



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Большая Пироговская ул., д. 23,
Москва, 119435
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

21.05.2024 28335-АФ/04

№

На № _____ от _____

Ассоциация управляющих организаций
«Новое качество»

info@neo-q.ru

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Ассоциации управляющих организаций «Новое качество» от 15 марта 2024 г. № 59 по предложениям совершенствования законодательства в сфере управления многоквартирными домами и в рамках установленной компетенции сообщает.

По вопросу внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в части осуществления замены, установки и ремонта внутриквартирного газового оборудования (далее – ВКГО) той же специализированной организацией, которая осуществляет ТО и ремонт внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) и ТО ВКГО.

В соответствии с частью 4 статьи 157.3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) ТО и ремонт ВДГО в МКД и ТО ВКГО в этом же МКД осуществляются одной специализированной организацией, за исключением случая, установленного частью 11 статьи 157.3 ЖК РФ.

В субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве могут быть установлены особенности организации ТО и ремонта ВДГО в МКД и ТО ВКГО в МКД (часть 11 статьи 157.3 ЖК РФ).

Во исполнение части 6 статьи 157.3 ЖК РФ специализированная организация осуществляет ТО и ремонт ВДГО в МКД, ТО ВКГО в МКД и ТО ВДГО в жилом доме с соблюдением требований, установленных законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Согласно абзацу 5 пункта 10 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 (далее – Правила № 410), замена

оборудования, входящего в состав ВДГО и (или) ВКГО, осуществляется специализированной организацией в рамках исполнения договора о ТО и ремонте ВДГО в МКД и (или) договора о ТО ВКГО в МКД, и (или) договора о ТО ВДГО в жилом доме (домовладении). Самостоятельная замена указанного оборудования его владельцем без привлечения специализированной организации не допускается.

Таким образом, действующим законодательством установлено, что замену, установку и ремонт ВКГО осуществляет та же специализированная организация, которая осуществляет ТО и ремонт ВДГО и ВКГО в конкретном МКД.

По вопросу внесения изменений в ЖК РФ в части выделения платы за ТО и ремонт ВДГО и ВКГО отдельной строкой в платежном документе.

Состав услуг и (или) работ по содержанию жилого помещения определяется в зависимости от способа управления МКД:

При управлении МКД управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должны быть предусмотрены состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и порядок изменения такого перечня.

В силу части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Таким образом, перечень услуг и (или) работ по содержанию жилого помещения определяется в договоре управления, условия которого утверждаются решением общего собрания собственников помещений в МКД.

При управлении МКД товариществом собственников жилья.

Согласно пункту 8 части 2 статьи 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относится утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, отчета о выполнении такого плана.

Таким образом, при управлении домом товариществом собственников жилья перечень услуг и (или) работ по содержанию жилого помещения утверждается на общем собрании членов товарищества собственников жилья.

При непосредственной форме управления МКД.

В силу части 1 статьи 164 ЖК РФ при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений

в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников.

Таким образом, в случае непосредственного управления МКД перечень услуг и (или) работ по содержанию жилого помещения определяется в соответствующих договорах, которые заключаются на основании решений общего собрания собственников помещений в таком МКД.

В силу вышеуказанных норм все услуги и (или) работы по содержанию жилого помещения, в состав которых в соответствии со статьей 154 ЖК РФ входят услуги, работы по управлению МКД по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставляются (выполняются) на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД, либо решений общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В силу части 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном настоящим кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Отмечается, что услуги и (или) работы по содержанию жилого помещения предоставляются (выполняются) в отношении исключительно общего имущества в МКД.

Изменение перечня услуг и (или) работ по содержанию общего имущества в МКД (и соответствующее включение таких услуг и (или) работ в платежный документ) может осуществляться исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений в таком МКД. Исполнительные органы субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления муниципальных образований не наделены правом изменять перечень услуг и (или) работ по содержанию жилого помещения для собственников помещений в МКД, способ управления которым реализован.

Вместе с тем отмечается, что лицо, осуществляющее управление МКД, может включать в платежный документ, предъявляемый к оплате конкретному собственнику, услуги и (или) работы в отношении индивидуального имущества такого собственника, в случае если такие услуги и (или) работы осуществлены по отдельному договору с таким собственником, и лицо, управляющее МКД, является либо исполнителем таких работ и (или) услуг, либо агентом исполнителя указанных работ и (или) услуг.

