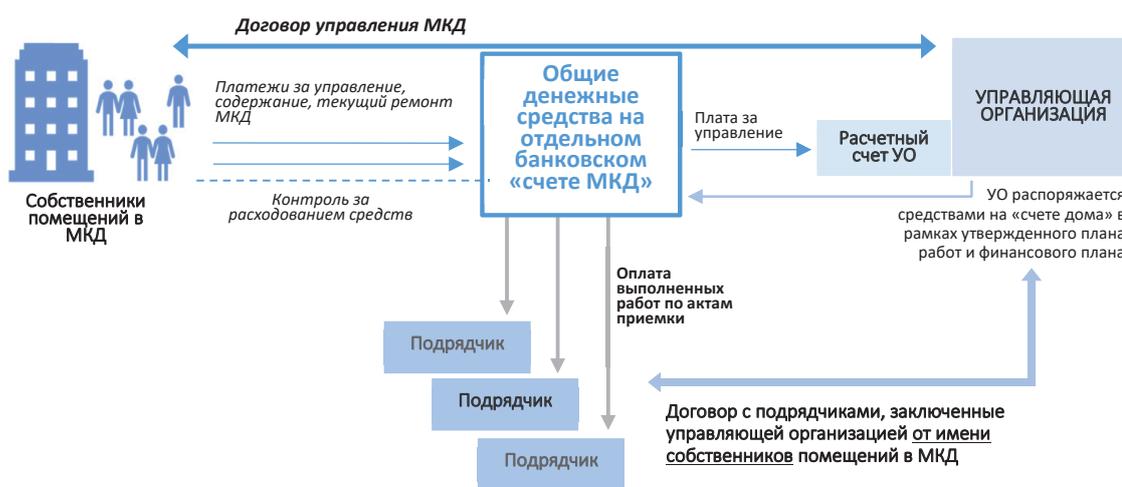
Последствиями реализации такой модели управления МКД являются:

- отсутствие ответственного «коллективного собственника» и «коллективного заказчика» в МКД, слабость собственников помещений в МКД как стороны договора управления и необходимость их защиты со стороны государства;
- отсутствие мотивации у собственников помещений в МКД вкладывать средства в поддержание и улучшение состояния общего имущества и повышение энергоэффективности МКД;
- формальные, неработающие договоры управления МКД, зачастую на практике заменяемые решениями органов местного самоуправления и предписаниями надзорных органов;
- неопределенный объем обязательств управляющих организаций, небеспеченность их исполнения платежами собственников помещений в МКД, что создает высокие риски для предпринимательской деятельности в сфере управления МКД;
- увеличивающийся административный контроль над управляющими организациями, в том числе через механизм лицензирования, который не гарантирует ни качество услуг и работ, ни целевое расходование средств, сформированных платежами собственников помещений в МКД;
- отсутствие мотивации у управляющих организаций улучшать качество услуг и работ.

### **3. ПРЕДЛАГАЕМАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

Основываясь на проведенном анализе российского законодательства и законодательства других стран, авторами предлагается иная модель управления многоквартирным домом, основанная на формировании собственниками

помещений в МКД общих денежных средств на отдельном банковском счете для несения общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД (рисунок 2). Тем самым обеспечивается обособление средств собственников от средств управляющей организации, а также расходование таких средств только на МКД, собственниками помещений в котором и сформированы эти средства (такие средства можно назвать «фонд содержания МКД»). За счет этих средств оплачиваются услуги управляющей организации по договору управления МКД, а также работы по содержанию и ремонту МКД, выполняемые подрядчиками.



**Рис. 2 Предлагаемая модель управления многоквартирным домом управляющей организацией**

Обособление средств на отдельном счете позволяет разделить процесс формирования общих денежных средств (путем ежемесячных платежей в установленном размере) и расходования этих средств для оплаты только фактически оказанных услуг и выполненных работ (что не препятствует выплате аванса, если это предусмотрено договором, заключенным с подрядчиком). В случае, если услуга или работа не выполнена или не соответствует по объему и (или) качеству указанным в договоре, они не оплачиваются или оплачиваются в меньшем размере в соответствии с правилами, установленными в договоре. Собственники помещений в МКД получают реальную возможность контролировать исполнение договора управления МКД. Это обеспечивает защиту экономических интересов собственников помещений в МКД и гарантирует исполнение договорных обязательств со стороны управляющей организации.

Поскольку оплата услуг и работ происходит за счет средств собственников, создаются условия, при которых управляющая организация обеспечивает оказание услуг и проведение работ, предусмотренных в годовом плане, а в размере платы собственников в «фонд содержания МКД» предусмотрены соответствующие расходы. Это будет стимулировать собственников помещений в МКД устанавливать размер платы, соответствующий требуемому перечню и объему

услуг и работ, а также их стоимости. В случае, если фактические затраты на услуги и работы оказались выше планируемых, собственники должны вносить дополнительный платеж для их покрытия.

Наличие отдельного счета, средства «фонда содержания МКД» на котором принадлежат всем собственникам помещений в МКД, имеет и другие дополнительные преимущества, в том числе позволяет собственникам помещений в МКД:

- формировать средства не только для планового текущего ремонта, но и создавать резервный фонд для непредвиденных ситуаций, проведения аварийных работ;
- оплачивать расходы на проведение общих собраний, на выплату вознаграждения председателю и членам совета МКД, не завися в этом отношении от управляющей организации;
- привлекать заемные средства, например, на текущий ремонт общего имущества МКЖ, благоустройство земельного участка, проведение энергосберегающих мероприятий;
- использовать такие средства для расчетов по энергосервисным контрактам (сегодня с этим существует проблема, поскольку при индивидуальных платежах по договору управления МКД экономия от сокращения потребления коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в МКД принадлежит каждому отдельному собственнику помещения и не может использоваться для расчетов с энергосервисной компанией).

Таким образом, обособление общих средств собственников помещений в МКД открывает путь к вложению ими средств в улучшение состояния МКД.

В предлагаемой модели самая важная роль управляющей организации как профессионального бизнеса в сфере управления многоквартирными домами заключается в том, что она предоставляет собственникам достоверную информацию о состоянии общего имущества в МКД, обоснованные предложения по необходимому перечню услуг и работ для надлежащего содержания общего имущества и требуемому размеру общих расходов и, соответственно, размеру платы на содержание общего имущества, разрабатывает планы выполнения работ и ремонтов. Исполнение именно этих управленческих функций требует компетенций, которые должны подтверждаться при лицензировании данной деятельности, а их исполнение должно быть предметом контроля со стороны лицензирующего органа.

В предлагаемой модели все услуги управляющей организации оплачиваются из средств «фонда содержания МКД» в размере, установленном договором управления МКД. Управляющая организация по-прежнему отвечает за подбор исполнителей, подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту МКД, несет ответственность за их деятельность. В ее обязанности по договору также должна входить работа по обеспечению сбора платежей и взысканию задолженности.

Управляющая организация может оставаться распорядителем средств «фонда содержания МКД» в рамках утвержденного годового плана работ и финансового плана его реализации. Уполномоченные собственниками лица (например, совет МКД) будут контролировать расходование средств управляющей организацией с периодичностью, установленной договором управления МКД. При недостаточности средств в «фонде содержания дома» для оплаты запланированных услуг или работ управляющая организация должна иметь право после согласования с советом МКД направить собственникам требование об уплате дополнительного взноса (платежа) для восполнения дефицита средств.

Таким образом, в предлагаемой модели меняется акцент в определении основной роли и ответственности управляющей организации: она становится профессиональным помощником собственников в принятии грамотных решений в отношении содержания общего имущества МКД и организатором исполнения принятых собственниками решений. Обязанности и ответственность управляющей организации, связанные с исполнением решений собственников, определяются договором управления МКД. Такой договор становится основным механизмом регулирования отношений между сторонами.

Органы государственного жилищного надзора в случае выявления ненадлежащего содержания (состояния) общего имущества в МКД должны направлять требования об устранении выявленных нарушений собственникам помещений в МКД, а не управляющей организации. Управляющая организация выполняет организационную функцию: созыв общего собрания для принятия собственниками решения, необходимого для исполнения предписания, а затем организация исполнения принятого решения.

Предлагаемая модель не только соответствует общему правилу ответственности собственников за принадлежащее им имущество и защищает экономические интересы собственников в отношениях с третьими лицами, но и создает нормальные условия для профессионального бизнеса по управлению многоквартирными домами.

Поскольку размер общих расходов на управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД в предлагаемой модели будет формироваться, исходя из согласованного годового плана (конкретного перечня услуг и работ) конкретного МКД и рыночной цены услуг и работ, это дает возможность исполнителям услуг и работ, в том числе управляющим организациям, формировать цены на свои услуги и работы по рыночным принципам (и стимулирует их к этому). Информация о ценах на услуги и работы должна быть доступна неограниченному кругу лиц. На наш взгляд, это постепенно приведет к повышению ценовой конкуренции на рынке услуг и работ в сфере управления и содержания многоквартирных домов, а также к пониманию собственниками помещений в МКД реального размера необходимых затрат на содержание своего дома.

#### **4. НЕОБХОДИМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

Для реализации предлагаемой модели управления многоквартирными домами управляющими организациями у собственников помещений в МКД должно быть право формировать «фонд содержания МКД» на отдельном банковском счете. Сами средства «фонда содержания МКД» должны иметь статус общих средств собственников помещений в МКД, аналогично общим средствам фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете<sup>53</sup>.

В отношении того, на каком банковском счете может формироваться «фонд содержания МКД», возможны разные варианты. Во-первых, можно определить отдельный вид специального счета с регулированием его особенностей Жилищным кодексом, как это сделано в отношении специального счета для фонда капитального ремонта многоквартирного дома<sup>54</sup>. В этом случае счет для «фонда содержания МКД» сможет открывать на свое имя управляющая организация или иное лицо, определенное законом.

Второй вариант — открытие номинального счета в соответствии с ГК РФ<sup>55</sup>. В этом случае владельцем счета также будет управляющая организация, а бенефициарами — собственники помещений в МКД. Порядок расходования средств со счета будет определяться договором номинального счета.

И еще один вариант — наделить гражданско-правовое сообщество собственников общего имущества в МКД<sup>56</sup> определенной правоспособностью (без регистрации юридического лица), в том числе иметь отдельный банковский счет для формирования общих денежных средств, и обязанностью обеспечить надлежащее содержание общего имущества в МКД (по аналогии с опытом других стран, который описан выше). Такое сообщество через уполномоченного представителя может действовать от имени всех собственников помещений в МКД как коллективный заказчик работ и услуг, заключать договоры, касающиеся управления МКД и содержания общего имущества, выступать в суде и отвечать по обязательствам обособленными денежными средствами на своем счете. Для дальнейшего развития правоспособности гражданско-правового сообщества собственников общего имущества (без образования юридического лица) возможно внесение изменений в Жилищный кодекс, в том числе

---

<sup>53</sup> См. статью 361 ЖК РФ.

<sup>54</sup> См. главу 16 ЖК РФ.

<sup>55</sup> Регулирование номинального банковского счета осуществляется статьями 8601–8606 ГК РФ. Номинальный счет позволяет владельцу счета осуществлять операции с денежными средствами, права на которые принадлежат другому лицу-бенефициару. Права на денежные средства, поступающие на номинальный счет, принадлежат бенефициару. Номинальный счет может открываться для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат нескольким лицам-бенефициарам (см. пункт 1 статьи 8601 ГК РФ).

<sup>56</sup> См. пункт 2 статьи 1811 ГК РФ.

в части принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об открытии специального счета для формирования и использования «фонда содержания МКД» и иных необходимых решений.

Каждый из названных вариантов открытия отдельного банковского счета для обособления общих средств собственников помещений в МКД, на наш взгляд, реализуем, имеет свои особенности и в любом случае требует внесения изменений в законодательство.

Предлагаемая модель управления МКД управляющей организацией предполагает общую финансовую ответственность собственников помещений в МКД за содержание общего имущества и по обязательствам по договорам перед исполнителями услуг и работ, в том числе по договору управления МКД перед управляющей организацией. Чтобы сообщество собственников могло нести такую ответственность, необходимо, чтобы каждый собственник помещения в МКД нес ответственность перед сообществом собственников за неучастие в общих расходах по содержанию общего имущества в МКД. В предлагаемой модели неплатежи отдельного собственника в «фонд содержания МКД» должны рассматриваться как нарушение общих интересов всех собственников.

Соответственно, у сообщества собственников должно быть установленное законом право принимать меры в отношении недобросовестных участников сообщества. Разработка таких мер может опираться на опыт законодательного регулирования в других странах и предусматривать набор возможных мер, которые вправе использовать сообщество собственников, вплоть до установления залога на помещение собственника в качестве обеспечения обязательства по уплате установленных платежей и отчуждения заложенного помещения добровольно или в рамках обращения взыскания на предмет залога по решению суда для возмещения долга по таким обязательствам.

Например, в Польше сообщество собственников помещений в МКД наделено правом обращаться в суд с иском против недобросовестных собственников и взыскивать средства в рамках исполнительного производства. Помимо этого, если собственник помещения имеет длительную задолженность, или грубо и постоянно нарушает действующие правила дома, или из-за своего ненадлежащего поведения делает использование общего имущества затруднительным, сообщество собственников может потребовать продажи помещения этого собственника на аукционе<sup>57</sup>. В 2022 году в Польше было рассмотрено 13,1 тысяч судебных дел о принудительной продаже помещений, что говорит о применяемости этих положений закона на практике<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> См. статью 16 закона Республики Польша «О собственности на жилые помещения»: Ustawa o własności lokali // LEXLEGE. URL: <https://lexlege.pl/ustawa-o-wlasnosci-lokali/> (дата обращения: 25.04.2024).

<sup>58</sup> Myna A., Dymek W., Housing Economy and Municipal Infrastructure in 2022. — Statistical Office in Lublin, Centre of Dwellings and Communal Statistics. P. 11–12.

Без подобных законодательно установленных мер в России сообщество собственников помещений в МКД, формирующее «фонд содержания МКД» на отдельном счете, станет заложником отдельных недобросовестных участников сообщества.

## **5. ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ТРАНСФОРМАЦИИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

Представляется, что система управления МКД в России сегодня находится на перепутье. Дальнейшее развитие сферы управления МКД, на наш взгляд, может происходить по следующим совершенно различным направлениям.

### **А. Нарастивание присутствия государства в сфере управления МКД.**

Это может быть реализовано путем ужесточения требований к управляющим организациям для получения лицензии и усиления лицензионного контроля; внедрения модели «гарантирующей управляющей организации» и постепенного вытеснения малого и среднего частного бизнеса с этого рынка; введения правил ценообразования на услуги и работы управляющих организаций и (или) установления обязательного минимального размера платы за содержание жилого помещения; продолжения практики вытеснения ТСЖ и ЖСК; сокращения доли МКД, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальном счете.

На наш взгляд, это путь к отказу от рыночных отношений в сфере управления МКД, концентрации рынка услуг по управлению МКД в руках государственных, муниципальных организаций и крупного частного бизнеса, аффилированного с властью. Исходя из оценки текущей ситуации, вероятность реализации данного варианта считаем весьма высокой.

### **Б. Оставить всё как есть.**

Этот вариант также вполне вероятен и может быть выбран потому, что государство не готово к системным изменениям. Существует мнение, что все устали от многочисленных изменений в Жилищный кодекс, а если всё оставить как есть, то все, кто способен, приспособятся.

