

**Пояснительная записка
на проект постановления Правительства Российской Федерации «Об
управлении многоквартирными домами и содержании общего имущества
собственников помещений в многоквартирных домах», подготовленного
Рабочей группой экспертов¹**

Основания разработки:

1) для устранения замечаний рассмотренного рабочей группой по реализации механизма "регуляторной гильотины" в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства проекта постановления Правительства РФ «Об утверждении правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (далее – проект Минстроя);

2) проект постановления Правительства Российской Федерации «Об управлении многоквартирными домами и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» подготовлен в строгом соответствии с поручениями Правительству РФ соответствии со статьями 39 (часть 3), 156 (часть 9²), 161 (части 1, 1²) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Цель предложенного проекта Правил: совершенствование системы управления многоквартирными домами за счет взаимодействия всех ее участников.

Концепция предложенного проекта Правил:

- баланс частных и публичных интересов, интересов собственников помещений и лиц, управляющих многоквартирными домами;
- устранение выявленных правоприменительной практикой ошибок;
- формирование стандартов деятельности по управлению многоквартирным домом;
- развитие института сознательных и ответственных собственников помещений, заказывающих определенный перечень услуг и работ у управляющих организаций, ТСЖ, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в рамках которого они будут отвечать, и контролирующих качество выполняемых услуг и работ.

Структура проекта Правил:

¹ Проект подготовлен Рабочей группой в составе: Гордеев Д.П. - заместитель генерального директора Ассоциации "ЖКХ и Городская среда" (Москва), Киракосян С.А. – к.ю.н., независимый эксперт по антикоррупционной экспертизе НПА, советник компании ALTHAUS Group (Москва), Кудряшов В.И. - председатель правления Ассоциации НП СРО «Объединение управляющих многоквартирными домами Южного Урала». (Челябинск), Маликова И.П. - к.э.н., генеральный директор ООО "Институт управления ЖКХ" (Москва), Межецкая В.А. - заместитель генерального директора ЗАО «Научно-исследовательский центр муниципальной экономики», главный редактор журнала «ЖКХэксперт: экономика и право» (Москва), Степура П.И. – эксперт Института прикладных политических исследований НИУ ВШЭ, руководитель проекта «Дом и двор» (Москва), Хмельников Б.В. - генеральный директор ЗАО «Научно-исследовательский центр муниципальной экономики» (Москва), Шиянов С.А. – председатель правления ТСЖ "Перовская 22 корпус 2" (Москва).

В обсуждении проекта принимали участие: Беленькая О.С. - генеральный директор СРО НП «ЖКХ-Групп» (Хабаровск); Валит Б.М. - руководитель ООО «РосКвартал» (Москва); Вербицкий А.С. – к.т.н., заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства: Председатель Экспертного совета; 4. Генцлер И.В. – к.т.н., директор направления "Городское хозяйство" Фонда «Институт экономики города» (Москва); Парсамян И.А. - руководитель Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью "Р1" (Москва); Разворотнева С.В. - исполнительный директор НП партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль», заместитель председателя комиссии ОП РФ по территориальному развитию и местному самоуправлению (Москва); Сергеев С.С. - руководитель практики в сфере ЖКХ, экологии и природопользования Московской коллегии адвокатов "Арбат" (Москва); Шерешовец Е.В. – к.ю.н., директор НП Саморегулируемая организация «Качество. Инновации. Технологии» (КИТ в ЖКХ), заведующая кафедрой Правовое регулирование строительства и жилищно-коммунальных услуг при Государственной Академии переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса (Москва); Ярченков В.М. - заместитель председателя НП «Объединение организаций, управляющих недвижимостью «Стратегия» (Иваново).

