

Актуальные изменения жилищного законодательства в 2023 году

Спикер

Текучева Татьяна Николаевна



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**

январь 2023г.



Возможность получения собственником помещения информации о зарегистрированных в жилом помещении лицах

ФЗ от 14.07.2022 N 304-ФЗ "О внесении изменений в ст. 3 Закона РФ "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ" и ст. 10 ФЗ "О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в РФ"

с 01.01.2023г. **собственник жилого помещения вправе получать** адресно-справочную информацию в отношении лиц, зарегистрированных по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении, принадлежащем ему на праве собственности **БЕЗ ИХ СОГЛАСИЯ:**

-ФИО, дата и место рождения, дата регистрации по месту жительства, месту пребывания.

В отношении иностранных граждан дополнительно: гражданство, дата регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания.

Федеральный закон от 14 июля 2022 г. N 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных»

- с 01.03.2023г. в выписках из ЕГРН будут отсутствовать персональные данные;

Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

п. 29 (2) Правил содержания общего имущества
(ПП №491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

1 ВАРИАНТ:

при отсутствии
ОДПУ

по истечении 3
расчетных периодов
после утраты ОДПУ

-выход из строя
- истечение срока его
эксплуатации
-истечение
межповерочного
интервала поверки

по формулам 15, 17, 20(2), 24 и 28,
приведенным в приложении N 2
к Правилам предоставления коммунальных услуг

С 01.09.2022



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

С 01.09.2022

2 ВАРИАНТ:

при наличии ОДПУ

Принято решение ОСС о начислении по показаниям ОДПУ

по [формулам 11 - 12\(2\), 17, 20\(2\), 24 и 28](#) (Приложение N 2 к ПП № 354)

Принято решение ОСС о начислении по средней величине потребления

по формуле согласно [пункту 1](#) приложения к Правилам СОИ (ПП №491)

Не принято решение ОСС о начислении по средней величине потребления или показаниям ОДПУ

Применяем порядок, установленный для случаев отсутствия ОДПУ – начисляем по нормативу потребления

ВВ! Отрицательный ОДН, значит выставляем 0, а в следующем период уменьшаем на «-» V (п. 29(2) ПП491 и п. 43 ПП 354)

Перерасчитываем по показаниям ОДПУ по итогам календарного года (п. 29 (3) ПП491)



Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

3 ВАРИАНТ:

С 01.09.2022

**при оснащении МКД
автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления
коммунальных ресурсов и коммунальных услуг**

**УСЛОВИЕ: при обеспечении этой системой учета возможности одномоментного снятия
показаний**

в размере, определяемом по [формулам 11 - 12\(2\), 17, 20\(2\), 24 и 28](#), предусмотренным приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, исходя из показаний такой системы;



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



Приложением к Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 установлены:

1. Порядок определения среднемесячного объема КР на СОИ.
2. Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса.

Порядок определения среднемесячного объема холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД:

$$V_i^{\text{сред}} = \frac{S_i}{S^{\text{об}}} \times \left\{ \frac{1}{n} \times \left[\sum_n V_j^{\text{Д}} - \sum_n \sum_i V_i^j \right] \right\},$$

$$\sum_n V_j^{\text{Д}}$$

совокупный объем соответствующего вида КР в каждом j-м месяце за n расчетных периодов, определенный исходя из показаний ОДПУ или в соответствии с п. 59(1) ПП 354

n - количество расчетных периодов в прошедшем году, в которые объем коммунального ресурса определялся исходя из показаний ОДПУ (объем сточных вод определяется по [формулам 11\(3\), 12\(1\)](#) или [12\(2\)](#))

$$\sum_n \sum_i V_i^j$$

сумма объемов коммунальной услуги или ресурса, предоставленных в каждом j-м месяце в i-е жилые и нежилые помещения многоквартирного дома за n расчетных периодов



Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса (п. 29(3) Правил содержания общего имущества от 13.08.2006 N 491)

ОСНОВАНИЕ: истечение каждого календарного года в течение I квартала года, следующего за расчетным годом;