Таким образом, включение в платежный документ дополнительных работ и (или) услуг в отношении общего имущества МКД допустимо исключительно на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, при этом в силу части 3 статьи 46 ЖК РФ решения, принятые общим собранием собственников помещений в МКД, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником лицом, по инициативе которого было

созвано такое собрание. Следовательно, все собственники помещений МКД (как участвующие, так и не участвующие в общем собрании) информируются о результатах общего собрания собственников помещений в МКД.

Включение в платежный документ работ и (или) услуг в отношении индивидуального имущества собственника помещения в МКД может быть осуществлено исключительно при наличии у указанного собственника соответствующего договора на указанные работы и (или) услуги.

По вопросу конкретизации определения «специализированная организация».

В соответствии с пунктом 3 протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации А.В. Новака от 22 сентября 2023 г. № 35пр-П51-АН по вопросу безопасности эксплуатации ВДГО и ВКГО Минстрой России совместно с Минэнерго России, Правительством Московской области и другими представителями экспертного сообщества отрасли газоснабжения подготовили проект Федерального закона и проект постановления Правительства Российской Федерации (далее – Проекты нормативных правовых актов), предусматривающие в том числе изменение понятия специализированной организации.

Так, Проектами нормативных правовых актов предусмотрено, что специализированная организация - это организация, осуществляющая деятельность по ТО и ремонту ВДГО в МКД, ТО ВКГО в МКД и ТО ВДГО в жилом доме (домовладении), присоединенного к:

сети газораспределения - газораспределительная организация, осуществляющая транспортировку подаваемого до ВДГО газа по сети газораспределения, либо газораспределительная организация, осуществляющая ТО этой сети по договору, заключенному в соответствии с требованиями промышленной безопасности и (или) законодательства Российской Федерации о техническом регулировании с газораспределительной организацией, осуществляющей транспортировку подаваемого газа до ВДГО по этой сети;

источнику газа (резервуарной, групповой или индивидуальной баллонной установке сжиженных углеводородных газов) - поставщик сжиженных углеводородных газов (для резервуарных, групповых и индивидуальных баллонных установок) либо продавец бытового газа в баллонах (для групповых и индивидуальных баллонных установок)».

Проекты нормативных правовых актов направлены в адрес Правительства Российской Федерации письмом от 29 февраля 2024 г. № 11468-ИФ/04.

Таким образом, Минстрой России прорабатывает возможность корректировки определения специализированной организации.

По вопросу доработки нормативных правовых актов в части корректировки стоимости установки, замены и ремонта ВКГО.

В настоящее время в соответствии с подпунктом «ж» пункта 43 Правил № 410 заказчик обязан выполнять работы по ремонту ВДГО в МКД на основании заявок заказчика, а также выполнять работы по установке, замене и ремонту ВКГО в МКД и ВДГО в жилом доме (домовладении) по отдельному договору с заказчиком.

Размер платы за ТО и ремонт ВДГО в МКД, а также за услуги (работы) по установке, замене или ремонту ВКГО в МКД, не указанные в минимальном перечне услуг (работ) по ТО и ремонту ВДГО и ВКГО в МКД и ВДГО в жилом доме, предусмотренном приложением к Правилам № 410, определяется в соответствии с договором на оказание (выполнение) указанных услуг (работ) (пункт 40 Правил № 410).

Отмечается, что действующим законодательством не предусмотрено двойного регулирования расчета стоимости работ по установке, замене и ремонту ВКГО.

Кроме того, введение единой методики расчета стоимости работ по установке, замене и ремонту ВКГО не представляется возможным.

По вопросу реформирования системы контроля и надзора в сфере управления МКД отмечается.

Положениями части 1 статьи 20 ЖК РФ определен предмет регионального государственного жилищного надзора, который осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (органами государственного жилищного надзора) и включает в себя, в том числе, предупреждение, выявление и пресечение нарушений со стороны юридических лиц и индивидуальных предпринимателей установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.

В этой связи органами государственного жилищного надзора организуются и проводятся проверки указанных лиц и принимаются предусмотренные законодательством Российской Федерации меры по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений (части 4 - 6 статьи 20 ЖК РФ).