Проектом постановления Правительства РФ предлагается утверждение четырех документов, предусмотренных нормами части 3 статьи 39, части 9² статьи 156, частей 1, 1² статьи 161 ЖК РФ (в отличие от проекта Минстроя, который предлагается принять один документ, в котором поручения ЖК РФ Правительству РФ являются разделами):

- 1) Правила деятельности по управлению многоквартирными домами (прил. 1);
- 2) Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами (прил. 2);
- 3) Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (прил. 3);
- 4) Порядок оказания и выполнения минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (прил. 4) с приложением Составы минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ.

1. Правила деятельности по управлению многоквартирными домами (прил. 1)

В Правилах деятельности по управлению многоквартирными домами:
 уточнен терминологический аппарат по управлению многоквартирными домами;
 определен субъектный состав лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД и перечень действий по управлению МКД;
 предметно разграничены текущий и капитальный ремонты; определен состав общего имущества МКД;
 урегулирован порядок начала и прекращения деятельности по управлению МКД для управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК.

№	Проект Минстроя	Проект Правил Рабочей группы
1	Не определен субъектный состав, частично раскрыты понятия	Определен субъектный состав, которому адресованы Правила деятельности по управлению МКД. Раскрыты основополагающие понятия: «управление многоквартирным домом», «управление многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом». Определены термины и сокращения для их дальнейшего использования в Правилах
2	Не содержится общих требований к содержанию и форме отчета о деятельности по управлению МКД. При этом определено, что примерную форму отчета УО, отчета ТСЖ, ЖК о выполнении смет доходов и расходов утвердит Минстрой.	Раскрыта содержательная сторона деятельности по управлению МКД, в частности определен перечень действий по управлению МКД. Разграничены текущий и капитальный ремонты. Определено диспозитивное правило о содержании (раскрываемой информации) и размещении отчета управляющей организации перед собственниками помещений: на входе в подъезды дома в доступном для всех собственников помещений месте и на официальном сайте УО, иное может быть предусмотрено договором управления. Диспозитивное правило не освобождает УО от обязанности отчитываться перед

№	Проект Минстроя	Проект Правил Рабочей группы
		<p>собственниками в порядке, предусмотренном ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, но дает возможность при наличии желания определить форму, в том числе утвердить ее в качестве приложения к договору управления, и способы размещения отчета</p>
3		<p>Определена ответственность всех участников отношений по управлению многоквартирными домами за управление, содержание и ремонт общего имущества. Включено положение о том, что УО, товарищества и кооперативы <i>несут риски и ответственность только в пределах перечня заказанных услуг и работ</i> по договору управления (для УО), в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов (для товариществ и кооперативов). Определены особенности ответственности за «ветхие дома» - отсылка на правила содержания и момент окончания этой особой ответственности</p>
4	<p>Содержится множество юридических ошибок в части определения и регулирования общего имущества:</p> <p>1. Указаны устаревшие и недействующие положения о ЕГРП (вместо ЕГРН) и земельном кадастре, на которые предлагается опираться при описании состава общего имущества (п. 4). С 1 января 2017 года сведения об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иные сведения содержатся в ЕГРН².</p> <p>2. Не учтено, что состав общего имущества не может зависеть исключительно от записи в ЕГРН и указании в техдокументации. В большинстве случаев общее имущество не регистрируется в ЕГРН. Более того, такая госрегистрация в настоящее время не требуется. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам в силу закона независимо от его регистрации³. Состав общего имущества должен</p>	<p>1. Состав общего имущества определен как открытый перечень, как это следует из ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.</p> <p>При этом состав общего имущества в ч. 1 ст. 36 определен не только путем перечисления его элементов, а с установлением признаков общего имущества. Они сформулированы в и в ст. 36 ЖК РФ, и в судебной практике, и в доктрине, а также с учетом проекта ФЗ № 47538-6/5 (ко второму чтению) «О внесении изменений в Гражданский кодекс» по вопросам регулирования вещных прав (ст. 141¹¹, 141¹²). Это вспомогательное назначение общего имущества и его возникновение в силу закона, независимо от факта государственной регистрации</p>