ОСНОВАНИЕ: прекращение управления МКД – в последней платежном документе

ОСНОВАНИЕ: изменение способа оплаты ОДН решением ОСС (на факт или по средней величине) - в последней платежном документе периода предыдущего порядка расчета (если иное не установлено ДУ)

NB! ОДН всегда отдельной строкой по каждому ресурсу (п. 29(4) ПП 491)

NB! Изменение тарифов и нормативов потребления на ОДН не требует решений ОСС





$$P_{\Delta i} = P_{\text{кри}} - P_{\text{при}},$$

совокупный за период перерасчета размер расходов на оплату коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, в отношении *i*-го жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, **определенный в соответствии с подпунктом "а" или подпунктом "в" пункта 29(2) Правил содержания общего имущества.**

совокупный за период перерасчета размер расходов на оплату коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества, в объеме, приходящемся на *i*-е жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, определенном по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28, предусмотренным приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, **исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета;**



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ



Наличие/отсутствие возможности потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (далее КР на СОИ)

пп. «л» п. 11 Правил содержания общего имущества (ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями МКД при наличии в нем внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по ХВС, ГВС, электроснабжению, а также отведению сточных вод.

16.11.2022 года постановлением Правительства РФ №2076 внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ № 354 от 06.05. 2011г.).

**С 01.03.2023
(ТКО)**

Новый п. 86¹ закрепляет отдельное правомочие потребителей получить перерасчет платы за услугу по обращению с ТКО за период их временного, т.е. более 5 дней отсутствия в жилом помещении.

абз. 2 п. 92 Правил дополнен предложением следующего содержания: "Акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета в отношении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами не составляется и в связи с перерасчетом платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами не представляется."

решение Верховного суда РФ от 26.02.2020 года по административному делу №ФКПИ19-967 по административному исковому заявлению Ковригиной Зинаиды Николаевны о признании недействующим п. 148(36) Правил предусматривающего, что при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения

определением Верховного Суда РФ от 06.07.2022 года N 309-ЭС22-10066 (https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/daa5c08f-3800-4615-8eb8-9ce05da858e6/0e2f3730-9321-424f-9390-8b9c8872c9f3/A71-8061-2021_20220706_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) было признано право собственника земельного участка не оплачивать услугу по обращению с ТКО, если на спорном земельном участке жилые дома отсутствуют, права собственности на какие-либо объекты не зарегистрированы, имеющиеся постройки статусом жилого дома не обладают.

Новое приложение №4 к Правилам предоставления коммунальных услуг (ПП354).

3 формулы, по которым с 1 марта 2023 года будет производиться перерасчет платы за КУ по обращению с ТКО за период временного отсутствия потребителя.

ВВ! Правилами прямо закреплено право граждан, проживающих в регионах, в которых принято решение об определении норматива накопления ТКО на 1 кв.м. площади помещения, получать такой перерасчет.

Более ранняя судебная практика: определением Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 04.08.2022 года по делу №301-ЭС22-3743 (https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/740d922f-2187-441b-8f15-7025f687f291/dd889168-5df4-494a-bcfb-1f627debd64/A43-12027-2021_20220804_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True)

П. 1 Приложения №4 устанавливает формулу перерасчета платы за услугу по обращению с ТКО за период временного отсутствия потребителя.

Она представляет собой разницу между размером платы, исчисленным исходя из норматива накопления ТКО на 1 кв.м. площади помещения и размером платы, приходящимся на потребителя с учетом подтвержденного периода его отсутствия и занимаемой площади.



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



П. 2 приложения закрепляет порядок определения доли отсутствующего потребителя в расходах на оплату услуги по обращению с ТКО.

$$P_{\text{пер } i} = \sum^m \left(\frac{1}{n_i} \times S_i \times \frac{N_i^H}{12} \times T^{\text{отх}} \times \frac{d_{\text{отс im}}}{d_{\text{пер } i}} \right)$$

Пример расчета:

Отсутствовало 2 потребителя из 5 потребителей

Количество дней период отсутствия – 10 дн.

Количество дней расчетного периода – 30 дн.

Площадь квартиры 50 кв.м.