### **В. Возврат к идее формирования «ответственного коллективного собственника» и рыночных отношений в управлении МКД, что, на наш взгляд, представляется необходимым, но очень трудно реализуемым направлением.**

Для этого необходимы пересмотр ответственности собственников помещений за состояние МКД; развитие правового статуса собственников помещений в МКД как гражданско-правового сообщества, обладающего определенной правоспособностью, в том числе в части формирования «фонда содержания

МКД» и распоряжения общими средствами на таком обособленном счете; обеспечение доступа сообщества собственников к заемным средствам для улучшения состояния МКД, в том числе для проведения капитального ремонта; сдвиг фокуса при лицензировании управляющих организаций на квалификацию управленческого персонала и постепенный переход к добровольному саморегулированию в сфере управления МКД.

При этом необходимо учесть, что управление МКД, как жизнеобеспечивающая сфера, в любом случае не должно подвергаться насильственным и резким изменениям. Необходимо ориентироваться на готовность как собственников помещений в МКД, так и профессионального бизнеса взаимодействовать по новым правилам.

В связи с этим предлагается расширить перечень возможных способов управления МКД, определенных частью 2 статьи 161 ЖК РФ, чтобы у собственников было больше возможностей для выбора. Во-первых, предлагается сохранить существующие сегодня способы управления МКД<sup>59</sup>, которые могут продолжать использовать собственники помещений в МКД, управляющие организации и обслуживающие организации (при способе управления МКД непосредственно собственниками), если участников отношений устраивает существующее положение и они достигают договоренности по условиям договоров, в том числе о размере платы на содержание и текущий ремонт МКД:

1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем 30 (при этом собственники помещений в МКД заключают договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и вносят плату по договору указанным лицам)<sup>60</sup>;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным, жилищно-строительным кооперативом (с возможностью заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией)<sup>61</sup>;

3) управление управляющей организацией (с заключением договора управления многоквартирным домом)<sup>62</sup>.

Такие существующие способы управления МКД предлагается дополнить следующими новыми способами:

4) управление сообществом собственников помещений в МКД, формирующим «фонд содержания МКД» на отдельном счете, которое осуществляется:

а) непосредственно таким сообществом (при количестве квартир в МКД не более чем 30); при реализации такого способа сообщество собственников помещений в МКД должно заключить договоры с подрядчиками по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту МКД;

<sup>59</sup> См. часть 2 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>60</sup> См. пункт 1 части 2 статьи 161, статью 164 ЖК РФ.

<sup>61</sup> См. пункт 2 части 2 статьи 161, пункт 1 части 1 статьи 137 ЖК РФ.

<sup>62</sup> См. пункт 3 части 2 статьи 161, статью 162 ЖК РФ.

б) с привлечением управляющей организации по договору оказания услуг по управлению МКД<sup>63</sup>.

Это новый способ управления МКД, предназначенный для собственников помещений в МКД, реализующих в настоящее время способ непосредственного управления или управления управляющей организацией, но которых не устраивает существующее положение, и они хотят и готовы взять на себя ответственность за свой МКД, формировать общие средства и контролировать их использование;

5) управление региональной гарантирующей управляющей организацией — новый способ для случая, когда собственники помещений в МКД самостоятельно не выбрали или не реализовали выбранный способ управления из выше приведенных, в том числе по причине недостижения соглашения с управляющей организацией (обслуживающей организацией) по размеру платы. Региональная гарантирующая управляющая организация назначается (или отбирается по конкурсу) уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Условия договора управления МКД с такой организацией определяет уполномоченный орган, включая размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в таких МКД.

По нашему мнению, в результате все перечисленные способы управления МКД будут отвечать любой степени готовности (неготовности) собственников помещений в МКД участвовать в управлении принадлежащим им общим имуществом, дадут возможность профессиональному бизнесу брать (или не брать) на себя ответственность за общее имущество собственников помещений в МКД, но при этом не оставлять без управления МКД, которыми не готов управлять бизнес.

В заключение еще раз необходимо подчеркнуть, что предлагаемые в настоящей статье возможные направления трансформации системы управления МКД направлены на постепенное преодоление кризиса в этой сфере, предоставление собственникам помещений в МКД приоритета в принятии решений, связанных с управлением МКД, и достижение баланса прав, обязанностей и ответственности участников процесса управления МКД.

---

<sup>63</sup> Предлагается использовать иное название договора, чтобы отличать данный способ управления от способа «управление управляющей организацией».

# ПРОБЛЕМЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

***И. В. Колесников, руководитель проекта направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», кандидат технических наук***

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ, Жилищный кодекс) был принят в конце 2004 года и введен в действие с 1 марта 2005 года<sup>1</sup>. Вопросы управления многоквартирными домами (МКД), регулируемые данным кодексом, являются актуальными для всех участников жилищных правоотношений: собственников и нанимателей жилья, организаций, осуществляющих управление МКД, органов местного самоуправления и государственной власти. В Жилищный кодекс с момента его принятия вносились многочисленные изменения, тем не менее споры по применению его норм продолжают.

С целью выявления наиболее спорных вопросов в сфере управления МКД Фондом «Институт экономики города» за счет средств Целевого капитала в 2023 году было проведено исследование судебной практики в сфере управления многоквартирными домами<sup>2</sup>, которое направлено не только на отражение позиций судов по отобранным для проведения анализа вопросам управления МКД, но и на выявление спорных ситуаций, причиной которых стали те или иные требования (нормы) жилищного законодательства, по-разному трактуемые участниками споров, или пробелы в законодательстве.

В целях учета наиболее широкого спектра судебных решений анализ был проведен за период с 2006 года (второй год после принятия ЖК РФ) по 2022 год. Анализ спорных ситуаций и судебных решений по ним был дополнен анализом самих законодательных норм, на основе которых судами осуществлялось решение спорных ситуаций, а также были подготовлены предложения по совершенствованию норм жилищного законодательства в целях исключения возможности их неоднозначной трактовки как участниками жилищных правоотношений в сфере управления МКД, так и судами.

---

<sup>1</sup> См. Федеральный закон от 29 февраля 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

<sup>2</sup> Анализ судебной практики по вопросам управления многоквартирными домами // Фонд «Институт экономики города». URL: [https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/analiz\\_sudebnoi\\_praktiki\\_po\\_upravleniyu\\_mkd\\_.pdf](https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/analiz_sudebnoi_praktiki_po_upravleniyu_mkd_.pdf) (дата обращения: 23.09.2024).

## 1. ОЦЕНКА КОЛИЧЕСТВА СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

В целях проведения исследования судебной практики по вопросам, связанным с управлением МКД, был осуществлен поиск судебных решений в справочно-правовой системе «КонсультантПлюс» (далее — СПС «КонсультантПлюс»)<sup>3</sup>. Данная правовая система позволяет осуществлять поиск судебных решений по заданным ключевым словам (словосочетаниям). Ключевые слова, которые могли бы отражать предмет судебных споров в сфере управления МКД, выбраны из норм раздела VIII «Управление многоквартирными домами» ЖК РФ. Было выделено 14 ключевых вопросов в порядке их расположения в тексте указанного раздела Жилищного кодекса.

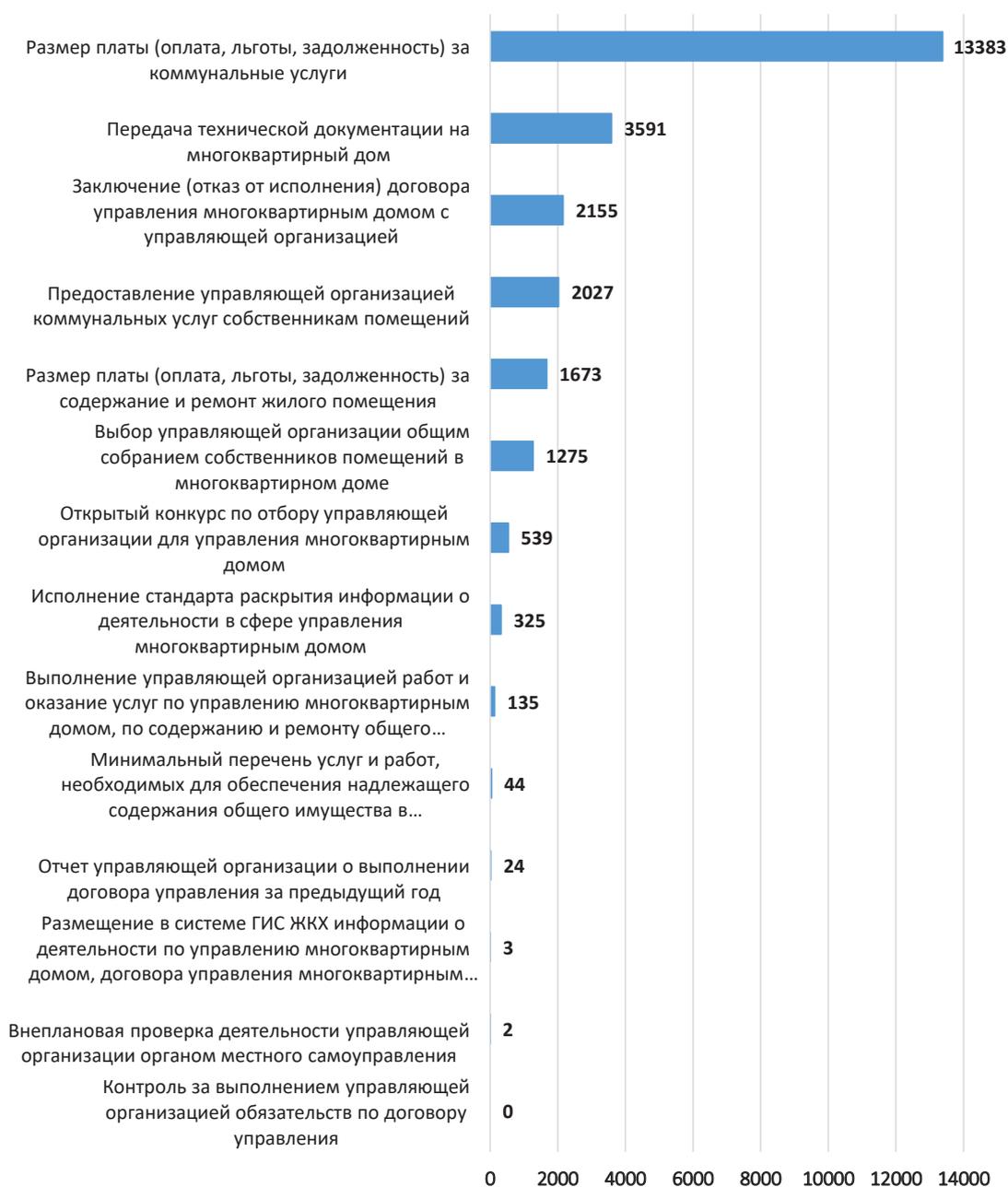
На рисунке 1 приведены данные о количестве судебных решений по каждому из 14 выбранных ключевых вопросов в целом за период 2006–2022 годов, отобранных с помощью основного поиска в СПС «КонсультантПлюс».

Наибольшее количество судебных решений за период 2006–2022 годов было принято по вопросу о размере платы за коммунальные услуги — 13 383 решения (53,2 % от общего количества решений), наименьшее — по вопросу проведения внеплановой проверки органами местного самоуправления деятельности управляющей организации, два решения за весь период анализа. Судебных споров, связанных с проведением контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления МКД, выявлено не было. Помимо споров о размере платы за коммунальные услуги, значительное количество споров за период 2006–2022 годов отмечается по следующим вопросам:

- передача технической документации на МКД — 3591 решение (14,3 % от общего количества решений);
- заключение договора управления МКД — 2155 решений (8,6 % от общего количества решений);
- предоставление управляющей организацией коммунальных услуг — 2027 решений (8,1 % от общего количества решений);
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения — 1673 решения (6,6 % от общего количества решений);
- выбор управляющей организации общим собранием собственников помещений — 1275 решений (5,1 % от общего количества решений).

Сравнительно небольшое количество судебных споров по таким вопросам управления МКД, как выполнение управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества, отчет управляющей организацией об исполнении договора управления МКД и отсутствие споров по вопросу контроля со стороны собственников за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления МКД может свидетельствовать о том, что

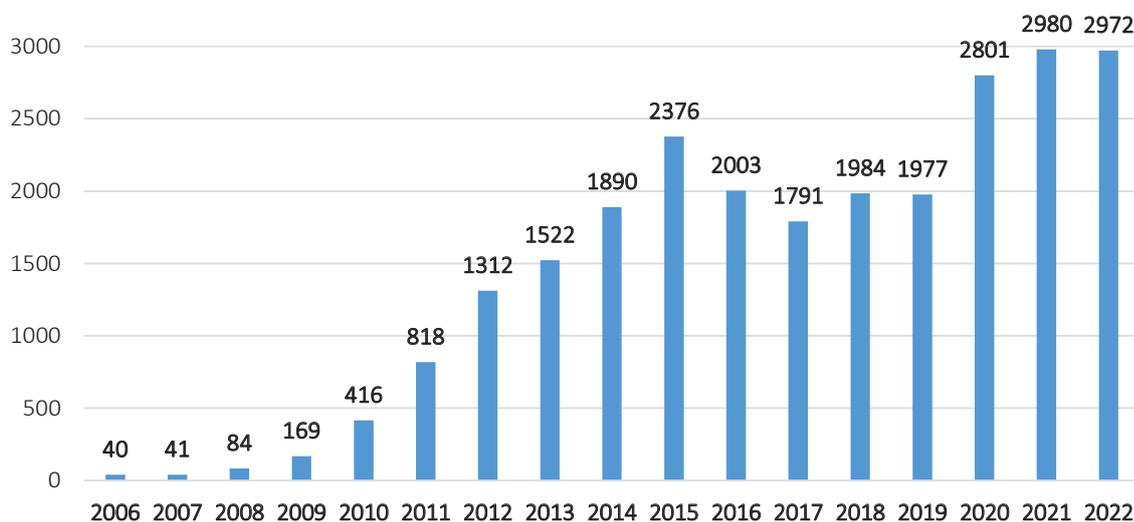
<sup>3</sup> СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://cloud.consultant.ru/cloud/cgi/online.cgi?req=home&rnd=ZqZOGw> (дата обращения: 23.09.2024).



**Рис. 1 Количество судебных решений по ключевым вопросам управления многоквартирными домами за период 2006–2022 гг.**  
**Источник: составлено автором по данным СПС «КонсультантПлюс»**

большая часть собственников не вовлечена в управление своими домами. При способе управления МКД управляющей организацией собственники обычно не консолидированы, также ограничены их возможности контролировать деятельность управляющей организации и применять штрафные санкции за невыполнение работ, неоказание услуг или несоответствие их качества нормативным требованиям и (или) условиям договора управления МКД. Представляется, что это в том числе определяет низкую судебную активность собственников помещений в МКД в качестве истцов в судах по таким вопросам.

Общее количество судебных решений разных инстанций с указанными на рисунке 1 ключевыми требованиями в целом по Российской Федерации за период анализа 2006–2022 годов составило 25 176 решений. При этом количество таких судебных решений выросло с 40 в 2006 году до 2972 в 2022 году (см. рисунок 2).