² ч. 2 ст. 1 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

³ п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64

№	Проект Минстроя	Проект Правил Рабочей группы
	<p>определяться признаками такого имущества, определенными в законе.</p> <p>3. Отсутствует системность в описании состава общего имущества и исключении из него отдельных объектов</p>	
5	<p>Правило отсутствует</p>	<p>Определены правила участия собственников <i>в расходах за пользование одной контейнерной площадкой</i>, площадкой для складирования крупногабаритных отходов, образуемых <i>в нескольких соседних</i>, в том числе расположенных на смежных земельных участках, многоквартирных домах (п. 36)</p>
6	<p>Начало деятельности ТСЖ и кооперативов ошибочно обусловлено датой направления в орган ГЖН уведомления о начале деятельности (п. 15).</p> <p>Подобное правило противоречит ГК РФ и ЖК РФ. ТСЖ, исполняя обязанность по уведомлению органа ГЖН о начале своей деятельности, тем не менее, начинает ее осуществление при наличии двух юридических фактов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - государственной регистрации ТСЖ; - избрании органов управления ТСЖ 	<p>Определен порядок начала и прекращения деятельности управляющей организации, товариществ и кооперативов по управлению МКД</p> <p>Определен порядок начала деятельности ТСЖ и кооперативов. Для ТСЖ – после государственной регистрации с даты избрания органов управления.</p> <p>Определены новые нормы о моменте окончания деятельности по управлению конкретным многоквартирным домом.</p> <p><i>Установлены запреты для распространенных в практике различных форм злоупотреблений (п. 44-45), при которых МКД переходит в управление иной УО без проведения ОСС или открытого конкурса (в частности, путем реорганизации управляющей организации).</i></p> <p>Введено правило об одностороннем отказе управляющей организации от договора управления, если это предусмотрено ЖК РФ, иным федеральным законом или договором управления.</p> <p>Данное правило не противоречит п. 2 ст. 310 ГК РФ, <i>может включаться в условия договора управления, что способствует балансу договорных возможностей отказаться от договора, который существенно нарушается собственниками. При этом, несомненно, УО должна подчиняться правилам ГК РФ в части порядка реализации такого отказа (ст. 450¹ ГК РФ)</i></p>
7	<p>Включен раздел о переустройстве и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений (раздел V)</p>	<p>Подобные нормы отсутствуют.</p> <p>Во-первых, в начале Правил определена цель принятия данных Правил, а вопросы переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений не входят в деятельность по управлению многоквартирным доме.</p>

№	Проект Минстроя	Проект Правил Рабочей группы
		<p>Во-вторых, в главе 4 ЖК РФ законодатель не предоставляет правительству полномочий регулировать отношения по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в МКД. Только после включения в гл. 4 ЖК РФ такого поручения Правительству РФ оно может реализовываться в подзаконных актах.</p> <p>В-третьих, упоминание в ст. 12 полномочий не могут причисляться Правительством к своим полномочиям, т.к. большинство таких полномочий реализованы законодателем в нормах ЖК РФ</p>

2. Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами (прил. 2)

Стандарты (от англ. standard — норма, образец) – это документ, описывающий достижение необходимого результата при осуществлении деятельности по управлению МКД. То есть Правила деятельности по управлению МКД (приложение 1) регулируют, а Стандарты (приложение 2) устанавливают результат действий в соответствии с установленным регулированием.

