

исх. 151 от 23.08.2024

**Министру строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
И.Э. Файзуллину**

Уважаемый Ирек Энварович!

Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» рассмотрела в рамках проведения процедуры оценки регулирующего воздействия проект Постановления Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», ID проекта 149776 (далее – проект).

Проектом предлагается внести изменения в Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», в том числе:

- 1) из числа лицензионных требований исключить обязанности управляющей организации по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- 2) к грубым нарушениям лицензионных требований отнести наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- 3) к грубым нарушениям лицензионных требований отнести неполучение лицензиатом паспорта готовности к отопительному периоду.

По существу вносимых изменений необходимо пояснить следующее.

1. Исключение обязанности по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме из числа лицензионных требований.

Федеральным законом от 14 июля 2022 года №266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» (далее – Федеральный закон) изменен порядок обработки персональных данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – Реестр), а также установлены пределы общедоступности сведений, содержащихся в указанном Реестре.

В соответствии с новеллами, внесенными в Федеральный закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (статья 36.3), персональные данные собственников объектов недвижимого имущества, содержащиеся в Реестре, стали

доступны исключительно с согласия соответственно правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости. Иными словами, выписки из Реестра, с учетом нововведений, содержат персональные данные правообладателей только в случае, если последними в орган государственной регистрации подано заявление о возможности предоставления третьим лицам указанных данных. В иных случаях - сведения из Реестра будут носить обезличенный характер.

В силу части 3.1. статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Формирование реестра собственников помещений в многоквартирном доме возможно не иначе, как на основании сведений, содержащихся в ЕГРН. Иными словами, реализация положений Федерального закона существенно затрудняла исполнение управляющими организациями обязанностей по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме, а также по предоставлению указанных сведений по требованию заинтересованных лиц. Лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, ставятся в ситуацию вынужденного нарушения лицензионных требований.

Таким образом, исключение обязанности управляющей организации по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме из числа лицензионных требований является закономерным итогом гармонизации положений действующего законодательства и полностью поддерживается Ассоциацией.

2) Дополнение перечня грубых нарушений лицензионных требований наличием задолженности перед региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Объем обязательств исполнителя коммунальных услуг, к которым относится управляющая организация, перед ресурсоснабжающей организацией по оплате коммунальных ресурсов должен быть равен объему обязательств граждан перед исполнителем коммунальных услуг, который фактически транслирует полученные от граждан платежи за предоставленные коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации в качестве оплаты за отпущенные коммунальные ресурсы.

В силу части 1 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Одним из стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами является ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации (подпункт «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2014 № 416).

Анализ вышеуказанных норм позволяет сделать вывод, что само по себе наличие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией не может являться основанием для квалификации действий управляющей организации в качестве грубых нарушений лицензионных требований. Орган государственного жилищного надзора, при установлении и исследовании анализируемых обстоятельств, должен выяснять причины образования указанной задолженности. Если управляющая организация исправно перечисляла в адрес ресурсоснабжающей организации денежные средства, собранные с собственников помещений в многоквартирном доме за коммунальные услуги, добросовестно вела претензионно-исковую работу в отношении должников, однако задолженность была образована вследствие низкой финансовой дисциплины конечных потребителей, действия управляющей организации не могут рассматриваться в качестве грубого нарушения лицензионных требований.

Иными словами, проектируемая норма нуждается в концептуальной трансформации. Наличие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами может рассматриваться в качестве грубого нарушения лицензионных требований лишь в том случае, если управляющая организация допустила образование такой задолженности своими виновными действиями.

В указанной редакции пункт не поддерживается. Ассоциация просит Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации пересмотреть сущностный подход к формулировке указанной нормы и внести изменения, касающиеся квалификации указанных действий в качестве грубого нарушения лицензионных требований только при наличии вины лицензиата.

3) Дополнение перечня грубых нарушений лицензионных требований фактом неполучения лицензиатом паспорта готовности к отопительному периоду.

Порядок оценки готовности к отопительному периоду закреплен положениями Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12.03.2013 №103 (далее – Правила).

Проверка готовности многоквартирного дома к отопительному периоду осуществляется комиссионно. В состав комиссии включаются, в том числе, представители единой теплоснабжающей организации (пункт 5 Правил).

Лица, входящие в комиссию (в том числе – представители теплоснабжающей организации) вправе в акте проверки готовности к отопительному периоду давать замечания к выполнению требований по готовности многоквартирного дома со сроками их устранения (пункт 8 Правил).

Указанные полномочия теплоснабжающей организации зачастую используются последней для достижения собственных (зачастую – финансово-экономических) интересов. В частности, управляющие организации, имеющие перед теплоснабжающими организациями задолженность за соответствующий коммунальный ресурс, ставят в положение вынужденной оплаты указанной задолженности в целях получения подписи представителя теплоснабжающей организации в акте проверки готовности к отопительному периоду. При этом, не имеют значения причины образования указанной задолженности, а равно – факт ее обоснованности. Иными словами – получение паспорта готовности к отопительному периоду зачастую становится средством манипуляции теплоснабжающей

организации в отношении управляющих организаций, спорящих с ресурсоснабжающими организациями по объемам и стоимости поставленных коммунальных ресурсов.

При указанных обстоятельствах внесение предлагаемых изменений, в условиях особенностей реализации положений Правил, является явно чрезмерным.

Просим учесть мнение профессионального сообщества при доработке проекта.

**Исполнительный директор
Ассоциации «Новое качество»
Владимиров И.Е.**



Шакирьянова В.Р.
+7 960 500 46 55