**Рис. 2 Количество судебных решений по выбранным ключевым вопросам управления многоквартирными домами в период 2006–2022 гг.**

**Источник: составлено автором по данным СПС «КонсультантПлюс»**

## **2. ОБЪЕКТ СОДЕРЖАТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

В целях детального содержательного анализа судебной практики по выбранным ключевым вопросам управления МКД путем расширенного поиска в СПС «КонсультантПлюс» были отобраны судебные дела, которые в конечном итоге рассматривались высшей судебной инстанцией — Верховным судом Российской Федерации (далее — ВС РФ). Дальнейший анализ осуществлялся в отношении тех ключевых вопросов управления МКД, по которым ВС РФ рассматривалось наибольшее количество дел. В результате были отобраны 78 судебных дел, рассмотренных ВС РФ, по следующим вопросам:

1. размер платы за содержание и ремонт жилого помещения — 29 решений ВС РФ;
2. заключение договора управления МКД — 28 решений ВС РФ;
3. передача технической документации на МКД — 11 решений ВС РФ;
4. выбор управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД — 10 решений ВС РФ.

В настоящей статье кратко представлены результаты анализа по первым трем из указанных вопросов. Более полное описание полученных результатов, в том числе по четвертому указанному вопросу, представлено в исследовании Фонда «Институт экономики города» «Анализ судебной практики по вопросам управления многоквартирными домами»<sup>4</sup>.

### **3. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

#### **3.1. Результаты анализа судебной практики по вопросу размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Сторонами рассмотренных споров о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в основном выступали управляющие организации, органы государственного жилищного надзора (ОГЖН), органы местного самоуправления (ОМСУ).

Заявителями, обратившимися в ВС РФ с заявлением (кассационной жалобой) за защитой своих интересов (далее — заявители в ВС РФ), в спорах о заключении договора управления в основном выступали управляющие организации (в 55 % рассмотренных в рамках настоящей работы судебных дел по данному вопросу), собственники помещений в МКД (в 31 % таких судебных дел) и ОМСУ (в 10 % таких судебных дел), а также управление Федеральной антимонопольной службы по субъекту Российской Федерации (далее — УФАС) (см. рисунок 3).

Другой стороной<sup>5</sup> в спорах о заключении договора управления, дошедших до ВС РФ, в основном выступали ОГЖН (в 34 % таких судебных дел), ОМСУ (в 34 % таких судебных дел) и управляющие организации (в 28 % таких судебных дел), а также собственник помещения в МКД (см. рисунок 4).

Значительная часть таких судебных споров (34 %) — это споры между управляющими организациями и ОГЖН по итогам проверки ОГЖН управляющих организаций на основании жалоб собственников помещений в МКД о повышении управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке.

Следует отметить, что в схожих ситуациях судами принимаются различные решения по данному вопросу. Так, решением по делу № А46-8874/2017<sup>6</sup> суд

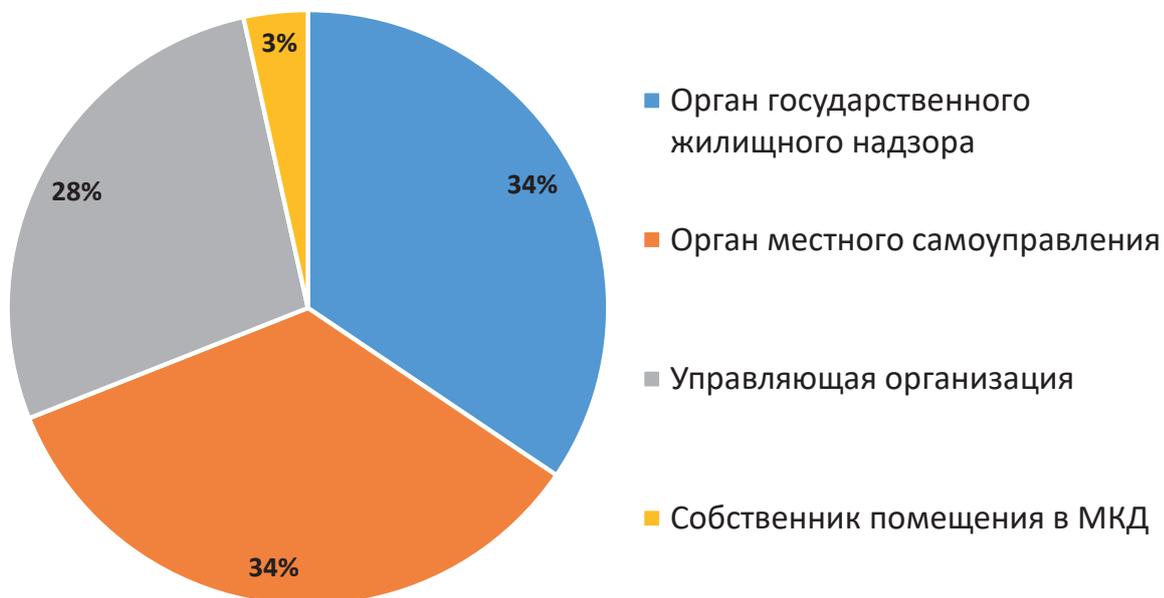
<sup>4</sup> Анализ судебной практики по вопросам управления многоквартирными домами // Фонд «Институт экономики города». URL: [https://urbanecomics.ru/sites/default/files/analiz\\_sudebnoi\\_praktiki\\_po\\_upravleniyu\\_mkd\\_.pdf](https://urbanecomics.ru/sites/default/files/analiz_sudebnoi_praktiki_po_upravleniyu_mkd_.pdf) (дата обращения: 23.09.2024).

<sup>5</sup> Другой стороной споров могли быть как истец — лицо, обратившееся с иском в суд первой инстанции, так и ответчик — лицо, на которое истец указывает как на нарушителя своего права в суде первой инстанции.

<sup>6</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 29 октября 2018 года № 304-КГ18-17518.



**Рисунок 3 — Заявители в Верховный суд Российской Федерации в спорах о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения**  
Источник: составлено автором по данным СПС «КонсультантПлюс»



**Рисунок 4 — Ответчики в спорах о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Верховном суде Российской Федерации**  
Источник: составлено автором по данным СПС «КонсультантПлюс»

подтвердил правомерность повышения размера платы управляющей организацией, так как размер платы, утвержденный на общем собрании, не учитывал необходимость выполнения всех работ и услуг, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в МКД<sup>7</sup>. При рассмотрении аналогичного дела № А60-28206/2017<sup>8</sup> суд, напротив, указал, что увеличение управляющей организацией в одностороннем порядке размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД без учета решения общего собрания собственников помещений противоречит требованиям жилищного законодательства<sup>9</sup>.

Примечательны различные решения судов в тех случаях, когда управляющая организация повысила размер платы на основании того, что договор управления МКД содержал условие об ежегодной индексации размера платы, указанного в договоре и установленного по решению общего собрания при заключении договора. Например, в деле № А43-38632/2017<sup>10</sup> суд принял решение о правомерности повышения размера платы управляющей организацией в одностороннем порядке в указанном случае. С другой стороны, в деле № А75-10618/2015<sup>11</sup> суд принял иное решение: размер платы может повышаться только по решению общего собрания собственников помещений в МКД. В первом случае суд принял во внимание, что ежегодная индексация размера платы предусмотрена договором управления МКД, а во втором случае судом указано, что целевое, по мнению управляющей организации, использование полученных денежных средств, а также экономическая обоснованность увеличения размера платы не имеют юридического значения, поскольку юридически значимыми обстоятельствами для разрешения спора являются соблюдение порядка определения и процедуры изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленных жилищным законодательством.

Другая часть судебных споров о размере платы за содержание жилого помещения (дело № А42-3666/2016<sup>12</sup>, дело № А62-3593/2016<sup>13</sup>) связана со спорами между управляющими организациями, осуществляющими управление МКД, в которых все или большая часть жилых помещений находятся в государственной собственности, и ОМСУ. Суть таких исков — об обязанности местной администрации установить размер платы за содержание и ремонт

<sup>7</sup> Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.

<sup>8</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 1 июня 2018 года № 309-КГ18-6345.

<sup>9</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 18 апреля 2023 года № 45-КГ23-2-К7 по делу № 2-684/2021.

<sup>10</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 301-КГ18-22044.

<sup>11</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 24 июня 2016 года № 304-КГ16-8003.

<sup>12</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 9 октября 2017 года № 307-КГ17-13648.

<sup>13</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 17 июля 2017 года № 310-КГ17-8331.

для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда в МКД, находящемся в управлении управляющей организации, в том числе с учетом индивидуальных особенностей каждого МКД. Суд обязал местную администрацию установить размер платы за содержание и ремонт жилых помещений, которые предоставлены нанимателям жилых помещений государственного жилищного фонда, так как в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается ОМСУ.

Представляется, что в данном случае спор возник из-за того, что ОМСУ, установив по результатам конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, в котором большая часть жилых помещений находится в государственной собственности<sup>14</sup>, размер платы для собственников помещений в МКД, в том числе для собственников государственного и муниципального жилищных фондов, отдельно, вне процедуры конкурса, не установил размер такой платы для нанимателей, поскольку наниматель жилого помещения вносит плату за содержание жилого помещения вместо собственника жилого помещения (см. часть 4 статьи 155 ЖК РФ).

Судами также рассматривались споры в связи с разным толкованием части 4 статьи 155 ЖК РФ, в соответствии с которой, если размер платы, вносимой нанимателем жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД, меньше, чем размер платы, установленный договором управления МКД для собственников помещений в МКД, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке. Так, согласно делу № А13-6157/2012<sup>15</sup>, управляющая организация обратилась в суд с заявлением о взыскании с ОМСУ задолженности нанимателей по оплате содержания жилого помещения. Предъявленная ко взысканию задолженность представляла собой разницу между платой, внесенной нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, и платой, установленной договорами управления МКД. В удовлетворении исковых требований управляющей организации к ОМСУ было отказано. Суд указал, что в соответствии с частью 4 статьи 155 ЖК РФ обязанность наймодателя

---

<sup>14</sup> В соответствии с частью 2 статьи 163 ЖК РФ управление МКД, в котором доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования составляет более чем пятьдесят процентов или все помещения в МКД находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится ОМСУ в порядке, установленном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75.

<sup>15</sup> Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 16 сентября 2013 года № ВАС-7111/13.

осуществить указанную в этой норме выплату может иметь место только в случае установления в договоре управления платежей, не предусмотренных в договоре социального найма.

Существуют также судебные споры в отношении размера платы за нежилое помещение в МКД. Так, ВС РФ было рассмотрено дело № А75-13021/2021<sup>16</sup>, в рамках которого собственник нежилого помещения в МКД обратился с иском к управляющей организации об урегулировании разногласий по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, объяснив свою позицию тем, что на общем собрании собственников помещений был установлен размер платы за содержание жилого помещения, а управляющая организация не осуществляет содержание нежилого помещения. Суд не удовлетворил требования данного собственника, указав, что в соответствии с частью 4 статьи 162 ЖК РФ условия договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

Анализ судебной практики выявил хотя и единичный, но важный спор об изменении размера платы за содержание жилого помещения при невыполнении работ и (или) ненадлежащем качестве выполненных работ. Гражданин обратился в ВС РФ<sup>17</sup> с заявлением о признании частично недействующими пунктов 28, 29, 35, 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>18</sup>, а также пунктов 6, 15, 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491. Гражданин утверждал, что данные нормы нарушают права собственника жилого помещения в МКД на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества в объеме, соответствующем оказанным услугам и выполненным работам надлежащего качества. Суд отказал в удовлетворении требований гражданина признав, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит законодательству.

### **3.2. Проблемы законодательного регулирования вопросов установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Вопросы, связанные с установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, регулируются нормами разделов VII<sup>19</sup> и VIII<sup>20</sup> ЖК РФ и отдель-

<sup>16</sup> См. определение Верховного суда Российской Федерации от 19 декабря 2022 года № 304-ЭС22-23745.

<sup>17</sup> Решение Верховного суда Российской Федерации от 5 сентября 2012 года № АКПИ12-1004.

<sup>18</sup> Данные пункты сводятся в основном к тому, что размер платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

<sup>19</sup> Раздел VII (статьи 153–160) ЖК РФ: Предоставление коммунальных услуг. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

<sup>20</sup> Раздел VIII (статьи 161–165) ЖК РФ: Управление многоквартирными домами.

ными подзаконными актами. Анализ указанных норм с учетом результатов анализа судебной практики показал наличие следующих проблем регулирования. Сразу надо отметить, что в основном такие проблемы сводятся к терминологической нечеткости, что порождает двусмысленность и противоречивость отдельных норм Жилищного кодекса в части установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**1.** Использование разных терминов при регулировании вопросов размера платы, которую должны уплачивать собственники помещений в МКД («плата за содержание жилого помещения», «плата за содержание и ремонт жилого помещения»), создают основу для разных подходов к определению размера платы по договору управления МКД и разной трактовки ответственности управляющей организации перед собственниками помещений за капитальный ремонт общего имущества в МКД. Под каждым таким термином подразумевается (может подразумеваться) разная структура платы, что влияет на определение ее размера собственниками помещений в МКД или в установленных законом случаях ОМСУ.

Термин «*плата за содержание жилого помещения*» используется в статье 154 ЖК РФ при описании структуры платы за жилое помещение для нанимателей и собственников жилых помещений<sup>21</sup>. Такая плата включает в себя в том числе плату за текущий ремонт общего имущества в МКД. Взнос на капитальный ремонт не входит в состав платы за содержание жилого помещения. Он является отдельной частью платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД<sup>22</sup>.

Термин «*плата за содержание и ремонт жилого помещения*» используется в пункте 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ как одно из условий договора управления МКД. Такой термин не предполагает разделение понятия «ремонт» на текущий ремонт и капитальный ремонт общего имущества в МКД. Таким образом, в статье 162 ЖК РФ используется термин, отличающийся по смысловому содержанию от терминов статьи 154 ЖК РФ.

Такие терминологические различия порождают следующие противоречия. Во-первых, использование в статье 162 ЖК РФ термина «плата за содержание и ремонт жилого помещения» в совокупности с частью 23 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой «при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают *надлежащее содержание общего имущества в данном доме*», даже если какие-то из этих услуг и работ не включены в перечень услуг и работ по договору управления и не учтены при определении размера платы. При этом часть 23 статьи 161 ЖК РФ содержит отсылку к правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, а не к минимальному перечню

<sup>21</sup> См. пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ.

<sup>22</sup> См. пункт 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ.

услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290. Это создает основу для предъявления управляющей организации требований о выполнении значительного большего перечня услуг и работ, чем установлено минимальным перечнем. Использование термина «плата за содержание и ремонт жилого помещения» при установлении в статье 162 ЖК РФ существенных условий договора управления также создает основу для неправильного, на взгляд автора, понимания, что управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за выполнение работ по капитальному ремонту за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для собственников помещений договором управления МКД.

Во-вторых, противоречия между решениями общего собрания и договорными условиями. Так, при управлении МКД управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений в МКД, общее собрание с учетом предложений управляющей организации должно определить размер «платы за содержание жилого помещения» в МКД (в соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ), в то время как в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок определения размера «платы за содержание и ремонт жилого помещения» (в соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ).

В результате внимательного анализа указанных норм можно сделать вывод, что размер ни одного из двух указанных видов платы на самом деле не может быть определен (утвержден) общим собранием собственников помещений в МКД, поскольку каждый из этих видов платы содержит такую составляющую, как плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества. Размер платы за коммунальные ресурсы определяется по особым правилам<sup>23</sup> и не может быть предметом соглашения между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД. Кроме того, как было указано выше, в размер платы за содержание жилого помещения входит только плата за текущий ремонт<sup>24</sup>, а в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемой в рамках договора управления МКД, должна входить плата как за текущий, так и за капитальный ремонт.