Стандарты управления не могут дублировать Правила управления. Это исключено в связи с тем, что в ч. 1 ст. 161 поручение Правительству РФ сформулировано в одном месте: «устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами». То есть стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами не могут описывать правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Следует отметить, что в национальных стандартах (ГОСТ Р 57271.1-2016/EN 15221-1:2006, ГОСТ Р 57271.2-2016/EN 15221-2:2006, ГОСТ Р 57271.3-2016/EN 15221-3:2011, ГОСТ Р 57271.4-2016/EN 15221-4:2011, ГОСТ Р 57271.5-2016/EN 15221-5:2011, ГОСТ Р 57271.6-2016/EN 15221-6:2011, ГОСТ Р 57271.7-2016/EN 15221-7:2012) воспроизведены ряд стандартов Евросоюза «Менеджмент вспомогательных процессов в управлении недвижимостью», которые не имеют обязательного статуса, распространяются не только на многоквартирном доме, но и на другие здания и объекты недвижимости и применение которых возможно управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК на добровольной основе в качестве внутренней политики организации. ГОСТы по вопросам управления многоквартирными домами (ГОСТ Р 56037-2014, ГОСТ Р 56038-2014, ГОСТ Р 56192-2014, ГОСТ Р 56193-2014, ГОСТ Р 56194-2014, ГОСТ Р 56195-2014, ГОСТ Р 56501-2015, ГОСТ Р 56533-2015, ГОСТ Р 56534-2015, ГОСТ Р 56535-2015, ГОСТ Р 56536-2015) «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами...» также не являются нормативными. То есть проектом постановления впервые предложена система стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами.

Стандарты позволяют дать оценку деятельности, как со стороны самого лица, осуществляющего управление МКД, так и со стороны заказчика – собственников помещений и правоприменителя.

№	Проект Минстроя	Проект Правил Рабочей группы
1	Стандарты деятельности по управлению МКД отсутствуют. При этом на их наличие прямо указано в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ	Сформулированы новые 62 стандарта управления МКД по 28 видам деятельности по управлению МКД, распространяющиеся, как на собственников, так и на УО, ТСЖ, ЖСК

Предложенные формулировки стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами позволяют давать четкие ответы на вопрос: выполнены они в многоквартирном доме или нет.

3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (прил. 3)

Имущество, которое является предметом общей долевой собственности лиц, проживающих в МКД, и служит удовлетворению их интересов, нуждается в осуществлении заботы о нем, поддержании в годном состоянии, устранении разных угроз и опасностей. Для содержания общего имущества в Правилах определены основные виды услуг и работ; их финансирование; контроль за выполнением услуг и работ; устранение аварий и их причин, состав и требования к технической документации на многоквартирный дом и иным связанным с управлением таким домом документам, средствам, оборудованию; порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае нарушения качества оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№	Проект Минстроя	Проект Правил Рабочей группы
1		<p>Раскрыто основополагающее понятие «содержание общего имущества», как бремя расходов собственников.</p> <p>Определена структура таких расходов при трех способах управления МКД.</p> <p>Определены особенности содержания «ветхих» домов.</p>
2		<p>Выделены плановый и внеплановый текущие ремонты («плановые» и «внеплановые» услуги и работы).</p> <p>Определен порядок изменения перечня услуг и работ по результатам осмотров, при получении предписаний, при наличии аварий («внеплановые» услуги и работы) в соответствии с условиями договоров (это существенное условие договора управления многоквартирным домом – п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ) и по умолчанию в соответствии с диспозитивными нормами проекта Правил.</p>
3		<p>Установлены правила осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания, устранение аварий или причин аварий.</p> <p>Аварийный ремонт <i>входит в состав услуг и работ по содержанию</i> – отдельно от аварийно-диспетчерского обслуживания.</p> <p>Установлены <i>новые правила создания комиссий по составлению актов осмотров</i> для обоснованного включения расходов на оплату аварийных ремонтов, в т.ч. в случае, если они не определены договором.</p>
4		<p>Сформулированы <i>правила несения собственниками помещений общих расходов на содержание общего</i></p>