Норматив накопления (Московская область, распоряжение №431-ОВ от 20.09.2021г. <https://mgkh.mosreg.ru/download/document/10776171> - ТКО в МКД без крупногабаритных отходов) – 0,086 м³ на 1 м² общей площади помещения + 0,028 м³ на 1 м² общей площади помещения – КГО, итого 0,114 м³ на 1 м².

Тариф на ТКО для одного из регоператоров – 832,22 руб. за м³



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



Рассчитаем величину перерасчета при отсутствии 2 потребителей из 5:

$$\frac{(1/5 \text{ (доля 1 потребителя)} * 50 \text{ кв.м. (площадь квартиры)} * 0,0095 \text{ м}^3 \text{ (это 1/12 норматива накопления)} * 832,22 \text{ руб. (тариф)} * 10 \text{ дней} / 30 \text{ дней}) = 26,35 \text{ руб. (на 1 отсутствующего)} * 2 \text{ (отсутствующих потребителей)} = 52,18 \text{ руб.}}$$

Т.е. за 10 дней отсутствия двоим потребителям должны сделать перерасчет на общую сумму 52,18 руб.

(*копейки могут изменяться с учетом округления цифр)

Обращаем Ваше внимание, что приведенный порядок перерасчет будет использоваться с 01.03.2022 года и не будет распространяться на случаи применения норматива накопления, определенного на 1 проживающего, а также на требования о перерасчете платы в коммунальной квартире.

**Площадь жилого помещения, приходящаяся на долю
собственника не может быть меньше 6 кв.м.**

П. 1.1 ст. 30 ГК РФ

С 01.09.2022

- собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение,

- обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности,

если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого собственника.

Сделки, заключенные с нарушением данного правила **ничтожны**.

Норма не применяется при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона (наследование по любому из оснований, в случаях приватизации жилых помещений).

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Прописано полномочие:

Пп. 4.7 п. 2 - принятие решения о выборе управляющей организации.

Статья 46: более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения о:

- выборе способа управления многоквартирным домом;
- решения о выборе управляющей организации.



Статья 160 ЖК РФ
Компенсации расходов на
оплату жилых помещений и
коммунальных услуг

С 01.07.2023

доп. п. 1.1. **Правительство РФ** в соответствии с ФЗ от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" **утверждает единый стандарт предоставления государственных и (или) муниципальных услуг, предусмотренных настоящей статьей, подлежащий соблюдению органами исполнительной власти субъектов РФ, ОМС, подведомственными им организациями, иными организациями при оказании таких услуг.**

4. **ФЗ, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами ОМС может быть установлено, что компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг гражданам предоставляются путем перечисления средств лицу, которому в соответствии со статьей 155 настоящего Кодекса вносится плата за жилые помещения и коммунальные услуги.**

**Статья 166 ЖК РФ
Капитальный ремонт общего
имущества в МКД (+ п. 1.1)**

1.1. Услуги и (или) работы, входящие в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из **минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 настоящей статьи, определяются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации **в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства****

**Приказ Минстроя России от 29 декабря 2022 № 1159/пр
«Об утверждении методических рекомендаций**

**по определению нормативным правовым актом субъекта РФ
услуг и (или) работ,
входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме,**

**оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда
капремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на
капитальный ремонт, и которые включены в перечень,
указанный в части I статьи 166 ЖК РФ»**

Приказ Минстроя России от 29 декабря 2022 № 1159/пр

Такие услуги и (или) работы в нормативном правовом акте субъекта РФ рекомендуется определять с указанием составляющих их услуг и (или) работ.

Услуги (работы), состав услуг (работ) возможно определять дифференцировано по муниципальным образованиям.

Состав услуг (работ) в нормативно-правовом актом субъекта РФ рекомендуется определять с учетом:

- типа МКД;
- этажности МКД;
- стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД;
- нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков).



Приказ Минстроя России от 29 декабря 2022 № 1159/пр

Состав услуг (работ), включаемый в нормативный правовой акт субъекта РФ, **рекомендуется определить в объеме, достаточном для отнесения услуг (работ) к капитальному ремонту** в соответствии с пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ с учетом особенностей, предусмотренных частью 5 статьи 166 ЖК РФ (возможность реконструкции в рамках капремонта).