При этом взнос на капитальный ремонт уплачивается либо на специальный счет, либо на счет регионального оператора<sup>25</sup>, поэтому не может входить в состав платы, уплачиваемой собственниками помещений управляющей организации по договору управления МКД. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется не договором управления МКД, а решением субъекта Российской Федерации<sup>26</sup>.

<sup>23</sup> См. части 9.2 и 9.3 статьи 156 ЖК РФ.

<sup>24</sup> См. пункт 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ.

<sup>25</sup> См. часть 3 статьи 170 ЖК РФ.

<sup>26</sup> См. часть 8.1 статьи 156.

Таким образом, управляющая организация может предложить, а общее собрание утвердить только размер платы за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, что составляет основную часть платы за содержание жилого помещения.

**2.** В составе требований к договору управления МКД отсутствуют требования об указании в договоре при его заключении цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения<sup>27</sup>, а также сведений о порядке изменения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в дальнейшем, что порождает неопределенность и спорные ситуации.

В части 3 статьи 162 ЖК РФ установлены требования к обязательным условиям договора управления МКД. В числе таких требований отсутствует требование об установлении в договоре управления МКД цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения при заключении договора, а также порядка изменения цены договора и такого размера платы в течение срока действия договора. При этом в соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо кооператив (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды), определяется общим собранием собственников помещений в МКД по предложению управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Неустановление размера такой платы общим собранием является основанием для принятия решения ОМСУ о размере платы за содержание жилого помещения в МКД для собственников помещений<sup>28</sup>.

Следует отметить, что в пункте 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ установлено, что договор управления МКД должен содержать «порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса». Однако на практике такая норма трактуется как необходимость указания в договоре, как определяется (рассчитывается) размер платы, исходя из цены (стоимости) каждой ее составляющей, а не как порядок согласования размера платы сторонами договора. То есть такая трактовка никак не связана с установлением в договоре управления при его заключении цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также сведений о порядке изменения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в дальнейшем.

**3.** Нечеткость регулирования создает вопросы к установлению размера платы для собственника нежилого помещения в МКД.

---

<sup>27</sup> В соответствии с нашими предложениями — размера платы за содержание общего имущества в МКД.

<sup>28</sup> См. часть 4 статьи 158 ЖК РФ.

Жилищный кодекс использует термины «плата за жилое помещение», «плата за содержание жилого помещения»<sup>29</sup>, которые, по сути, подразумевают не расходы собственников помещений на содержание принадлежащих им жилых помещений, а плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД. Обязанность по внесению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД должна распространяться также и на собственников нежилых помещений, поскольку им принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД. В части 2 статьи 163 Жилищного кодекса установлен перечень лиц, которые обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В этом перечне отсутствует прямое указание на собственников нежилых помещений, но указан «собственник помещения» без указания на вид помещения, жилое или нежилое.

Только в отдельных случаях в жилищных актах прямо указываются собственники нежилых помещений в связи с обязанностями собственников помещений в МКД. Так, например, часть 3 статьи 171 ЖК РФ определяет порядок уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками нежилых помещений в МКД. В Правилах проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 (далее — Правила № 75), прямо указано, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, управление которым осуществляет управляющая организация, отобранная по результатам муниципального конкурса, устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Результатом несоответствия термина «плата за жилое помещение» его содержанию, а также применения такого термина к собственникам нежилых помещений являются судебные споры между собственниками нежилых помещений в МКД и управляющими организациями.

**4.** Спорными являются нормы об установлении размера платы для нанимателей жилых помещений в размере меньшем, чем размер платы для собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается ОМСУ (исключение — города федерального значения). При этом, исходя из содержания части 4 статьи 155 ЖК РФ, размер платы, устанавливаемый ОМСУ для таких нанимателей, может быть меньше, чем размер платы, установленный договором управления МКД. В этом случае оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Такое регулирование создает конфликт между обязанностью собственников

---

<sup>29</sup> См., например, статьи 153, 154, 155, 156 ЖК РФ.

помещений в МКД вносить плату за содержание жилого помещения в размере, который определяется договором управления, в том числе на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, и пассивной обязанностью собственников жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда доплачивать за нанимателей, если установленный в договоре управления размер платы превышает размер платы, установленный ОМСУ (при незначительной доле в общем имуществе в МКД у таких собственников). При этом, учитывая, что ОМСУ устанавливает размер платы для нанимателей жилых помещений не только муниципального жилищного фонда, но и государственного жилищного фонда, решение, принятое ОМСУ, может привести к возникновению обязательства собственника государственного жилищного фонда по внесению части платы за содержание жилых помещений в МКД, не покрываемой платежами нанимателей в установленном размере.

Кроме того, в законодательстве отсутствуют нормы, определяющие ответственность собственника государственного жилищного фонда, муниципального жилищного фонда за полноту внесения платы на содержание общего имущества в МКД в случае задолженности нанимателя по внесению платы за содержание жилого помещения и отсутствию возможности взыскания с него такой задолженности.

5. Законодательство не предусматривает возможность формирования собственниками помещений в МКД обособленных средств на содержание общего имущества в МКД с оплатой за счет таких средств только фактически оказанных услуг и выполненных работ (за исключением способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом). Плата за содержание жилого помещения при управлении МКД управляющей организацией ежемесячно вносится на счет такой управляющей организации вне зависимости от того, оказаны ли ею услуги, выполнены ли работы<sup>30</sup>. При управлении МКД непосредственно собственниками помещений плата за содержание жилого помещения вносится лицам, оказывающим услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме, в соответствии с договорами, заключенными собственниками с такими лицами<sup>31</sup>.

### **3.3. Предложения по внесению изменений в законодательное регулирование вопросов, связанных с размером платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме**

С учетом вышеизложенных проблем законодательного регулирования вопросов, связанных с размером платы за содержание жилого помещения, в том числе выявленных в ходе анализа судебной практики, предлагаются следующие

<sup>30</sup> См. часть 7 статьи 155 ЖК РФ.

<sup>31</sup> См. часть 8 статьи 155, часть 1 статьи 164 ЖК РФ.

изменения в Жилищный кодекс.

1. Привести к единообразию термины «*содержание жилого помещения*» и «*содержание и ремонт жилого помещения*», используемые в разделах VII и VIII Жилищного кодекса.

Целесообразно также заменить термин «*содержание жилого помещения*» на «*содержание общего имущества*» в МКД. В структуре платы за содержание общего имущества в МКД выделить все составляющие, размер платы которых определяется отдельно (то есть платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, платы за коммунальные ресурсы, используемые для содержания общего имущества в МКД).

2. Определить, что размер платы за *содержание общего имущества в МКД* для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, муниципального жилищного фонда устанавливается равным размеру платы собственников помещений в МКД, за исключением случая принятия собственником жилищного фонда решения о порядке компенсации разницы между размером платы, установленной для собственников помещений в МКД, и меньшим размером платы, установленным ОМСУ для нанимателей помещений.

3. Определить, что наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда, муниципального жилищного фонда несет ответственность за долги нанимателя по внесению платы за *содержание жилого помещения* в случае установления невозможности взыскания долга с нанимателя жилого помещения.

4. Включить собственников нежилых помещений в МКД в перечень лиц, которые обязаны вносить плату за *содержание общего имущества в МКД* наряду с собственниками жилых помещений. При этом размер такой платы собственников нежилых помещений в МКД должен быть равен размеру платы собственников жилых помещений в МКД, за исключением случаев, когда использование нежилого помещения приводит к большему износу общего имущества в МКД, чем использование жилых помещений. В этом случае решением общего собрания может быть установлен больший размер платы собственника нежилого помещения с учетом дополнительного объема работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту в отношении тех объектов общего имущества, которые с большей степенью интенсивности используются собственниками нежилых помещений в МКД, при условии соответствующего обоснования.

5. Дополнить существенные условия договора управления МКД, включив в них указание в договоре при его заключении цены договора и размера платы за *содержание и ремонт жилого помещения*, а также сведения о порядке изменения цены договора и размера платы за *содержание и ремонт жилого помещения* в течение срока действия такого договора.

6. В целях обеспечения оплаты собственниками помещений в МКД услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего

имущества в МКД в размере, соответствующем объему и качеству оказанных услуг, выполненных работ, предоставить собственникам помещений в МКД право на основании решения общего собрания вносить указанную плату на отдельный (специальный или номинальный) счет, предназначенный для ведения расчетов с управляющей организацией, иными лицами за выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

7. Внести в часть 23 статьи 161 ЖК РФ изменение, определяющее, что управляющая организация по договору управления МКД несет перед собственниками помещений в МКД ответственность за выполнение всех работ, обеспечивающих безопасное состояние общего имущества в МКД, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации. Ответственность управляющей организации за проведение капитального ремонта общего имущества в МКД определяется с учетом раздела IX ЖК РФ.

## **4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

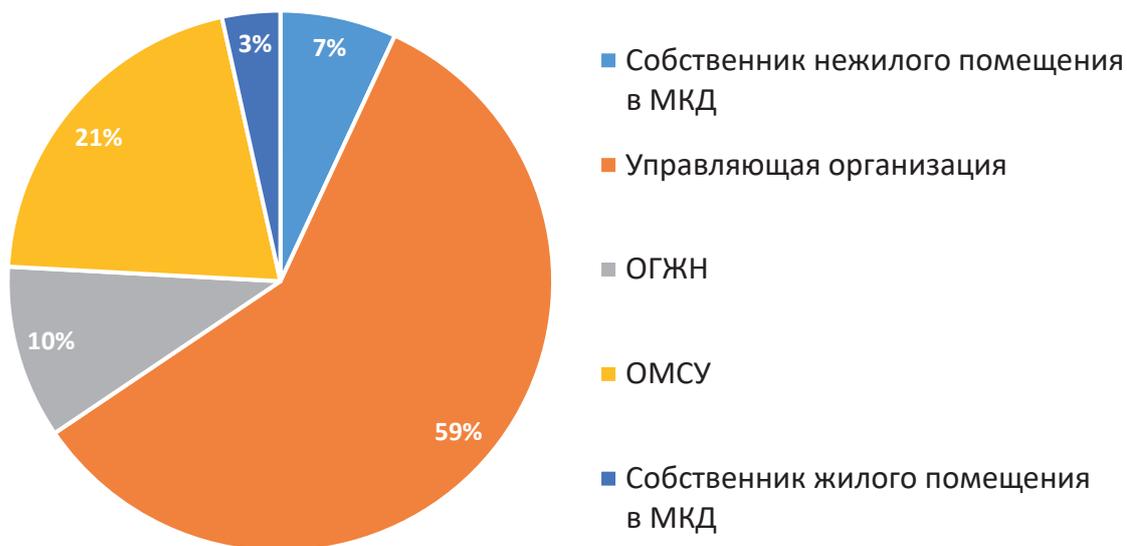
### **4.1. Статистика судебной практики по вопросам заключения договора управления многоквартирным домом**

Споры о заключении договора управления МКД, рассмотренные ВС РФ, в основном касались заключения такого договора по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого ОМСУ (76 % рассмотренных в рамках настоящей работы судебных дел по данному вопросу). В отношении заключения договора управления по решению общего собрания собственников количество споров гораздо меньше — 24 % рассмотренных дел. Заключение договора управления между застройщиком и управляющей организацией не было предметом спора ни в одном из рассмотренных судебных дел.

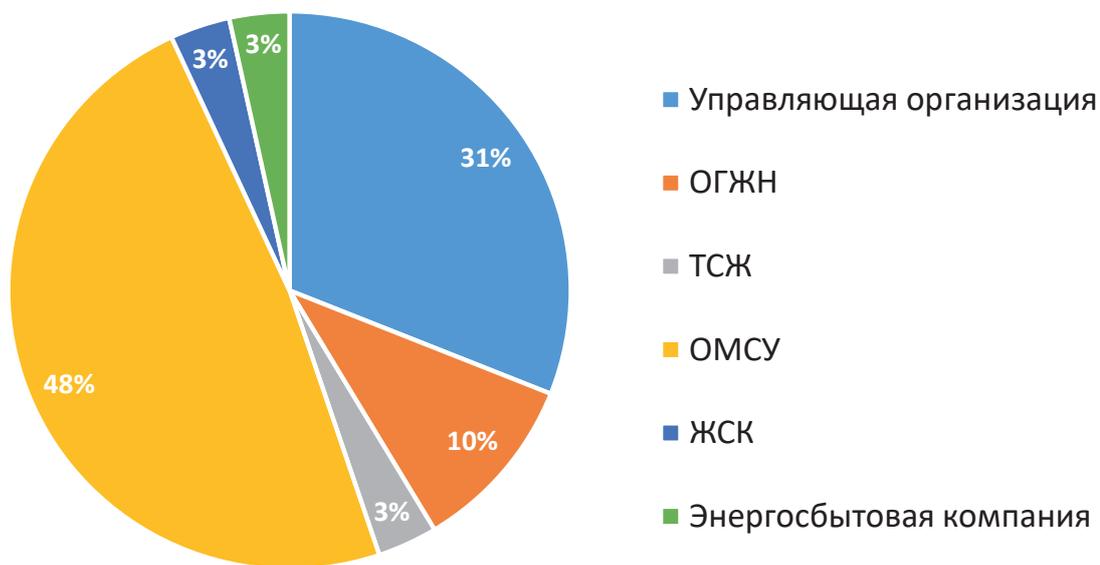
Заявителями в ВС РФ в спорах о заключении договора управления в основном выступали управляющие организации (в 59 % рассмотренных в рамках настоящей работы судебных дел по данному вопросу) и ОМСУ (в 21 % таких судебных дел) (см. рисунок 5).

Другой стороной в спорах о заключении договора управления, дошедших до ВС РФ, также в основном выступали ОМСУ (в 48 % таких судебных дел) и управляющие организации (в 21 % таких судебных дел) (см. рисунок 6).

Такая структура судебных дел по заявителям и ответчикам в ВС РФ может объясняться тем, что, как уже было указано выше, споры по договору управления МКД в основном касались договоров, заключенных по результатам открытых конкурсов, проведенных ОМСУ. Судебные споры с участием ОГЖН возникали по заявлениям в ОГЖН собственников помещений в МКД



**Рис. Заявители в Верховный суд Российской Федерации в спорах о заключении договора управления МКД**  
**Источник: составлено автором по данным СПС «КонсультантПлюс»**



**Рис. 6 Ответчики в спорах по заключению договора управления МКД в Верховном суде Российской Федерации**  
**Источник: составлено автором по данным СПС «КонсультантПлюс»**

о нарушениях, по их мнению, управляющей организацией обязательных требований, связанных с заключением договора управления МКД.

Можно отметить важную особенность споров о заключении договора управления МКД: ни один из рассмотренных в рамках исследования судебной

практики споров не был разрешен в пользу заявителя, и всем заявителям было отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ либо в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора<sup>32</sup>. Это может означать, что нормы жилищного законодательства о заключении договора управления МКД достаточно однозначно трактуются судами при решении споров. Тем не менее анализ отдельных судебных дел показал наличие противоречивости и неоднозначности отдельных норм Жилищного кодекса.

## **4.2. Результаты анализа судебной практики по вопросам заключения договора управления многоквартирным домом и проблемы законодательного регулирования таких вопросов**

**1.** Неопределенность возможности/невозможности продления договора управления МКД, заключенного по результатам муниципального конкурса, приводит к судебным спорам.