		<p><i>имущества, основанные на балансе интересов сторон:</i></p> <p>1) требования к размеру платы за содержание жилого помещения при всех способах управления,</p> <p>2) размер платы за содержание жилого помещения должен обеспечивать выполнение плановых услуг и работ, а порядок определения размера платы за содержание жилого помещения должен обеспечивать выполнение внеплановых услуг и работ. При этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • создается баланс интересов «заказчиков» и «исполнителей»; • у управляющей организации отпадает необходимость «снимать деньги с соседних домов», которыми она управляет, снижать качество (перечень, периодичность) выполнения других услуг и работ в отношении общего имущества; <p>3) порядок направления предложений по размеру платы;</p> <p>4) порядок <i>индексации платы</i>;</p> <p>5) порядок оплаты дополнительных («внеплановых») услуг и работ;</p> <p>6) случаи и порядок определения ОМС размера платы за содержание жилого помещения</p> <ul style="list-style-type: none"> • по результатам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД); • при неустановлении собственниками при непосредственном управлении (неустановление в договоре управления существенного условия о размере платы влечет незаключение договора управления – п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации) .
5	<p>Раздел о контроле собственников помещений за содержанием общего имущества отсутствует.</p>	<p>Включен <i>новый раздел о контроле собственников за содержанием общего имущества.</i></p> <p>Условие о контроле является существенным для договора управления МКД (п. 4 ст. 162 ЖК РФ), а также индикатором готовности собственников помещений и лиц, управляющих МКД, к сотрудничеству и содействию в рамках содержания ОИ.</p>

		<p>Определены <i>формы контроля</i>: индивидуальная (лично или через представителя) или коллегиальная (через совет МКД, общее собрание), в том числе с участием, привлеченного специалиста, эксперта.</p> <p>Установлены <i>пределы контроля</i> собственников за выполняемыми услугами и работами, чтобы не допустить незаконного вмешательства в хозяйственную деятельность УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК. Для этого установлен перечень запрашиваемой от лица, управляющего МКД, информации; правила составления и подписания акта приемки.</p> <p>Установлены правила, стимулирующие своевременное и точное выполнение обязательств по оформлению управляющей организацией и собственниками актов приемки услуг и работ по текущему ремонту:</p> <ul style="list-style-type: none"> • если акты приемки не переданы в совет дома, то работы считаются не выполненными в срок; • если акты приемки не подписаны советом дома в установленный срок, то считается, что работы приняты без замечаний
6		<p>Определен порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае нарушения качества оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме</p>
7	<p>Содержится обязанность по восстановлению документации без каких-либо оговорок (п. 43). Установлено правило о составлении акта приема-передачи только технических средств и оборудования (п. 44). При этом далее указано, что имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации указываются в акте приема-передачи.</p>	<p>Определен состав технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов. Включено <i>специальное указание на обязанность «принять меры»</i> к восстановлению отсутствующей документации», что означает принятие доступных и исчерпывающих мер и отвечает требованиям разумности и добросовестности, степень полноты принятых мер может оцениваться судом. <i>Это требуется для минимизации практики административных наказаний за непередачу изначально отсутствующей, невосстановленной документации, которую невозможно восстановить или восстановление затруднительно.</i></p>

		<p><i>Введено правило о составлении акта приема-передачи не только технических средств и оборудования, но и технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов.</i></p> <p><i>Уточнены реквизиты акта:</i> дата и место его составления, перечень передаваемых документов и их характеристика (оригинал или копия) и состояние (позволяет определить актуальность и годность документов).</p> <p>Правило об акте и его обязательных реквизитах является важным. Акт приема-передачи документации является обязательным способом фиксации: с одной стороны, подтверждает исполнение обязанности по передаче документации, средств и оборудования прежним управляющим МКД; с другой стороны, определяет состав переданной документации и дальнейшие действия нового управляющего по истребованию, восстановлению документации</p>
8		<p>Приведены <i>новые формулы для перерасчета</i> размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета (<i>см. отдельные пояснения ниже</i>)</p>
		<p>Регулирование ЭСКО контрактов распространено не только на «КР на СОИ», но и на коммунальные услуги. Это сделано без необходимости изменения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • порядка оплаты «КР на СОИ» в ч. 9² ст. 156 ЖК РФ, которые сегодня исчерпывающим образом урегулированы нормами ЖК РФ; • порядка оплаты коммунальных услуг по формулам Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. <p>Оплата ЭСКО компаниям по энергосервисному договору (контракту) (распределение полученной экономии) производится отдельными платежами</p>

Измененные подходы к организации аварийно-диспетчерского обслуживания

Основные отличия в предлагаемом Рабочей группой порядке аварийно-диспетчерского обслуживания касаются непосредственной деятельности аварийно-диспетчерской службы.