Рекомендуемый состав услуг работ приведен в приложении к методическим рекомендациям.

В нормативном правовом акте субъекта РФ могут быть определены услуги (работы), входящие в состав услуг (работ), но не указанные в Приложении к рекомендациям.

**Статья 169. Взносы
на капитальный
ремонт общего
имущества в МКД**

С 07.10.2022

**Компенсация взносов на капремонт при
достижении установленного возраста без
соблюдения заявительного порядка**

В случае, если законом субъекта Российской Федерации предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, *орган государственной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение самостоятельно запрашивает в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации, документы и информацию, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении такой компенсации, и не вправе требовать представление указанных документов и информации от граждан.*

Статья 190 ЖК РФ Финансирование расходов на проведение капремонта общего имущества в МКД

п. 2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть ~~согласован~~ органом местного самоуправления, ~~а также~~ лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

п. 2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ **по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме** (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть **подписан, в том числе** органом местного самоуправления **и** лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Статья 190 ЖК РФ
Финансирование расходов на
проведение капитального
ремонта общего имущества в
МКД

С 01.07.2023

- порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

- порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ,

устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ.

Статья 201. Лицензионная комиссия

ФЗ от 21.11.2022 N 463-ФЗ "О внесении изменений в ст. 201 ЖК РФ ст 5 ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ...»

В составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями, осуществляющими общественный жилищный контроль.

дата окончания срока действия выданных лицензий с 11 января на перенесена 1 июня 2023 года.



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



ФЗ от 07.10.2022 N 378-ФЗ "О внесении изменений в статьи 166 и 169 ЖК РФ и ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».
Действует с 07.10.2022

Граждане РФ, **заключившие контракт** о прохождении военной службы в связи с призывом на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, и **члены их семей до прекращения действия указанного контракта освобождаются от начисления пеней в случае несвоевременного и (или) неполного внесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме, установленных жилищным законодательством Российской Федерации, в порядке, предусмотренном высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации."

Постановление Правительства РФ от 29.12.2022 N 2499
"О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов»

До 01.01.2024г. – должен быть завершен переход к единым на территории субъекта РФ нормативам потребления коммунальных услуг

Постановление Правительства РФ от 28.12.2022 N 2479 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 474»

продлен особый порядок регулирования жилищных правоотношений



ФЗ от 05.12.2022 N 470-
ФЗ "О приостановлении
действия отдельных
положений статьи 4
Федерального закона "О
прожиточном минимуме в
РФ"

Законом приостанавливается действие отдельных норм Федерального закона "О прожиточном минимуме в Российской Федерации".

В период 2023 -2024 данная величина будет устанавливаться федеральным законом о федеральном бюджете с учетом состояния экономики.

Освобождение от уплаты налога на доходы физических лиц от продажи жилья для данной категории граждан действует вне зависимости от того, сколько лет недвижимое имущество находилось в собственности.

ФЗ от 29.11.2021 № 382

Распространено на
отношения, возникшие с
01.01.2021

пять условий:

1. Налогоплательщик или его супруг являются родителями 2 или более несовершеннолетних детей (или детей до 24 лет, если они обучаются очно);
2. Новая недвижимость должна быть приобретена в тот же календарный год, в котором продана старая или не позднее 30 апреля следующего года;
3. Общая площадь приобретенного жилья или его кадастровая стоимость должны быть больше, чем в проданном объекте;
4. Кадастровая стоимость проданного жилья не должна превышать 50 млн. рублей;
5. На момент продажи жилого помещения ни гражданин, ни его дети не являются собственниками более 50% иного жилого помещения с общей площадью, превышающей общую площадь приобретённого жилого помещения.



Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р <Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года>

Предусмотрены следующие мероприятия:

1. внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию;
2. внедрение новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
3. развитие институтов и моделей управления жильем;
4. *повышение эффективности эксплуатации и обеспечение непрерывного управления многоквартирным домом на всех этапах его жизненного цикла по единым стандартам на основе трансформации института "временной управляющей организации" и внедрения модели "гарантирующей управляющей организации", предполагающей открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций;*



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



Стратегия развития строительной отрасли и
жилищно-коммунального хозяйства Российской
Федерации на период до 2030 года с прогнозом
до 2035 года

Предусмотрены следующие мероприятия:

5. развитие способов управления общим имуществом собственников домов в комплексах индивидуальных жилых домов по аналогии с управлением общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах;
1. совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильем и содержания общего имущества;
2. *законодательное закрепление требования о том, что обслуживание единого технического комплекса внутридомового и внутриквартирного газового оборудования осуществляется по договору между управляющей организацией и специализированной организацией, оптимизация обязательного перечня работ по обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, разработка и внедрение требований к специализированным организациям по обслуживанию вентиляционных каналов;*

Стратегия развития строительной отрасли и
жилищно-коммунального хозяйства Российской
Федерации на период до 2030 года с прогнозом
до 2035 года

Предусмотрены следующие мероприятия:

8. сокращение барьеров, препятствующих принятию собственниками помещений в многоквартирных домах решений по заключению энергосервисных контрактов, реализации мероприятий по повышению энергоэффективности при содержании общего имущества в многоквартирных домах;
1. разработка механизмов возврата инвестиций в случае реализации мероприятий, направленных на повышение энергоэффективности в отношении общего имущества в многоквартирных домах.
2. внедрение публичных рейтингов управляющих организаций на основе ключевых параметров их деятельности;



Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

1. все многоквартирные дома (100 процентов) обслуживаются на основе единых стандартов;
2. обеспечено непрерывное управление многоквартирными домами (нет многоквартирных домов с невыбранным или нереализованным способом управления);
3. повышен уровень доступности и удобства участия граждан в управлении жильем.

Стратегия развития строительной отрасли и
ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до
2035 года
в части капремонта

Предусмотрены следующие мероприятия: (выборка)

1. совершенствование законодательства Российской Федерации в области учета технического состояния многоквартирных домов, организация системы сбора и обобщения информации о технических характеристиках и состоянии жилищного фонда, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости и в электронном паспорте многоквартирного дома, формируемом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
2. создание механизма корректировки региональных программ капитального ремонта с учетом действительного технического состояния многоквартирных домов;



Стратегия развития строительной отрасли и
ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до
2035 года
в части капремонта

Предусмотрены следующие мероприятия: (выборка)

3. модернизация информационных систем для учета актуального технического состояния многоквартирного дома, а также для оценки удовлетворенности граждан проведенными работами по капитальному ремонту;
4. уточнение правил проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в части порядка выбора видов работ исходя из технического состояния дома, определенного на основании результатов его технического обследования;



Стратегия развития строительной отрасли и
ЖКХРФ на период до 2030 года с прогнозом до
2035 года
в части капремонта

Предусмотрены следующие мероприятия: (выборка)

5. совершенствование механизма использования средств на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
6. создание механизма увеличения объема средств, направляемых ежегодно на проведение капитального ремонта;
7. установление особого порядка финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, с привлечением средств федерального, регионального и местного бюджетов в зависимости от категории объекта культурного наследия;

Стратегия развития строительной отрасли и
ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до
2035 года
в части капремонта

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

1. создана система технического учета жилищного фонда;
2. на постоянной основе осуществляется актуализация данных о техническом состоянии многоквартирных домов для их использования в целях планирования своевременного капитального ремонта;
3. работы по капитальному ремонту осуществляются с учетом результатов технического обследования многоквартирных домов;
4. на федеральном уровне установлены единые требования к формированию и реализации региональных программ капитального ремонта;



Стратегия развития строительной отрасли и
ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до
2035 года
в части капремонта

Результатами осуществления указанных мероприятий являются:

5. утверждена единая техническая и ценовая политика для региональных операторов;
6. усовершенствован механизм использования средств на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
7. запущен сервис мониторинга удовлетворенности граждан проведенным капитальным ремонтом в многоквартирных домах;
- 8.
9. лифты в многоквартирных домах соответствуют требованиям технического [регламента](#) Таможенного союза "Безопасность лифтов".