В ходе анализа судебных решений было выявлено несоответствие норм части 4 статьи 161 и части 6 статьи 162 ЖК РФ в отношении возможности продления срока действия договора управления МКД в случае его заключения по результатам конкурса, проведенного ОМСУ для отбора управляющей организации. С одной стороны, часть 6 статьи 162 ЖК РФ предусматривает, что «при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором». С другой стороны, часть 4 статьи 161 ЖК РФ устанавливает, что «открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано». То есть в соответствии с данной нормой не может быть продлен договор управления МКД, заключенный по результатам муниципального конкурса.

Это противоречие законодательных норм привело к спору, рассмотренному ВС РФ (дело № А40-103326/2019<sup>33</sup>), между ОГЖН и управляющей организацией о включении МКД в реестр лицензий на основании автоматического продления срока договора управления, заключенного по результатам муниципального конкурса. Как следует из материалов дела, по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, проведенного ОМСУ, управляющей организацией в 2015 году был заключен договор управления МКД на срок три года. В 2017 году управляющей организацией было подано заявление

<sup>32</sup> В части дел, рассмотренных до объединения ВС РФ и ВАС РФ.

<sup>33</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 12 мая 2020 года № 305-ЭС20-5148.

в ОГЖН о внесении изменений в реестр лицензий в связи с продлением договора управления МКД в отношении того же МКД на основании части 6 статьи 162 ЖК РФ. ОГЖН настаивал, что договор, заключенный управляющей организацией по результатам открытого конкурса, не может быть продлен на основании указанной нормы, и отказал во включении МКД в лицензию управляющей организации в реестре лицензий. Суды приняли сторону управляющей организации о включении МКД в ее лицензию в реестре лицензий и определили, что договор управления МКД считается продленным до 2021 года.

**2. Противоречивость норм о заключении договора управления МКД в отношении новостроек создает основу для судебных споров.**

С одной стороны, в целях обеспечения управления МКД, введенного в эксплуатацию, Жилищным кодексом установлено<sup>34</sup>, что не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД застройщиком должен быть заключен договор управления таким МКД с управляющей организацией. Далее ОМСУ не позднее 60 дней со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации<sup>35</sup>.

С другой стороны, в соответствии с частью 11 статьи 44 ЖК РФ лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, вправе принимать участие в общих собраниях собственников в МКД и принимать решения по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом к компетенции общего собрания, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (то есть в период, пока такие лица еще не зарегистрировали свое право собственности на помещения и, следовательно, не являются собственниками помещений). Соответственно, лица, получившие от застройщика помещения в МКД, вправе на общем собрании принять решение о выборе способа управления домом и выборе управляющей организации, поскольку эти вопросы относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД<sup>36</sup>.

В результате такого противоречия управляющие организации, осуществляющие управление МКД по договору с застройщиком, реализуют свое право инициировать общее собрание для принятия решений о выборе способа управления «управление управляющей организацией» и о заключении с ними договора управления МКД<sup>37</sup>. Местные администрации, в свою очередь, настаивают на своем праве на проведение конкурса по отбору управляющей организации.

<sup>34</sup> См. часть 14 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>35</sup> См. часть 13 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>36</sup> См. пункты 4 и 4.7 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

<sup>37</sup> Согласно части 7 статьи 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в МКД может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Такие споры рассматривались ВС РФ, например, в рамках дела № А56-42676/2017<sup>38</sup> и дела № А41-20732/2017<sup>39</sup>. В рассмотренных спорах ОМСУ были проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации для управления МКД-новостройками, но на момент размещения администрацией извещения о проведении конкурса по выбору управляющей организации, собственники помещений выбрали способ управления МКД в установленном законом порядке и реализовали принятое решение о выборе способа управления управляющей организацией. В результате ВС РФ отказал ОМСУ в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ.

### **4.3. Предложения по внесению изменений в законодательное регулирование вопросов, связанных с заключением и продлением договора управления многоквартирным домом**

С учетом вышеизложенного анализа законодательства и судебной практики по спорам о заключении и продлении договора управления МКД предлагаются следующие изменения в Жилищный кодекс.

1. В целях снятия противоречия между частью 4 статьи 161 и частью 6 статьи 162 ЖК РФ могут быть использованы два разных подхода:

1) исключение возможности продления на тот же срок и на тех же условиях договора управления МКД, заключенного по результатам проведенного ОМСУ открытого конкурса, для чего необходимо внести соответствующее изменение в часть 6 статьи 162 ЖК РФ;

2) исключение из части 4 статьи 161 ЖК РФ требования о проведении ОМСУ еще одного конкурса по отбору управляющей организации, если до окончания срока договора управления МКД, заключенного по результатам предыдущего конкурса, ни собственники помещений в МКД, ни управляющая организация, отобранная ОМСУ на конкурсе, не заявляют о намерении прекратить отношения.

На наш взгляд, вмешательство ОМСУ в вопрос выбора управляющей организации необходимо и оправдано только в случае, если МКД остался без управления в связи с тем, что собственники помещений самостоятельно не выбрали способ управления или не реализовали его, а управляющая организация, отобранная на первом конкурсе ОМСУ, до завершения срока договора управления, заключенного по результатам такого конкурса, объявила, что не намерена продолжать управлять МКД. В таком случае ОМСУ должен снова проводить конкурс для отбора управляющей организации для управления данным МКД.

<sup>38</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 8 октября 2018 года № 307-КГ18-14818 по делу № А56-42676/2017.

<sup>39</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 4 октября 2018 года № 305-КГ18-15577.

Если же ни собственники помещений в МКД, ни управляющая организация, отобранная ОМСУ на конкурсе, не заявляют о намерении прекратить отношения по договору управления МКД, это означает, что условия договора устраивают обе стороны и нет необходимости ОМСУ проводить новый конкурс для отбора управляющей организации, а договор считается продленным на тех же условиях.

**2.** Вопрос о целесообразности замены управляющей организации, выбранной застройщиком, на управляющую организацию, отобранную ОМСУ на конкурсе, является весьма спорным. Если собственников помещений в доме (в том числе лиц, принявших от застройщика помещения в таком доме) устраивает управление домом организацией, выбранной застройщиком, в том числе условия договора управления, то необходимость вмешательства в такую ситуацию ОМСУ представляется неоправданной. В подтверждение данного вывода можно отметить, что в соответствии с пунктом 39 Правил № 75 в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

Исходя из таких соображений, для случая управления МКД-новостройкой предлагаемый подход состоит в следующем:

- увеличить срок действия договора управления МКД, заключенного застройщиком с управляющей организацией, до одного года;
- если по окончании такого срока МКД остается без управления (собственники помещений не выбрали способ управления или не реализовали его, а управляющая организация решила не продлять на новый срок договор управления), ОМСУ проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Предлагаемые изменения направлены на минимизацию участия ОМСУ в выборе управляющей организации. Представляется, что отбор управляющей организации на муниципальном конкурсе целесообразно осуществлять только в случае, если МКД по какой-то причине остался без управления.

## **5. ПЕРЕДАЧА ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ**

### **5.1. Результаты анализа судебной практики по вопросам передачи технической документации**

Сторонами рассмотренных споров о передаче технической документации на МКД выступали вновь избранные управляющие организации, прежние управляющие организации, с которыми договор управления расторгнут, и ОГЖН.

Заявителями в ВС РФ в спорах о передаче технической документации на МКД в основном выступали управляющие организации (в 82 % судебных дел по данному вопросу, рассмотренных в рамках настоящей работы), а также ОГЖН (в 18 % таких судебных дел).

Другой стороной в спорах о заключении договора управления, дошедших до ВС РФ, также в основном выступали управляющие организации (в 73 % таких судебных дел) и ОГЖН (в 17 % таких судебных дел).

Половина рассмотренных в рамках настоящей работы судебных дел, связанных с передачей технической документации на МКД, одинаковы по предъявляемым требованиям: вновь выбранные управляющие организации требуют от прежних управляющих организаций передачи технической документации и иных документов на МКД в соответствии с перечнем, который установлен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее — Правила № 491)<sup>40</sup>, а в отдельных случаях — и в большем объеме. Также возникали споры с участием ОГЖН по поводу наложения административных штрафов на прежние управляющие организации за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД<sup>41</sup>.

Наиболее характерные формулировки решений суда в отношении передачи технической документации:

1) следует исходить из презумпции наличия у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление МКД, всей предусмотренной действующим законодательством документации, технических средств и оборудования, связанных с управлением таким МКД<sup>42</sup>;

2) отсутствие у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление МКД, технической документации и оборудования свидетельствует о ненадлежащем исполнении обязательства по управлению МКД<sup>43</sup>;

3) отсутствие или утрата документации не может являться основанием для прекращения обязанности по передаче документации<sup>44</sup>.

В большей части случаев суд обязывал предыдущую управляющую организацию передать новой управляющей организации техническую документацию и иные документы на МКД, в том числе такие, которые ей не передавались при

---

<sup>40</sup> См. пункты 24 и 26 Правил № 491.

<sup>41</sup> См. статью 7.23.2 «Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

<sup>42</sup> См. определение Верховного суда Российской Федерации от 25 октября 2022 года № 303-ЭС21-5287 по делу № А04-2984/2020.

<sup>43</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 года № 304-ЭС20-20515 по делу № А45-31721/2019.

<sup>44</sup> Определение Верховного суда Российской Федерации от 25 октября 2022 года № 303-ЭС21-5287 по делу № А04-2984/2020.

заключении договора управления МКД. Иногда такие решения вызывают необходимость восстановления технической документации прежней управляющей организацией за свой счет.

Среди технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов наиболее часто отсутствует проектная документация на МКД, в соответствии с которой было осуществлено строительство МКД. Причиной отсутствия проектной документации является то, что такая документация не передавалась прежней управляющей организации, а ее повторное изготовление стоит дорого. Так, например, в ходе спора по делу № А21-4354/2019<sup>45</sup> истцом (вновь избранной управляющей организацией) в ходе рассмотрения дела был сделан запрос в проектную организацию о возможности изготовления отсутствующих частей технической документации. Согласно ответу проектной организации, при наличии имеющихся данных по МКД изготовление только разделов проектной документации по внутридомовым системам электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления и вентиляции составит сумму в размере 890 тыс. рублей. Ответчиком также был предоставлен ответ от другой проектной организации, которым отказано в изготовлении проектной документации. Ответчик (предыдущая управляющая организация, договор управления МКД с которой расторгнут) указывал на невозможность исполнения решения суда об обязанности ответчика передать документацию в полном объеме, как указано в Правилах № 491, ссылаясь на отсутствие у него истребуемой проектной документации и на невозможность ее восстановления по причине неполучения ее от застройщика. Несмотря на все такие доводы, суд обязал предыдущую управляющую организацию передать техническую документацию, включая проектную, вновь избранной управляющей организации, а при ее отсутствии восстановить за свой счет и передать по акту приема-передачи в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу.

Следует заметить, что подобные судебные решения основываются на части 10 статьи 162 ЖК РФ и пункте 21 Правил № 491, предусматривающих передачу всей технической и иной документации на МКД при прекращении управления многоквартирным домом, без учета подпункта «д» пункта 26 Правил № 491, согласно которому проектная документация включается в состав технической документации при ее наличии (что является обоснованным в связи с отсутствием проектной документации на МКД, построенные в советский период). При анализе решений суда можно выделить случай, когда вновь выбранная управляющая организация требовала передачи избыточных документов в рамках спора о передаче технической документации на МКД. Так, в деле № А45-31721/2019<sup>46</sup> в истребуемую техническую документацию на МКД были включены энергетический паспорт и паспорт фасада МКД, и суд отказал в удовлетворении

<sup>45</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 года № 307-ЭС20-19764.

<sup>46</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 года № 304-ЭС20-20515.

иска вновь избранной управляющей организации о передаче избыточных документов. В соответствии с частью 6 статьи 15 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» энергетический паспорт, составленный по результатам энергетического обследования МКД, подлежит передаче лицом, его составившим, собственникам помещений в МКД или лицу, ответственному за содержание МКД. Данный паспорт в настоящее время не входит в перечень обязательной технической документации на МКД, установленный Правилами № 491. Вопросы внешнего вида фасадов зданий регулируются правилами благоустройства территории муниципального образования или законами субъектов Российской Федерации — городов федерального значения<sup>47</sup>. Паспорт фасада здания в настоящее время также не входит в перечень обязательной технической документации на МКД, указанный в Правилах № 491.

Кроме того, в силу неопределенности формата передачи технической документации на МКД управляющие организации пытаются доказывать в суде возможность передачи такой документации в электронном виде через информационные системы. Например, при рассмотрении судебного дела № А45-31721/2019<sup>48</sup> ответчиком (прежней управляющей организацией) было указано, что им выполнены обязательства по передаче вновь выбранной управляющей организации обязательной технической документации, необходимой для управления МКД, так как, в частности, электронный паспорт МКД был размещен ею в сети «Интернет» и доступен истцу (новой управляющей компании) по ссылке <https://my.dom.gosuslugi.ru/><sup>49</sup>. Суд не согласился с данными аргументами и обязал управляющую организацию передать документы в бумажном виде.

## **5.2. Анализ норм жилищного и иного законодательства, связанных с передачей технической и иной документации на многоквартирный дом**

Проведенный анализ показал наличие следующих проблемных вопросов, которые создают сложности при управлении МКД.

**1.** В законодательстве отсутствуют требования об обязательной передаче застройщиком проектной документации на МКД управляющей организации после сдачи МКД в эксплуатацию, что в дальнейшем порождает судебные споры.

Такое требование установлено только для собственника (владельца)

---

<sup>47</sup> См. пункт 19 части 1 статьи 14, пункт 25 части 1 статьи 16, подпункт 10 части 1 статьи 16.2, часть 1.1 статьи 17, пункт 2 части 2 статьи 45.1 Федерального закона от 6 сентября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

<sup>48</sup> Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 года № 304-ЭС20-20515.

<sup>49</sup> ГИС ЖКХ. URL: <https://my.dom.gosuslugi.ru/> (дата обращения: 06.10.2024).

здания<sup>50</sup>. В соответствии Правилами № 491, проектная документация (копия проектной документации), в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД, включается в состав документов, связанных с управлением МКД, только при ее наличии<sup>51</sup>. Тем не менее судебные решения обязывают прежние управляющие организации восстановить проектную документацию на МКД при ее отсутствии и передать ее вновь выбранной управляющей организации, поскольку, согласно Правилам № 491, передаче подлежат все документы технической документации и иной документации на МКД.

2. Еще одним документом, входящим в состав технической документации на МКД, с передачей которого существуют проблемы, является инструкция по эксплуатации МКД.

Пунктом 25 Правил № 491 установлено, что застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию МКД, в течение одного месяца после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан передать под расписку по одному экземпляру инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях) товариществу собственников жилья; лицам, которым будет принадлежать право собственности на помещения в построенном МКД; первому обратившемуся лицу, являющемуся собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано) либо принявшему от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче; в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Кроме того, при создании МКД в формате долевого строительства законодательство обязывает застройщика подготовить совершенно другую инструкцию — *инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства*<sup>52</sup>, которым является помещение в многоквартирном доме.