Базовым подходом является то, что диспетчерская служба является круглосуточной службой, обеспечивающей непрерывный по времени прием аварийных (помимо прочих) заявок жителей и их распределение тем службам, которые в конкретный момент времени обязаны обеспечить устранение соответствующих аварий.

При этом в стандартных условиях устранение аварийных заявок в течение рабочего времени (с утра до вечера) обеспечивается силами штатных сотрудников лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, обеспечивающих текущие техническое содержание и ремонт общего имущества. Соответственно аварийная служба привлекается в нерабочее время основных штатных сотрудников (как правило, в ночное время и в выходные и праздничные дни). При этом основная задача аварийной службы не ремонт, не устранение последствий аварий, а обеспечение отключения инженерных коммуникаций для предотвращения развития аварийной ситуации и устранение, по возможности. Но основное устранение аварии и её последствий ложатся на штатных сотрудников управляющей организации (или её подрядчика, в случае заключения договора подряда на содержание и текущий ремонт общего имущества). Причем в последующие дни в рабочее время.

В соответствии с этим сроки, установленные в п.86 проекта Минстроя «...устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения...» на практике не обоснованы. В проекте, предложенном Рабочей группой, срок устранения предлагается не более 4 часов (пп. 5 п 3.4). Если устранение аварии требует большего времени, то это уже функция штатного персонала управляющей организации, организаций, привлеченных ТСЖ, ЖСК. В противном случае, аварийная служба не сможет выполнять реальные аварийные заявки, поступающие в течение короткого промежутка времени, а по факту превратиться в подразделение, занимающееся текущим ремонтом

В предлагаемом Рабочей группой порядке аварийно-диспетчерского обслуживания так же предлагается обеспечить наличие и хранение в диспетчерской службе ключей от помещений общего пользования в обслуживаемых по договорам МКД, в которых проходят общедомовые инженерные коммуникации (подвалы, чердаки, технические этажи, электрощитовые и т.д.). В противном случае аварийная служба не сможет получить оперативный доступ к инженерным коммуникациям в случае аварии, особенно в нерабочее время.

Кроме того, в предлагаемом Рабочей группой порядке аварийно-диспетчерского обслуживания предлагается в обязательном порядке оснастить диспетчерские службы точками проводного вещания. Практика блэкаута в Москве показала, что в случае массовой аварийной ситуации это осталось единственным средством для получения информации при неработающих сетях интернет, проводной и сотовой телефонной связи.

Порядок перерасчета размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета (приложение к проекту правил содержания)

По мнению Рабочей группы требуется изменить включенное в проект Минстроя РФ приложение к Правилам содержания общего имущества, устанавливающее порядок расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – КР на СОИ).

Предложенные Рабочей группой изменения:

1. В соответствии с ч.9¹ ст.156 ЖК РФ Правительство РФ устанавливает порядок определения возможности потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от конструктивных особенностей многоквартирного дома (ч.9¹ ст.156 ЖК РФ).

По сравнению с редакцией Минстроя РФ (п. 127) предложенный Рабочей группой Порядок определения возможности потребления КР на СОИ дополнен случаем, когда в МКД с децентрализованной системой теплоснабжения и (или) ГВС, горячая вода готовится с помощью оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме (п.5.10 проекта, подготовленного Рабочей группой). Этот случай требует особого порядка перерасчета стоимости КР на СОИ.