Важно отметить, что ограничения на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, введенные постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления

государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336), в настоящее время распространяются на государственный лицензионный контроль за осуществлением деятельности по управлению многоквартирными домами и на региональный государственный жилищный контроль (надзор).

С учетом Постановления № 336 особое внимание органов государственного жилищного надзора обращается на стимулирование добросовестности контролируемых лиц и профилактику рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям. В частности, акцентировано внимание на то, что при осуществлении государственного контроля проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда, является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

Кроме того, 29 февраля 2024 г. Президентом Российской Федерации В.В. Путиным в послании Федеральному Собранию Российской Федерации отмечена необходимость отказа от проведения каких-либо проверочных мероприятий, переориентация на проведение профилактических мероприятий в целях снижения административного давления на бизнес.

В части увеличения штатной численности сотрудников органов государственного жилищного надзора следует отметить, что Правительство Российской Федерации утвердило требование к организации и осуществлению регионального государственного жилищного надзора (постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. № 1670). Требования утверждены во исполнение части 3 статьи 20 ЖК РФ.

Минстроем России поддерживается предложение в части увеличения штатной численности органов государственного жилищного надзора, так как в субъектах Российской Федерации отмечается дефицит кадров, в том числе вызванный низкой заработной платой, а также высоким объемом обязанностей, связанных с недостаточной численностью персонала органов государственного жилищного надзора, финансирование которых осуществляется за счет бюджетов соответствующих субъектов Российской Федерации.

В части предоставления собственникам помещений в МКД и ОГЖН доступа к информации о расходовании денежных средств в соответствии с утвержденным целевым назначением в рамках размера платы за жилое помещение отмечается.

В рамках контроля качества услуг и работ, а также расходования внесенных денежных средств, с документами об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, собственники могут ознакомиться путем обращения к управляющей компании с соответствующим заявлением в порядке части 2 статьи 165 ЖК РФ.

Вместе с тем, важно отметить Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) - федеральную

централизованную информационную систему в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

ГИС ЖКХ включает информацию о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению МКД, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлении коммунальных услуг и поставке коммунальных ресурсов, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иную информацию, связанную с жилищно-коммунальным хозяйством.

Состав, сроки и периодичность размещения информации утвержден Приказом Минкомсвязи России № 74 Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Найти отчет управляющей компании о расходах можно на сайте ГИС ЖКХ в реестре объектов жилищного фонда. Информация находится в открытом доступе, ознакомиться с отчетом может любой гражданин.

Все управляющие компании обязаны формировать ежегодно документ и направлять его для публикации до 1 апреля. Отчет включает в себя информацию о доходах и расходах управляющей компании за год.

По перечню предложений по итогам фортсайт-сессии на тему «Управление общим имуществом МКД: проблемы и решения» отмечается.

Пунктом 17 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и 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 (далее – Положение) определены конкретные сроки подачи в лицензирующий орган заявления о продлении срока действия лицензии (не ранее 60 рабочих дней и не позднее 45 рабочих дней до дня истечения срока действия лицензии), соблюдение которых является обязательным для лицензиата, поскольку их несоблюдение является основанием для отказа в продлении срока действия лицензии.

Вместе с тем обращение с заявлением о продлении срока действия лицензии является прежде всего правом лицензиата, а несоблюдение срока подачи такого заявления уже порождает юридические последствия для него в виде получения отказа в продлении срока действия лицензии.

Установление административной ответственности за нарушение срока подачи заявления о продлении срока действия лицензии также вызовет дополнительную финансовую нагрузку на лицензиатов. С учетом изложенного, данное предложение не может быть поддержано.

Минстроем России ведется постоянная работа по мониторингу правоприменения и актуальным проблемам, возникающим в связи с реализацией законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того,

Минстрой России внимательно анализирует предложения по его совершенствованию, имеющиеся у различных организаций и граждан.

В этой связи Ваше обращение важно для нас, поскольку содержит информацию о конкретных проблемах либо возможных вариантах их решения в сфере функционирования жилищно-коммунального хозяйства. Представленные Вами сведения будут проанализированы и по возможности учтены в ходе плановой работы Минстроя России по актуализации законодательства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Благодарим за Ваше активное участие в анализе ситуации в сфере жилищно-коммунального хозяйства и выработке предложений, которые могут способствовать решению проблемных вопросов в отрасли.

И.о. директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

А.С. Федяков