Инструкция по эксплуатации МКД и инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (помещения в МКД) — это разные документы с различным содержанием. Так, согласно подпункту «г» пункта 24 Правил № 491, инструкция по эксплуатации МКД включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных

---

<sup>50</sup> Согласно части 3 статьи 5555 ГК РФ, собственник здания или лицо, владеющее зданием на ином законном основании, обязаны передать лицу, обеспечивающему безопасную эксплуатацию здания, результаты инженерных изысканий, проектную документацию, исполнительную документацию.

<sup>51</sup> См. подпункт «д» пункта 26 Правил № 491.

<sup>52</sup> См. часть 11 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 214-ФЗ).

материалов и оборудования, субподрядчиков. Форма инструкции по эксплуатации содержится в приложении к Положению о разработке, передаче, пользовании и хранении *инструкции по эксплуатации многоквартирного дома*, утвержденному приказом Минрегиона Российской Федерации от 1 июня 2007 года № 45.

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (помещения в МКД) должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий<sup>53</sup>. Согласно разъяснению Минстроя России (письмо 2 мая 2017 года № 15293-НС/07), положения Федерального закона № 214-ФЗ устанавливают обязанность застройщика передать инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства и не содержат императивных норм, определяющих форму носителя такой информации. Предоставление участнику долевого строительства документов должно осуществляться в наиболее доступной для последнего форме, которая может быть предусмотрена договором участия в долевом строительстве.

Требование о разработке застройщиком инструкции по эксплуатации МКД и передаче такой инструкции управляющей организации в настоящее время не установлено ни Градостроительным кодексом Российской Федерации, ни Федеральным законом № 214, а содержится только в подзаконном акте (в Правилах № 491). На практике из двух видов таких инструкций застройщики в настоящее время в основном разрабатывают только инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства по произвольной форме, что не гарантирует получение участниками долевого строительства (будущими собственниками помещений в МКД) всей полноты информации, необходимой для организации содержания и ремонта общего имущества в МКД и, соответственно, определения размера платы за содержание жилого помещения в МКД после его приемки в эксплуатацию.

**3.** В состав технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД, Правилами № 491 (см. пункты 24, 25, 26) также включен ряд документов, которыми располагает застройщик, построивший и сдавший в эксплуатацию МКД, в частности: документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, а также на индивидуальные приборы, которыми оснащены помещения в МКД; копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра; копия градостроительного плана земельного участка. При этом законодательством не определена обязанность застройщика передавать указанные документы управляющей организации, с которой застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключен договор управления МКД, или иным лицам.

<sup>53</sup> См. часть 11 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

**4.** Можно привести еще несколько примеров несоответствия требований, установленных разными нормативными правовыми актами, к хранению, актуализации и передаче технической документации на МКД.

4.1. Жилищным кодексом определена обязанность управляющей организации при прекращении управления МКД передать техническую документацию на МКД вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений — одному из таких собственников<sup>54</sup>. В то же время, согласно пункту 27 Правил № 491, обязанность принимать, хранить и передавать в установленном законодательством Российской Федерации порядке техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы закреплена за ответственными лицами, которыми являются должностные лица органов управления ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива, но не управляющая организация (см. пункт 13 Правил № 491).

4.2. Жилищным кодексом определена обязанность регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов (но не собственников помещений в МКД, реализующих способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете) передать лицу, осуществляющему управление МКД, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД (в том числе копии проектной, сметной документации, договора строительного подряда, предусмотренного частью 7 статьи 166 ЖК РФ, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов<sup>55</sup>. При этом в настоящее время указанные документы о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД не включены в состав технической документации на МКД, перечень которой указан в Правилах № 491, соответственно, на такие документы не распространяется обязанность по их передаче вновь выбранной управляющей организации или созданному товариществу собственников жилья.

**5.** В настоящее время не установлены требования к формату передачи документов технической документации и иных документов по управлению МКД от прежней к новой управляющей организации, и управляющим организациям приходится отстаивать в суде возможность их передачи в электронном виде, но пока безуспешно.

Такие документы обычно ведутся, хранятся и передаются в бумажном виде. С другой стороны, в настоящее время многие технические документы уже создаются и хранятся в электронном виде. Например, проектная документация объектов капитального строительства разрабатывается в электронном виде как часть информационной модели<sup>56</sup>. В Единой информационной системе жилищного строительства, оператором которой является Единый институт развития

<sup>54</sup> См. часть 10 статьи 162, часть 1 статьи 200 ЖК РФ.

<sup>55</sup> См. часть 8 статьи 189 ЖК РФ.

<sup>56</sup> См. статью 575 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

в жилищной сфере<sup>57</sup>, размещается проектная документация, в отношении которой требуется экспертиза (в том числе и проектная документация МКД)<sup>58</sup>, хотя и в закрытой части такой системы<sup>59</sup>.

### **5.3. Предложения по внесению изменений в законодательное регулирование вопросов, связанных с передачей технической документации на многоквартирный дом**

С учетом вышеизложенного в отношении проблем законодательного регулирования вопросов, связанных с передачей технической и иной документации на МКД, в том числе выявленных в ходе анализа судебной практики, предлагаются следующие изменения жилищного законодательства.

**1.** В отношении вновь введенных в эксплуатацию МКД, построенных в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, установить возможность доступа управляющих организаций и иных лиц, осуществляющих управление МКД, к проектной документации таких МКД, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Если проектная документация отсутствует в ЕИСЖС, то установить обязанность застройщика передавать управляющей организации, с которой застройщик заключил первый договор управления введенным в эксплуатацию МКД, копию проектной документации. Далее определить, что копия проектной документации передается вновь выбранной управляющей организации (ответственному лицу) или иному лицу, осуществляющему управление МКД. Установить административную ответственность за нарушение этих требований. Если же такая документация была получена прежней управляющей организацией (иным лицом, осуществляющим управление МКД) и утеряна, то она обязана восстановить утерянную ею проектную документацию.

Для ранее построенных МКД, для которых отсутствует проектная документация, необходимо определить упрощенную форму документа, заменяющего проектную документацию, но отражающего сведения, необходимые для управления, технического обслуживания и ремонта МКД, который обязана сформировать управляющая организация (иное лицо, осуществляющее управление МКД) в процессе управления МКД, а затем передать новой управляющей организации (иному лицу, осуществляющему управление МКД).

**2.** В отношении вновь введенных в эксплуатацию МКД установить обязанность застройщика разместить иные документы (кроме проектной документации), необходимые для управления МКД, в соответствии с перечнем, установленным Правительством Российской Федерации, в ГИС ЖКХ.

<sup>57</sup> См. статью 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ.

<sup>58</sup> См. пункт 2 части 6.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

<sup>59</sup> См. часть 61 статьи 233 Федерального закона № 214-ФЗ.

В дальнейшем обеспечить доступ управляющих организаций и иных лиц, осуществляющих управление МКД, к таким документам, размещенным в ГИС ЖКХ.

Включить в перечень документов, подлежащих размещению застройщиком в ГИС ЖКХ и доступных управляющим организациям и иным лицам, осуществляющим управление МКД:

- сведения о составе и характеристиках объектов общего имущества в МКД;

- инструкцию по эксплуатации МКД.

**3.** Включить в состав технической документации МКД:

- электронный паспорт МКД (формируется в ГИС ЖКХ60);

- энергетический паспорт МКД (в случае его подготовки по результатам энергетического обследования МКД);

- паспорт фасада (колористический паспорт) МКД (в случае его подготовки);

- документы о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД, в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов регионального оператора.

**4.** Утвердить уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (Минстроем России) формы документов, указанных в пунктах 2 и 3, за исключением формы электронного паспорта МКД, которая уже утверждена.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализ судебной практики в сфере управления многоквартирными домами и соответствующего законодательства, иных нормативных правовых актов показал необходимость корректировки отдельных норм для устранения их разночтения, противоречий между ними и предупреждения споров между участниками процесса управления МКД. К наиболее важным из спорных в настоящее время вопросов относятся:

- порядок определения размера платы собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей жилых помещений в МКД за содержание жилого помещения (эта плата, по сути, является платой за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД);

- заключение договора управления МКД, в том числе в отношении вновь построенных МКД;

---

<sup>60</sup> См. приказ Минкомсвязи России № 53, Минстроя России № 82/пр от 17 февраля 2016 года «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома, формы электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктур».

- состав и порядок передачи технической документации и иных документов на МКД.

Представленные в статье предложения по совершенствованию жилищного законодательства позволят как предотвратить обращение в суд за разрешением таких спорных вопросов, так и обеспечить надежную и однозначную базу для принятия решения суда по таким вопросам.

# МЕХАНИЗМЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ<sup>1</sup>

*Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный  
Жилищно-коммунальный Совет»*

Саморегулирование — это современный и эффективный инструмент обеспечения повышения качества и безопасности товаров, работ и услуг в различных сферах экономики.

Согласно мировой практике, общие регулятивные и охранительные меры, вводимые субъектами саморегулирования, зачастую устанавливают более высокий и детальный уровень требований к участникам рынка и их товарам (работам, услугам), нежели акты государственных органов власти. Кроме того, акты государственных органов власти часто устанавливают лишь границы компетенции и (или) самые общие требования к товарам (работам, услугам), деятельности лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность, предоставляя право всю необходимую детализацию осуществлять организованным профессиональным сообществам. Это связано с тем, что многие сферы деятельности требуют узкопрофессионального подхода, который в данном случае позволяет обеспечить возможность принятия и совершенствования адекватных потребностям отрасли и более предметных норм и требований.

Институт саморегулирования позволяет профессиональным сообществам самостоятельно разрабатывать правила осуществления профессиональной и предпринимательской деятельности без избыточного государственного регулирования, сохраняя при этом государственный контроль в стратегически значимых отраслях экономики.

Основным законодательным актом, определяющим правовые основы саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности

---

<sup>1</sup> Статья опубликована в журнале «Юрист», 2022, № 8 под авторством М. В. Пальцевой, ассистента кафедры коммерческого права и основ правоведения Юридического факультета Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова.

в Российской Федерации, является Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее — Закон № 315-ФЗ). Принятие данного закона явилось началом реформирования всей системы государственного регулирования предпринимательской деятельности. В течение нескольких лет после его вступления в силу в ряде сфер произошел переход от такого традиционно используемого способа воздействия государства на бизнес как лицензирование к саморегулированию<sup>2</sup>.

В соответствии со статьей 2 Закона № 315-ФЗ под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил такой деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил.

Помимо Закона № 315-ФЗ законодательство Российской Федерации содержит ряд нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы саморегулирования в отдельных сферах предпринимательской и профессиональной деятельности. Положения специальных (отраслевых) федеральных законов могут определять те или иные особенности деятельности саморегулируемых организаций в отдельных отраслях и учитывать специфику таких отраслей.

Этими федеральными законами устанавливаются специфические требования к целям, задачам и функциям саморегулируемых организаций и к членам саморегулируемых организаций, особенности порядка осуществления саморегулируемыми организациями контроля за деятельностью своих членов, применения ими мер дисциплинарного воздействия в отношении своих членов, а также особенности порядка осуществления государственного надзора за соблюдением саморегулируемыми организациями требований законодательства Российской Федерации в части предмета контроля (надзора), оснований, периодичности и сроков проведения проверок.

К указанным федеральным законам относятся:

Градостроительный кодекс Российской Федерации (в отношении саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства);

Федеральный закон «О сельскохозяйственной кооперации» (в отношении саморегулируемых организаций ревизионных союзов сельскохозяйственных кооперативов);

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

---

<sup>2</sup> Так, несколько видов лицензирования, в частности лицензирование оценочной, аудиторской, актуарной деятельности, деятельности арбитражных управляющих, деятельности в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, строительства, были заменены требованием об обязательном членстве хозяйствующих субъектов в саморегулируемых организациях.

(в отношении саморегулируемых организаций оценщиков);

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (в отношении саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и саморегулируемых организаций операторов электронных площадок);

Федеральный закон «О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в отношении саморегулируемых организаций организаторов азартных игр в букмекерских конторах и саморегулируемых организаций организаторов азартных игр в тотализаторах);

Федеральный закон «Об аудиторской деятельности» (в отношении саморегулируемых организаций аудиторов);

Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в отношении саморегулируемых организаций в области энергетического обследования);

Федеральный закон «Об актуарной деятельности в Российской Федерации» (в отношении саморегулируемых организаций актуариев).

Возможность объединения субъектов предпринимательской и профессиональной деятельности в саморегулируемые организации на добровольной основе также предусмотрена следующими федеральными законами:

Федеральный закон «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» (в отношении саморегулируемых организаций виноградарей и виноделов);

Федеральный закон «О рекламе» (в отношении саморегулируемых организаций в сфере рекламы);

Федеральный закон «О кадастровой деятельности» (в отношении саморегулируемых организаций в сфере кадастровой деятельности);

Федеральный закон «О патентных поверенных» (в отношении саморегулируемых организаций патентных поверенных);

Федеральный закон «О теплоснабжении» (в отношении саморегулируемых организаций в сфере теплоснабжения);

Федеральный закон «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)» (в отношении саморегулируемых организаций медиаторов);

Федеральный закон «О саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка и о внесении изменений в статьи 2 и 6 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в отношении саморегулируемых организаций профессиональных участников финансового рынка, в том числе негосударственных пенсионных фондов,

жилищных накопительных кооперативов, операторов по приему платежей).

Кроме того, существуют сферы профессиональной деятельности, в которых законодательством Российской Федерации предусмотрено обязательное членство участников в специализированных негосударственных объединениях, однако такие объединения не имеют статуса саморегулируемых организаций (например, нотариат, адвокатура, профессиональные объединения страховщиков различного вида).

Также необходимо упомянуть добровольное саморегулирование, которое исключает участие государства в регулировании деятельности профессионального сообщества на соответствующем товарном рынке при сохранении полномочий по нормативному регулированию отрасли. В качестве примера добровольного саморегулирования можно привести разработку бизнес-сообществом кодексов деловых практик. В российской практике профессиональным сообществом были разработаны следующие кодексы деловых практик: в сфере торговли фармацевтическими товарами действует Кодекс добросовестных практик в фармацевтической отрасли<sup>3</sup> (разработан Ассоциацией европейского бизнеса совместно с ФАС России); в сфере розничной торговли — Кодекс добросовестных практик взаимоотношений между торговыми сетями и поставщиками потребительских товаров<sup>4</sup>; на рынке продаж автомобилей и запасных частей к ним — Кодекс поведения, регулирующего отдельные аспекты взаимоотношений между автопроизводителями, автодистрибьюторами, официальными дилерами и независимыми сервисными станциями в автомобильном секторе<sup>5</sup> (разработан Комитетом автопроизводителей Ассоциации европейского бизнеса и согласован с ФАС России). Обращает на себя внимание акцент принципа добросовестности как критерия приемлемости и эффективности тех практик, о которых идет речь в данных документах.

Следует отметить, что обсуждение механизма саморегулирования было начато более 15 лет назад. Указом Президента Российской Федерации от 23 июля 2003 г. № 824 «О мерах по проведению административной реформы в 2003–2004 годах» развитие системы саморегулируемых организаций в области экономики было определено в качестве приоритетного направления административной реформы. Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. № 1662-р, было предусмотрено взаимодействие государства, частного бизнеса и общества, ориентированное на создание условий для свободы предпринимательства и конкуренции, а также на развитие механизмов саморегулирования предпринимательского сообщества.