2. В соответствии с ч.9² ст.156 ЖК РФ Правительство РФ устанавливает порядок проведения перерасчета размера расходов на оплату КР на СОИ исходя из показаний ОДПУ в случаях определения размера таких расходов, включаемых в состав ежемесячной платы за содержание жилого помещения исходя из нормативов расхода КР на СОИ или исходя из среднемесячного объема потребления КР на СОИ (ч.9² ст.156 ЖК РФ). Согласно ч. 1 ст. 115 Конституции РФ, а. 3 ст. 23 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», ч. 5 ст. 8 ЖК РФ Правительство РФ «вправе издавать постановления, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, на основании и во исполнение настоящего Кодекса, других федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации» (т.е. в ЖК РФ или др. федеральном законодательном акте должно быть конкретное поручение). Но в указанных актах законодатель не дает Правительству РФ поручения (полномочий) устанавливать формулы расчета стоимости КР на СОИ. Поручение касается только порядка перерасчета – корректировки размера расходов на оплату КР на СОИ в двух конкретных случаях.

Поэтому в предложенном Рабочей группой Порядке определения возможности потребления КР на СОИ по сравнению с редакцией Минстроя РФ исключены пункты, содержащие расчетные формулы для определения ежемесячной платы за КР на СОИ для всех случаев её определения в соответствии с ч.9¹ и 9² ст.156 ЖК РФ. По мнению Рабочей группы, действующих положений ч.1 ст.158 ЖК РФ и ч.9¹ и 9² ст.156 ЖК РФ, ч.2 ст.39 ЖК РФ и ч.1 ст.37 ЖК РФ достаточно для проведения лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, ежемесячных расчетов для определения размера платы за КР на СОИ:

- размер расходов на КР на СОИ в МКД определяется исходя из объемов КР на СОИ и тарифов на соответствующие КР (ч.9.1 и 9.2 ст.156 ЖК РФ);

- размер платы за КР на СОИ определяется путем отнесения суммы расходов по каждому виду КР к доле каждого собственника помещения в общем имуществе (ч.1 ст.158 ЖК РФ).

То есть отсутствует необходимость устанавливать Правительством РФ - какой объем КР на СОИ приходится для оплаты каждым собственником помещения в многоквартирном доме.

Приложение в редакции Рабочей группы содержит только порядок перерасчета размера расходов на КР на СОИ и только для случаев, указанных в ч.9² ст.156 ЖК РФ.

Соответственно, название Приложения дано в строгом соответствии с положениями ч.9² ст.156 ЖК РФ.

3. Приложение к Правилам содержания общего имущества в редакции Рабочей группы предлагает Правительству РФ урегулировать следующие положения, которые отсутствуют в проекте Минстроя:

- случаи проведения перерасчета размера платы на КР на СОИ с указанием сроков его проведения с учетом начала и прекращения управления многоквартирным домом лицом, у которого возникает обязанность провести установленный Правительством РФ перерасчет;

- в отличие от редакции Минстроя предложенная Рабочей группой редакция расчетной формулы для проведения перерасчета дополнена в части определения расходов на КР на СОИ за период перерасчета исходя из показаний ОДПУ с учетом изменения тарифов на коммунальные ресурсы в соответствующий период;

- дополнить предлагаемый Порядок перерасчета особенностями определения расходов на горячую воду, потребленную в МКД с нецентрализованной системой теплоснабжения ГВС;

- с целью прекращения практики оставления у управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК «небалансов» в предложенном Рабочей группой порядке решена проблема учета в расчетных периодах положительной и отрицательной величины перерасчетов;

- в предложенном Рабочей группой порядке в отличие от редакции Минстроя введено условие сохранения отрицательной величины перерасчетов за многоквартирным домом (из-за применения с части помещений в МКД всегда несоответствующих факту нормативов потребления) в целях её учета в следующих периодах перерасчета (т.е. с учетом возможной компенсации такой отрицательной величины) до момента прекращения управления многоквартирным домом соответствующим лицом.