Постановление от 28 сентября 2022 года №1702

Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности

<http://static.government.ru/media/files/AjOqdLxsLBbXTP2Fr7unVHC3lyplj6Iu.pdf>

Постановление от 28 сентября 2022 года №702
предмет контроля

- а) **требования к подготовке и направлению собственникам помещений в многоквартирном доме предложений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта;**
- б) **требования к обеспечению проведения капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в сроки, предусмотренные региональной программой и конкретизированные в краткосрочном плане её реализации;**
- м) требования, установленные законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;
- в) **требования к осуществлению приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе к обеспечению создания соответствующих комиссий с участием**
- представителей исполнительных органов субъектов РФ, ответственных за реализацию регпрограмм капремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, и (или) ОМС,
 - лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом,
 - представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

Постановление от 28 сентября 2022 года №702
предмет контроля

- г) **требования к контролю качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;**
- д) **требования к качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;**
- е) **требования к представлению своими силами или силами третьих лиц собственнику помещения в многоквартирном доме платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт в котором вносится взнос на капитальный ремонт, и принятию установленных законодательством мер в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;**
- ж) **требования к размещению информации об исполнении своих обязанностей по организации проведения капитального ремонта в ГИСЖКХ в соответствии с законодательством РФ;**

Постановление от 28 сентября 2022 года №702
предмет контроля

з) **требования к обеспечению подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капремонту и при необходимости подготовки проектной документации на проведение капремонта, утверждению проектной документации и обеспечению ее качества и соответствия требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;**

и) **требования к обеспечению установления фактов воспрепятствования проведению работ по капремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление МКД, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подрядной организации к проведению таких работ;**

к) **требования к осуществлению капитального ремонта в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, в случае возникновения таких аварии и ситуаций;**

л) **требования к передаче** лицу, осуществляющему управление МКД, в котором проведен капремонт, **копий документов о проведенном капремонте** (в том числе копий проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) **и иных документов, связанных с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов;**



Перечень основных ожидаемых
наиболее существенных изменений

1. Гарантирующая управляющая организация.
2. Единый исполнитель в 1 МКД на ТО ВДГО и ТО ВКГО.
3. Срок договора управления минимум 1 год.
4. Исключение из перечня владельцев спецсчетов на капремонт управляющих организаций.
5. Использование общего имущества в МКД операторами связи.
6. Борьба с подделкой протоколов

1. ОГВ РФ должны быть наделены полномочиями определять порядок и критерии установления минимальных требований к материально-технической базе для осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД;
2. ОГВ СРФ должны быть наделены полномочиями на установление минимальных требований к материально-технической базе для осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД;
3. ч. 2 ст.161 ЖКФР предлагается дополнить абзацем:
«Управляющая организация обязана соблюдать минимальные требования к материально-технической базе для осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД, устанавливаемые нормативными правовыми актами субъектов РФ в соответствии с пунктом 8 статьи 13 ЖК РФ».

Проект ФЗ N 260059-8
«О внесении изменения в
статью 170 ЖК РФ»

Ввод в эксплуатацию многоквартирного дома осуществляется поэтапно, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений соответствующего этапа строительства такого многоквартирного дома возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, который исчисляется со дня актуализации региональной программы капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома в связи с вводом в эксплуатацию соответствующего этапа строительства многоквартирного дома

Предусматривается, что суммы взносов на капитальный ремонт (включая начисленные и уплаченные ранее пени), излишне уплаченные на день вступления законопроекта в силу собственниками помещений в многоквартирном доме, ввод в эксплуатацию которого осуществляется поэтапно, автоматически подлежат зачету в счет взносов на капитальный ремонт при оплате будущих расчетных периодов.



Апелляционное определение от 01.09.2022 г. по делу

№АПЛ22-283 ВС РФ

ВС РФ признал **не действующим с 1 сентября 2022 г. подпункт «д» пункта 34 Правил** предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, в части, предусматривающей **обязанность потребителя коммунальных услуг направлять исполнителю коммунальных услуг копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учёта, осуществлённой в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.**

ФГИС «Аршин» - источник информации о поверке



Благодарим за внимание!