В рамках совершенствования механизмов саморегулирования, осуществляемым согласно поручению Президента Российской Федерации от 27 мая

<sup>3</sup> <https://fas.gov.ru/news/4218>

<sup>4</sup> <https://www.codeofconduct.ru/>

<sup>5</sup> <https://www.garant.ru/news/510952/>

2014 г. № Пр-1168, распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2015 г. № 2776-р была утверждена Концепция совершенствования механизмов саморегулирования (далее — Концепция).

В Концепции предусматриваются следующие основные направления реформирования системы саморегулирования: уточнение общеправовых основ института саморегулирования в Российской Федерации; совершенствование механизмов обеспечения имущественной ответственности субъектов саморегулирования перед потребителями; урегулирование вопросов деятельности национальных объединений СРО; совершенствование стандартизации деятельности в системе СРО; повышение эффективности осуществления контроля СРО за предпринимательской и профессиональной деятельностью членов; разработка комплекса мер, направленных на усиление ответственности СРО; усиление стимулов для создания и развития СРО с добровольным участием.

Как отмечено в Концепции институт саморегулирования в сравнении с прямым государственным регулированием обладает следующими преимуществами:

- развитие механизмов оптимальной (неизбыточной) стандартизации предпринимательской и профессиональной деятельности и производимых товаров (работ, услуг), а также возможность выбора и применения форм регулирования, в наибольшей степени подходящих потребностям конкретных отраслей;
- применение механизмов имущественной ответственности, в том числе страхование членами саморегулируемой организации ответственности и иных связанных с выполнением работ и оказанием услуг рисков и формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации как механизма коллективной ответственности членов такой организации перед потребителями товаров (работ, услуг), предоставляемых членами саморегулируемой организации;
- организация более оперативного и более предметного контроля, чем со стороны органов исполнительной власти, за деятельностью членов саморегулируемых организаций;
- развитие механизмов работы с жалобами третьих лиц и внесудебного урегулирования коммерческих споров.

Рассматривая имеющуюся практику применения различных форм саморегулирования, можно отметить, что сама природа саморегулирования определяет самодостаточность СРО и снижает потребность таких организаций в жестком контроле со стороны государственных регуляторов. В юридической литературе отмечается, что главным критерием включения того или иного вида деятельности в разряд обязательного саморегулирования является необходимость защиты прав и законных интересов контрагентов — участников данных видов деятельности и потребителей услуг (товаров, работ) в случаях, когда возникают охранительные обязательства со стороны членов саморегулируемой организации. При этом осуществление саморегулируемой организацией

управленческих и контрольных функций в отношении своих членов возникает не в силу нормативного указания, а вследствие делегирования членами саморегулируемой организации, добровольно вступающими в СРО, части принадлежащих им компетенции, прав и обязанностей и выражения готовности следовать ее указаниям.

Вместе с тем введение обязательного саморегулирования не должно сводить деятельность саморегулируемых организаций к созданию организации, лишь формально отвечающей за допуск хозяйствующих субъектов на рынок или в профессию, при условии сохранения всех полномочий по регулированию рынка в компетенции органов исполнительной власти<sup>6</sup>.

Принципиальную роль в сфере развития института саморегулирования занимает функция по стандартизации деятельности, поскольку именно с эффективностью ее осуществления связаны механизмы контроля и обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации.

Выполнение компенсационным фондом возложенной на него функции по обеспечению исполнения обязательств, связанных с нарушением требований стандартов деятельности членом саморегулируемой организации, и задачи, способствующей повышению уровня безопасности и качества товаров (работ, услуг), выполняемых членами саморегулируемой организации, возможно только при наличии реальной возможности лица, чьи права нарушены, обратиться с иском о взыскании на средства компенсационного фонда.

В 2021 году Минэкономразвития России опубликовало доклад о состоянии развития саморегулирования предпринимательской и профессиональной деятельности в Российской Федерации, а также результаты системного мониторинга деятельности СРО в отраслях экономики и сегментах рынка.

Согласно информации, содержащейся в указанном докладе по состоянию на 1 января 2021 года образованы и осуществляют свою деятельность 954<sup>7</sup> СРО: 609 СРО, основанных на обязательном членстве, и 345 СРО, основанных на добровольном членстве. СРО, основанные на обязательном членстве, созданы в 12 сферах деятельности.

Несмотря на сокращение в 2020 году количества СРО (в том числе СРО, основанных на обязательном членстве), общее количество членов СРО, основанных на обязательном членстве (данные о количестве членов СРО, основанных на добровольном членстве, отсутствуют) увеличилось и составило 227 858 субъектов предпринимательской и профессиональной деятельности.

Национальные объединения СРО созданы в 5 из 12 сфер деятельности, для осуществления которых членство в СРО является обязательным (национальное

---

<sup>6</sup> Распоряжение Правительства РФ от 30.12.2015 № 2776-р «О Концепции совершенствования механизмов саморегулирования»

<sup>7</sup> в соответствии с данными информационного портала «Все о саморегулировании» по состоянию на 29.08.2024 действует 1176 СРО (основанных на обязательном и добровольном членстве), однако данная информация не является официальной и может быть принята исключительно к сведению // <https://www.all-sro.ru/register/>

объединение СРО оценщиков, национальное объединение СРО строителей, национальное объединение СРО проектировщиков и СРО изыскателей, национальное объединение СРО кадастровых инженеров, национальный союз профессионалов антикризисного управления).

**Таблица 1. Количество СРО в Российской Федерации**

№	СРО по сферам предпринимательской (профессиональной) деятельности	Количество СРО				
		2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
1	СРО арбитражных управляющих	49	49	50	48	48
2	СРО оценщиков	16	16	14	13	13
3	СРО кадастровых инженеров	17	17	16	16	14
4	СРО операторов электронных площадок	3	3	3	3	3
5	СРО аудиторов	5	2	2	2	1
6	СРО строителей	268	238	223	222	223
7	СРО проектировщиков	190	173	171	169	169
8	СРО изыскателей	40	37	40	42	43
9	СРО актуариев	2	2	2	2	2
10	СРО в сфере азартных игр	3	3	3	3	3
11	СРО ревизионных союзов сельскохозяйственных кооперативов	2	2	2	2	2
12	СРО в области энергетического обследования	108	104	101	98	88
13	СРО, основанные на добровольном членстве	435	433	424	430	345
	Всего	1 138	1 079 (-5,2%)	1 051 (-2,6%)	1 050 (-0,1%)	954 (-9,1%)

Количество действующих стандартов СРО в 2020 году в сравнении с аналогичным периодом в 2019 году увеличилось на 3,7% (без учета количества стандартов СРО, основанных на добровольном членстве). Количество стандартов, принятых СРО и устанавливающих более высокие требования к выполнению работ (оказанию услуг), чем требования, установленные нормативными правовыми актами, остается незначительным (всего 3,3% от общего количества стандартов, принятых СРО). Высокая активность в сфере стандартизации отмечается в сфере строительства, где на 1 СРО строителей приходится в среднем 50 стандартов.

Достоверно установленные выплаты из компенсационных фондов СРО на цели возмещения вреда (ущерба) имеются в 3 сферах (саморегулирование

деятельности арбитражных управляющих, саморегулирование деятельности оценщиков и строителей) из 11, в которых сформированы компенсационные фонды.

Следует отметить, что механизм формирования компенсационных фондов СРО в соответствии с установленными федеральными законами требованиями дублируется системой страхования ответственности членов СРО в 3 сферах обязательного саморегулирования (СРО арбитражных управляющих, СРО оценщиков, СРО операторов электронных площадок). СРО кадастровых инженеров не формируют компенсационные фонды и в качестве способа обеспечения имущественной ответственности применяют только страхование ответственности. Всего страхование ответственности членов СРО в разной степени применяется в 7 сферах обязательного саморегулирования. По минимальным оценкам затраты на страхование членов СРО в 2020 году составили 1,2 млрд. рублей. Между тем, по имеющимся данным, страховые выплаты производились только в 3 сферах обязательного саморегулирования (СРО арбитражных управляющих, СРО кадастровых инженеров, СРО строителей). Общая сумма произведенных выплат составила 6,3% от затрат на страхование членов СРО в 2020 году.

Как отмечается в докладе Минэкономразвития России наиболее эффективные механизмы обеспечения имущественной ответственности установлены в сфере саморегулирования деятельности арбитражных управляющих (страхование и компенсационный фонд).

Анализ успешных примеров работы СРО в различных отраслях экономики позволяет сделать вывод об эффективности института саморегулирования в социально значимых отраслях экономики.

Предлагается подробнее рассмотреть деятельность отдельных видов СРО, основанных на обязательном членстве.

## **1. СРО ОЦЕНЩИКОВ**

В сфере оценочной деятельности требование об обязательном членстве в саморегулируемых организациях введено с 1 января 2008 года с принятием Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (далее — Закон № 135-ФЗ). Членами СРО оценщиков являются физические лица, осуществляющие свою профессиональную деятельность либо самостоятельно, либо по трудовому договору с юридическим лицом.

В отрасли создано национальное объединение СРО — Союз саморегулируемых организаций оценщиков, членами которого являются 12 из 13 СРО оценщиков.

В 2020 году количество действующих стандартов деятельности СРО оценщиков в сравнении с аналогичным показателем за 2018 год увеличилось до 129 стандартов. На 1 СРО оценщиков в 2020 году пришлось 10,7 стандарта

(в 2019 году — 6,5). Количество стандартов СРО оценщиков, устанавливающих более высокие требования к выполнению работ (оказанию услуг), чем требования, установленные нормативными правовыми актами, остается невысоким. Доля таких стандартов в общем объеме стандартов СРО оценщиков в 2020 году составила всего 14,7%.

Отраслевое законодательство обязывает оценщиков как страховать свою ответственность, так и формировать компенсационный фонд в рамках СРО.

Согласно части 3 статьи 24.6 Закона № 135-ФЗ в целях обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации оценщиков перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами СРО оценщиков обязана предъявлять к своим членам требования об использовании следующих видов обеспечения такой ответственности:

- заключение договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, размер страховой суммы в котором не может быть менее чем триста тысяч рублей;
- формирование компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков должен быть внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей.

В соответствии со статьей 24.8 Закона № 135-ФЗ требование о получении компенсационной выплаты за счет компенсационного фонда может быть предъявлено к СРО оценщиков, национальному объединению СРО оценщиков в случае передачи ему имущества, составляющего компенсационный фонд СРО оценщиков, только в случае совпадения следующих условий:

- для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточно средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности;
- оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба, либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование.

Совокупный размер компенсационных фондов СРО оценщиков на начало 2021 года составил 1,37 млрд. рублей. По представленным данным в 2020 году из компенсационных фондов СРО была произведена 1 выплата в размере 5 млн рублей.

С учетом минимальной страховой премии по 1 договору страхования расходы оценщиков в 2020 году на страхование составили минимум 6,9 млн рублей. При этом, согласно представленной Росреестром информации, сведения об обращениях за страховым возмещением к членам СРО оценщиков в 2016–2020 годах отсутствуют.

В 2022 году Росреестром проведены проверки 2 СРО. Предписания по выявленным нарушениям не выданы (постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления

государственного контроля (надзора), муниципального контроля)<sup>8</sup>.

## 2. СРО АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ

Институт саморегулирования в сфере несостоятельности (банкротства), предусматривающий обязательное членство арбитражных управляющих в СРО, в России существует с декабря 2002 года, с момента вступления в силу Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон № 127-ФЗ).

Для осуществления компенсационных выплат в связи с возмещением убытков, причиненных лицам, участвующим в деле о банкротстве, и иным лицам вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, арбитражные управляющие обязаны участвовать в формировании компенсационного фонда СРО арбитражных управляющих, соответствующего требованиям пункту 1 статьи 25.1 Закона № 127-ФЗ.

Компенсационным фондом СРО арбитражных управляющих является обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации на праве собственности. Компенсационный фонд формируется за счет членских взносов членов СРО, перечисляемых только в денежной форме в размере не менее чем двести тысяч рублей на каждого ее члена. Минимальный размер компенсационного фонда составляет пятьдесят миллионов рублей. Не допускается освобождение члена СРО от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд саморегулируемой организации (пункт 2 статьи 25.1 Закона № 127-ФЗ).

В силу требований пункта 14 статьи Закона № 127-ФЗ размещение средств компенсационного фонда СРО арбитражных управляющих в целях их сохранения и прироста, их инвестирование осуществляются управляющей компанией на основании договора доверительного управления средствами компенсационного фонда саморегулируемой организации.

Договор обязательного страхования ответственности арбитражного управляющего за причинение убытков лицам, участвующим в деле о банкротстве, и иным лицам в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением возложенных на арбитражного управляющего обязанностей в деле о банкротстве должен быть заключен со страховой организацией, аккредитованной СРО арбитражных управляющих, на срок не менее чем год с условием его возобновления на тот же срок (пункт 1 статьи 24.1 Закона № 127-ФЗ).

Минимальный размер страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности арбитражного управляющего составляет десять миллионов рублей в год (пункт 2 статьи 24.1 Закона № 127-ФЗ).

<sup>8</sup> <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyy-nadzor/nadzor-za-deyatelnostyu-samoreguliruemyykh-organizatsiy-otsenshchikov-/svedeniya-ob-itogakh-provedeniya-rosreestrom-proverok-samoreguliruemyykh-organizatsiy-otsenshchikov-/arkhiv-svedeniya-ob-itogakh-provedeniya-proverok-sro-otsenshchikov/>

В 2020 году совокупный размер компенсационных фондов СРО арбитражных управляющих достиг 2,8 млрд. рублей.

На стабильно высоком уровне сохраняются ключевые показатели работы такого механизма обеспечения имущественной ответственности членов СРО арбитражных управляющих, как компенсационный фонд, что позволяет говорить в целом о его эффективности в сфере саморегулирования деятельности арбитражных управляющих.

В 2020 году было выплачено 74 млн рублей из компенсационных фондов СРО арбитражных управляющих. Выплаты произвели 31,3% СРО, при этом средний размер выплаты составил 2,5 млн рублей.

Механизм страхования также является в целом востребованным в отрасли, хотя объем страховых выплат имеет устойчивую тенденцию к сокращению. Так, в 2020 году общий размер страховых выплат составил 36,9 млн рублей в то время, как в 2019 году указанный показатель составлял 5,7 млн рублей.

В отрасли созданы и действуют 48 СРО арбитражных управляющих (в 2020 г. созданы 3 СРО арбитражных управляющих и 3 СРО арбитражных управляющих исключены из реестра СРО арбитражных управляющих, общее количество СРО арбитражных управляющих в 2020 году осталось прежним). Лидерами по количеству СРО остаются Москва (19 СРО) и Санкт-Петербург (6 СРО).

В сфере создано и функционирует национальное объединение СРО арбитражных управляющих — Национальный Союз профессионалов антикризисного управления (дата внесения сведений в государственный реестр СРО — 15 июля 2020 г.).

В сравнении с 2019 годом ситуация в области стандартизации деятельности арбитражных управляющих в рамках саморегулирования изменилась, поскольку возросло число стандартов СРО. Среднее количество стандартов на 1 СРО в 2020 году увеличилось и составило 14,1 стандарта (в 2019 году — 8,6 стандартов на 1 СРО). Количество действующих стандартов СРО арбитражных управляющих, устанавливающих более высокие требования к выполнению работ (оказанию услуг), чем требования, установленные нормативными актами, в 2020 году составило 137 стандартов.

По данным Росреестра за 6 месяцев 2024 года были проведены проверки 7 СРО, выданы предписания об устранении выявленных нарушений<sup>9</sup>.