Дополнительные предложения для снятия неоправданного экономического и правового давления на управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК Рабочая группа предлагает включить в постановляющую часть постановления следующие необходимые изменения или Минстрою РФ незамедлительно подготовить такие поправки:

В целях обеспечения единого порядка определения объемов КР на СОИ для их оплаты по договору между лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и РСО, а также при включении лицом, осуществляющим управление МКД, платы за КР на СОИ в плату за содержание жилого помещения, и, соответственно, в целях исключения возможных убытков лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, предлагается:

1. Исключить подпункт «в⁴» пункта 21 Правил № 124 (в настоящее время применяется разный порядок определения объемов сточных вод на СОИ);

2. Установить в Правилах № 124 порядок определения объемов тепловой энергии, потребляемой в целях ГВС, в многоквартирном доме с централизованной системой ГВС и применением двухкомпонентного тарифа на горячую воду (в настоящий период такой порядок отсутствует);

3. Установить в Правилах № 124 порядок определения объемов коммунальных ресурсов в тех случаях, когда такой ресурс используется для предоставления двух и более видов коммунальных услуг в многоквартирном доме (в настоящий период такой порядок отсутствует);

4. Установить в Правилах № 306 порядок определения расхода тепловой энергии в целях приготовления горячей воды с в многоквартирных домах с нецентрализованной системой ГВС (в настоящий период такой порядок отсутствует).

4. **Порядок оказания и выполнения минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ** (приложение 4).

В Приложении 4 установлен порядок оказания и выполнения минимального перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. За основу взято правило о том, что заказчик на основании предложений УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК формирует заказ на перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а исполнитель отвечает в пределах сделанного заказа. Такой заказ должен включать минимально обязательный перечень услуг и работ, связанных с безопасностью жизни и здоровья граждан, имущества собственников и пользователей помещений, надежности и санитарно-эпидемиологической, технической и пожарной безопасности для МКД.

№	Проект Минстроя	Проект Правил Рабочей группы
1		<p>Установлено правило, что <i>перечень услуг и работ для каждого дома определяется индивидуально</i> с учетом его особенностей.</p> <p>Сформулирована <i>презумпция ответственности заказчика услуг – собственников помещений за «недозаказ»</i> услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень.</p> <p>Это требуется для исключения ситуаций, при которых собственники отказываются оплачивать обязательные услуги и работы, исключают их из договора управления, сметы, а УО привлекают за это к административной ответственности. Также это обусловлено формированием ответственного отношения к вопросам безопасности проживания в МКД и участия в финансировании минимально обязательных услуг и работ</p>
2		<p>Подготовлен <i>состав минимального перечня</i> необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в форме отдельного приложения</p>
3	<p>После каждого осмотра в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, приводятся такие повторы: «при обнаружении недостатков их устранение».</p>	<p>Положение о том, что при обнаружении недостатков необходимо их устранить – <i>перенесено</i> в Порядок оказания и выполнения минимального перечня, как общее правило.</p> <p>Также из минимального перечня услуг и работ в Порядок оказания и выполнения минимального перечня перенесено положение о составлении планов выполнения услуг и работ по устранению недостатков при необходимости соблюдения определенной последовательности и этапов</p>

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (приложение к Порядку оказания и выполнения минимального перечня).

Состав минимального перечня и порядка выполнения работ, предложенного рабочей группой, в отличие от разработанного Минстроем России:

1) полностью соответствует проекту Правил содержания, разработанных рабочей группой;

2) охватывает все виды конструкций и оборудования в многоквартирном доме и соответственно включает только те работы и услуги, которые обеспечивают безопасность жизни и здоровья граждан, имущества собственников и пользователей помещений, надежности и санитарно-эпидемиологической, технической и пожарной безопасности для многоквартирных домов;

3) не включает в себя излишние требования, которые должны закрепляться в иных нормативных правовых актах (технических регламентах, правилах и нормах технической эксплуатации);

4) содержит требования к надлежащему содержанию общего имущества, установленные не только в законодательных и нормативных правовых актах, но и в технической документации на многоквартирный дом и иных связанные с управлением данным домом документах.