### **3. СРО КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ**

Требование об обязательном членстве кадастровых инженеров в саморегулируемых организациях введено с 1 июля 2016 года с принятием Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный

<sup>9</sup> <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyy-nadzor/kontrol-nadzor-za-deyatelnostyu-samoreguliruemymkh-organizatsiy-arbitrazhnykh-upravlyayushchikh-/svedeniya-ob-itogakh-provedeniya2/>

закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров» (далее — Закон № 273-ФЗ).

Следует обратить внимание, что введению обязательного членства в СРО предшествовал длительный период добровольного саморегулирования кадастровых инженеров.

Так, нормы о СРО, основанных на добровольном членстве, были закреплены Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее — Закон № 221-ФЗ) с 2007 года. К моменту введения обязательного членства кадастровыми инженерами было сформировано 28 СРО.

Согласно пункту 7 части 2 статьи 29 Закона № 221-ФЗ одним из обязательных условий принятия физического лица в члены СРО кадастровых инженеров является наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера, отвечающего установленным статьей 29.2 Закона № 221-ФЗ требованиям.

Договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера заключается на срок не менее чем один год с возможностью его продления на новый срок и с условием возмещения убытков, причиненных в период действия такого договора, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования.

Страховые тарифы по договору обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера определяются страховщиком с учетом обстоятельств, влияющих на степень риска возникновения ответственности кадастрового инженера, в том числе стажа работы кадастрового инженера, количества предыдущих страховых случаев.

Размер страховой суммы по такому договору (при личном страховании и (или) коллективном страховании) не может составлять менее двух с половиной миллионов рублей в отношении каждого кадастрового инженера.

Размер страховой суммы, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая, не может превышать размер страховой суммы, установленной таким договором страхования (часть 6 статьи 29.2 Закона № 221-ФЗ).

Формирование компенсационного фонда СРО кадастровых инженеров Законом № 221-ФЗ не предусмотрено и СРО не осуществлялось.

По состоянию на 1 января 2021 года в едином государственном реестре СРО кадастровых инженеров содержались сведения о 14 СРО (на 2 СРО меньше по сравнению с аналогичным показателем в 2019 году). СРО созданы в 10 субъектах Российской Федерации (наибольшее количество СРО создано в Москве).

На начало 2021 года в состав СРО входило 24 471 лицо (количество членов в 2019 году в сравнении с аналогичным показателем в 2019 году сократилось на 5,6%).

Количество стандартов деятельности СРО кадастровых инженеров в 2020 году не изменилось по сравнению с предыдущим 2019 годом, при этом на 1 СРО кадастровых инженеров в 2020 году пришлось 8,3 стандарта (в 2019 году — 7,25 стандарта).

Количество стандартов СРО, устанавливающих более высокие требования к выполнению работ (оказанию услуг), чем требования, установленные нормативными правовыми актами, остается невысоким (25 стандарта). Доля таких стандартов в общем объеме стандартов СРО кадастровых инженеров в 2020 году составила всего 21,6%.

#### **4. СРО В ОБЛАСТИ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ**

Саморегулирование в области энергетического обследования урегулировано Законом № 315-ФЗ, а также Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 261-ФЗ).

В 2021 году полномочия по ведению государственного реестра СРО в области энергетического обследования, а также по осуществлению государственного надзора за деятельностью указанных СРО переданы Ростехнадзору.

Согласно пункту 3 части 3 статьи 18 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ одним из условий приобретения статуса СРО в области энергетического обследования является наличие компенсационного фонда, сформированного в размере не менее чем два миллиона рублей за счет взносов членов СРО в области энергетического обследования, как способа обеспечения имущественной ответственности членов СРО в области энергетического обследования перед потребителями услуг, которая может возникнуть в результате причинения им вреда вследствие недостатков оказанных услуг по энергетическому обследованию.

По состоянию на 1 января 2021 года в отрасли созданы и действуют 88 СРО в 34 субъектах Российской Федерации. Лидерами по количеству СРО являются Москва (36 СРО) и Санкт-Петербург (14 СРО).

Количество членов СРО в области энергетического обследования по состоянию на 1 января 2021 года составило 3 967. Национальные объединения СРО в области энергетического обследования отсутствуют.

Количество стандартов и правил СРО в области энергетического обследования, информация о которых содержится в государственном реестре по состоянию на 1 января 2021 года, составляет 3 180. Среднее количество стандартов и правил на 1 СРО в области энергетического обследования составляет 36,1.

При этом члены СРО в области энергетического обследования осуществляют деятельность в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 25 мая 2020 г. № 310 «Об утверждении требований к проведению энергетического обследования (энергетическому паспорту и отчету о проведении энергетического обследования)».

## **КРАТКИЕ ВЫВОДЫ**

1. Институт саморегулирования существует в Российской Федерации более 20 лет, успешно применяется в социально значимых отраслях экономики.

2. Наиболее эффективными механизмами обеспечения имущественной ответственности являются одновременное формирование компенсационного фонда и страхования ответственности (установлены в сфере саморегулирования деятельности арбитражных управляющих).

3. Успешными примерами являются СРО оценщиков и аудиторов, где помимо требования к членству в саморегулируемой организации юридического лица, имеющего право заключать договор на оказание соответствующих услуг, предъявляется требование к наличию у самого оценщика (аудитора) квалификационного аттестата, выданного по результатам экзамена государственной комиссией.

4. Успешными можно признать результаты внутреннего контроля СРО за деятельностью своих членов, ежегодно количество таких проверок превышает количество проверок со стороны государственных надзорных органов (в том числе с учетом моратория на плановые и внеплановые проверки в связи с реформой контрольно-надзорной деятельности).

О формировании стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами в рамках деятельности Технического комитета по стандартизации «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» (ТК 393)

Москва, 2024



## ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В 2020 г. Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии было принято решение о создании Технического комитета по стандартизации ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» (далее – ТК 393).

ТК 393 является формой сотрудничества заинтересованных организаций, органов власти при проведении работ по национальной, межгосударственной и международной стандартизации.

### Приказом Росстандарта от 30 мая 2022 г. № 1317:

- ❑ Председателем ТК 393 назначен Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – А.В. Ересько;
- ❑ Первым заместителем председателя ТК 393 назначена исполнительный директор Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» – И.А. Булгакова;
- ❑ Заместителем Председателя ТК 393 назначен проректор МАРХИ – П.А. Жбанов.
- ❑ Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» (Совет ЖКХ) является базовой организацией, осуществляющей ведение функций секретариата ТК 393.

## ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В ноябре 2022 г. был актуализирован состав **ТК 393** и на текущий момент в него входят **62 организации-участника**, среди которых крупные ресурсоснабжающие организации, крупные объединения управляющих организаций, научные организации и иные.

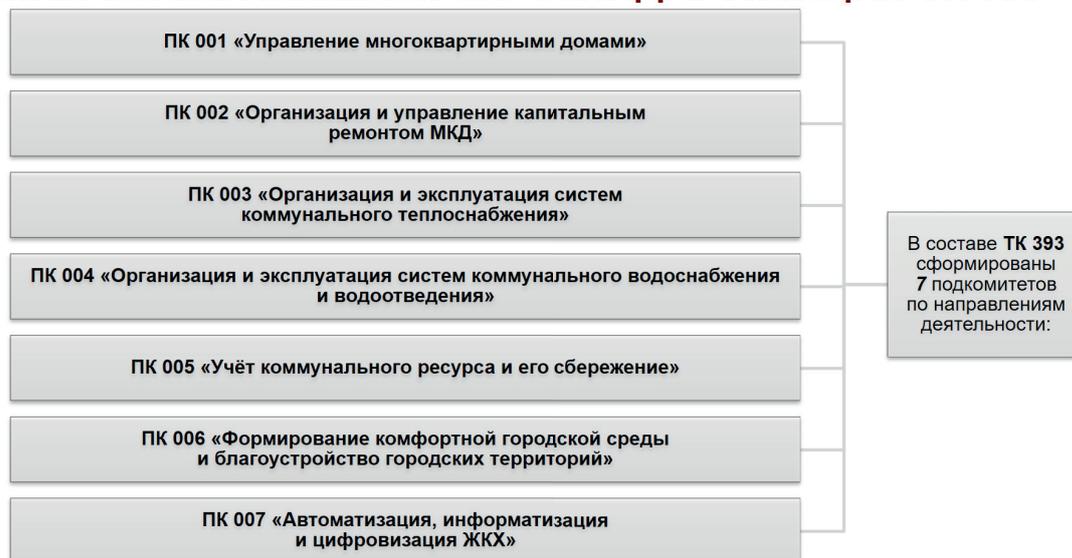


**ТК 393** на постоянной основе сотрудничает с:

- **ТК 465** «Строительство»
- **ТК 400** «Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы»
- **ТК 066** «Оценка опыта и деловой репутации предприятий»
- **ТК 039** «Энергосбережение, энергетическая эффективность, энергоменеджмент»
- **ТК 346** «Услуги населению»
- **ТК 071** «Гражданская оборона, предупреждение и ликвидация чрезвычайных ситуаций»
- **ТК 164** «Искусственный интеллект»

Всего за **ТК 393** закреплено около **40** национальных стандартов по тематике жилищно-коммунального хозяйства, **12** из них, которые касаются сферы управления МКД.

## ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393



## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

### В рамках реализации Программы национальной стандартизации 2022 г. разработаны и утверждены в 2023 г. национальные стандарты:

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25.07.2023 г. № 578-ст утвержден ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования», с датой введения в действие 01.03.2024 г.

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14.09.2023 г. № 833-ст утвержден ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», с датой введения в действие 01.03.2024 г.

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 03.10.2023 г. № 1040-ст утвержден ГОСТ Р 70953-2023 «Канализационные очистные сооружения. Строительство и реконструкция. Основные технические решения. Требования к разработке, структуре и содержанию в целях обеспечения оптимальных капитальных затрат и эксплуатационных показателей», с датой введения в действие 01.01.2024 г.

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

### В рамках направлений деятельности ТК 393 в 2022 г. были утверждены 7 национальных стандартов:

#### В части благоустройства территорий:

ГОСТ Р 70390-2022 Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Социокультурное программирование. Основные требования и процессы;

ГОСТ Р 70386-2022 Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Определения, основные требования и процессы;

ГОСТ Р 70387-2022 Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Правила благоустройства муниципальных образований. Основные требования, процессы разработки и актуализации.

#### В части учета коммунальных ресурсов:

ГОСТ Р 70384-2022 Автоматизация учета и управления энергоресурсами. Приборы учета тепловой энергии и измерительные системы на их основе. Управление жизненным циклом и процессами учета;

ГОСТ Р 70385-2022 Автоматизация учета и управления энергоресурсами в жилых зданиях. Регламент взаимодействия с единой диспетчерской службой города.

#### В части коммунального теплоснабжения:

ГОСТ Р 70388-2022 Эксплуатация систем объектов теплоснабжения. Виды работ по ремонту, модернизации и реконструкции. Классификация, основные требования и процессы;

ГОСТ Р 70389-2022 Схемы теплоснабжения городов. Процессы разработки и актуализации. Технические условия на закупку.

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

ТК 393 были подготовлены предложения по разработке 7 национальных стандартов, которые вошли в Программу национальной стандартизации на 2024 г., утвержденную Приказом Росстандарта от 31 октября 2023 г. № 2279:

В рамках деятельности ПК 001 «Управление многоквартирными домами»	«Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управление многоквартирными домами. Оценка качества выполняемых работ, оказываемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, разработка за счет средств федерального бюджета»
В рамках деятельности ПК 002 «Организация и управление капитальным ремонтом МКД»	1) «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на разработку проектной документации при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов», разработка за счет средств федерального бюджета 2) «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на проведение работ капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов», разработка за счет средств федерального бюджета
В рамках деятельности ПК 004 «Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения»	1) «Канализационные очистные сооружения. Организация работ по пусконаладке, вводу в эксплуатацию и достижению проектных показателей. Общие требования» 2) «Канализационные очистные сооружения. Эксплуатация. Технологический регламент эксплуатации. Требования к содержанию, оформлению, разработке и утверждению»  *ТК 393 дополнительно включен в Программу национальной стандартизации на 2024 г. Национальный стандарт - ГОСТ Р «Оборудование для обеззараживания воды ультрафиолетовым излучением. Общие технические требования» (разрабатывается впервые).
В рамках деятельности ПК 006 «Формирование комфортной городской среды и благоустройство городских территорий»	Игровые и дрессировочные площадки для собак: оборудование и покрытия. Содержание таких площадок, разработка за счет средств разработчика
В рамках деятельности ПК 007 «Автоматизация, информатизация и цифровизация ЖКХ»	Обеспечение технологической и независимости и безопасности критической информационной инфраструктуры в ЖКХ, разработка за счет средств федерального бюджета

## ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В рамках реализации Программы национальной стандартизации 2023 г. разработаны и утверждены национальные стандарты:

ГОСТ Р 71545-2024 «Повышение энергосбережения и энергетической эффективности в многоквартирных домах» утвержден приказом №1003-ст от 31/07/2024

ГОСТ Р 71393-2024 «Автоматизация систем учета и управления энергоресурсами в многоквартирных домах» утвержден приказом №632-ст от 22/05/2024

ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования» утвержден приказом №631-ст от 22/05/2024

В рамках реализации Программы национальной стандартизации 2024 г. осуществляется разработка проектов национальных стандартов:

ГОСТ Р «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Оценка качества выполняемых работ, оказываемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»

ГОСТ Р «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на разработку проектной документации при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов»

ГОСТ Р «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на проведение работ капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов»

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Выбор способа управления многоквартирным домом
Реализация способа управления многоквартирным домом
Оценка состояния элементов общего имущества в многоквартирном доме
Подготовка предложений, необходимых для принятия собственниками помещений решений по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества
Обоснование перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости
Принятие собственниками помещений решений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества
Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом
Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества
Организация выполнения услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества
Определение потребности в капитальном ремонте общего имущества и обоснование его стоимости и размера взносов, соответствующих техническому состоянию дома
Организация расчета размера платы за содержание жилого помещения, обязательных платежей и взносов и выставление платежных документов

## СТАНДАРТЫ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД

**Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 установлено, что под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в многоквартирном доме**

**Сегодня можно перечислить следующие НПА и ГОСТы, стандартизирующие деятельность по управлению МКД:**

- Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»
- ГОСТы в количестве: 12

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

---

Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, хранение и обновление информации о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров пользования

---

Контроль за лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, ресурсоснабжающими организациями

---

Отчет управляющей организации собственникам помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год

---

Проведение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

---

Предоставление услуги по созыву и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

---

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с собственниками помещений в многоквартирном доме

---

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с органами государственной власти и органом местного самоуправления по вопросам управления многоквартирным домом

---

Подготовка предложений, необходимых для принятия собственниками помещений решений по вопросам капитального ремонта общего имущества

---

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с региональным оператором капитального ремонта

---

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с РСО

---

Подготовка к зиме многоквартирного дома: необходимые работы и порядок взаимодействия

---

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

---

Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги

---

Контроль результатов услуг и работ, выполняемых привлекаемыми лицами

---

Достижение целей, поставленных собственниками помещений в отношении общего имущества

---

Организация предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме

---

Организация обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме

---

Организация работы с должниками по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги

---

Ведение претензионной и исковой работы в отношении качества услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг

---

Прием, ведение, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом, иных связанных с управлением таким домом документов

---

Прием, хранение и передача ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им

---

Информирование собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества, качества коммунальных услуг

---