



**РАНХиГС**  
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



**ИУРР**  
ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ  
И РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

**ЦЕНТР МЕСТНОГО  
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

## **МУНИЦИПАЛЬНАЯ БИБЛИОТЕКА**



**Выпуск 3**

# **ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Москва  
2020

*МУНИЦИПАЛЬНАЯ БИБЛИОТЕКА*

*Выпуск 3*

**ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖКХ  
НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Москва  
2020

УДК 332.87  
ББК 67.401.11:65.441  
О-75

Серия основана в 2020 году

*Составитель выпуска:*  
К.А. Иванова

*Редакционный совет серии:*  
К.А. Иванова, И.Е. Кабанова, Г.В. Миронова

О-75 Особенности управления ЖКХ на муниципальном уровне / ИУРР  
РАНХиГС [Центр местного самоуправления; отв. ред. К.А. Иванова]. –  
М. : Изд-во «Проспект», 2020. – 64 с. — (Серия «Муниципальная би-  
блиотека»; 2020, вып. 3).

ISBN 978-5-98597-461-4

На основе действующего законодательства и анализа судебной практики рассматриваются особенности управления ЖКХ на муниципальном уровне. В частности, анализируются различные полномочия самоуправления в сфере ЖКХ, то, что есть на сегодняшний день и то, что будет при вносимых изменениях в действующие нормативно-правовые акты, например, ГК РФ. Также данное направление рассматривается через призму управляющих компаний — что это вообще такое, какие права имеет управляющая компания и какие обязанности несет перед жильцами в той или иной конкретной ситуации. Освещены вопросы, связанные с решениями собраний жильцов, а именно, порядок проведения и голосования на собраниях, юридическая сила решений, принятых на данных собраниях. Отдельная глава посвящена особым случаям, с которыми могут столкнуться граждане — владельцы квартир. На дальнейшую перспективу представлены стратегии развития и проекты в сфере ЖКХ.

УДК 332.87  
ББК 67.401.11:65.441

ISBN 978-5-98597-461-4

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Полномочия местного самоуправления в сфере ЖКХ.....	4
2. Обязанности и полномочия управляющей компании.....	17
3. Стратегии развития и проекты в сфере ЖКХ .....	28
4. Решения общего собрания жильцов.....	39
5. Особые случаи, возникающие у владельцев квартир.....	55

# 1. ПОЛНОМОЧИЯ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ

## *Существует ли официальный запрет на размещение ларьков на придомовой территории МКД?*

Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 5 декабря 2019 г. № 3274-О и № 3273-О<sup>1</sup>, абсолютный муниципальный запрет на размещение ларьков на придомовой территории МКД (многоквартирного дома) недопустим, поскольку у органов местного самоуправления нет полномочий вводить абсолютный (недифференцированный) запрет на размещение нестационарных торговых объектов (далее — НТО) на придомовой территории МКД, а любой другой запрет может быть продиктован исключительно целями повышения комфортности условий проживания и иметь своим источником отраслевое законодательство.

Кроме того, при решении вопроса о размещении НТО местные власти должны стремиться к наилучшему удовлетворению потребностей населения в получении товаров и услуг и искать баланс интересов бизнеса и местного сообщества.

С другой стороны, торговая деятельность на придомовой территории МКД допускается лишь как дополнение к основным видам ее благоустройства (озеленение, организация мест для отдыха и т. д.) и не может подменять их или препятствовать их осуществлению.

На сегодняшний день Закон от 28 декабря 2009 г. № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятель-

---

<sup>1</sup> <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201912250010> (дата обращения: 05.08.2020).

ности в Российской Федерации» (бланкетная норма о размещении ларьков и киосков на частной земле) и Закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (о полномочиях по изданию правил благоустройства) позволяют органам МСУ устанавливать в правилах благоустройства территории дополнительный, по сравнению с федеральным законодательством, запрет на размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности.

Конституционный Суд РФ по данному вопросу придерживается следующей позиции:

- органы МСУ вправе устанавливать требования к размещению таких элементов благоустройства, как НТО, ведь создание условий для обеспечения жителей услугами связи, общепита, торговли и бытового обслуживания относится к вопросам местного значения и не противоречит конституционной природе местного самоуправления как наиболее приближенного к населению уровня публичной власти, предназначенного для решения этих вопросов с учетом местных традиций;
- правила благоустройства территории имеют своей целью повышение комфортности условий проживания граждан;
- наконец, по проектам правил благоустройства территорий проводятся публичные слушания, что повышает легитимность принимаемых органами МСУ решений;
- вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации напоминает, что при утверждении (изменении) схемы размещения НТО — в каждом конкретном случае — местным властям необходимо достичь баланса интересов как бизнеса, так и местного сообщества в целом. А органы МСУ имеют возможность решать вопросы размещения НТО для наилучшего удовлетворения потребностей населения в получении необходимых товаров, работ и услуг по месту жительства и без ущерба для стабильного ведения предпринимательства;
- следовательно, собственники помещений в МКД вправе предоставлять принадлежащий им земельный участок (его часть) для размещения НТО. Правда, эта земля предназначена, прежде всего, для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного МКД, в том числе за счет озеленения этого участка. Соответственно, торговая деятельность, будучи дополнительным (факультативным) видом использования такого участка, допустима лишь как дополнение к основным

видам благоустройства придомовой территории, непосредственно направленным на удовлетворение потребностей граждан в жилищной сфере и в комфортной среде обитания (озеленение, организация мест для отдыха и т. д.), и не может подменять данные виды или препятствовать их осуществлению;

- поэтому правила благоустройства не могут вводить ограничения и запреты против экономической деятельности, если эти запреты не обусловлены задачей создать комфортную среду обитания и не содержатся в отраслевом (специальном) законодательстве. Иное означало бы признание за органами МСУ, по сути, неограниченных регулятивных полномочий;

- при этом нестационарная торговля, не требующая больших затрат и инвестиций, — наряду с развозной и разносной торговлей — служит одной из важных форм ведения малого бизнеса и объективно предполагает ее осуществление на наиболее приближенной к потребителям территории;

- возможность введения муниципальными правовыми актами общих запретов на осуществление нестационарной торговли на придомовых территориях не согласовывалась бы и с принципом защиты конкуренции, а также препятствовала бы достижению конституционно значимых целей развития малого предпринимательства, для которого нестационарная торговля является неотъемлемой формой деятельности.

Таким образом, по мнению Суда, положения данных Законов не нарушают конституционные права и свободы заявителей, поскольку они и не наделяют органы МСУ полномочиями по установлению абсолютного (недифференцированного) запрета на размещение НТО на земельных участках, относящихся к придомовой территории МКД, если собственники этих участков согласны на размещение объекта и соблюдены иные обязательные требования<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> <http://www.garant.ru/news/1314801/> (дата обращения: 02.08.2020).

***Санитарная обработка улиц, дворовых территорий, остановочных павильонов и иных общественных пространств — сегодня одна из мер, предпринимаемых властями на местах в рамках борьбы с распространением вирусной инфекции. Задача бухгалтера — правильно учесть связанные с этой процедурой расходы. По какому КОСГУ оплачивать приобретение воды для дезинфекции улиц, будут ли это коммунальные расходы или прочая закупка материальных запасов 346 КОСГУ (вода закачивается в специализированный автомобиль водоснабжающей организацией на ее территории)?***

Расходы учреждения на приобретение воды, которая будет закачена водоснабжающей организацией в специализированный автомобиль учреждения для дезинфекции улиц, по нашему мнению, следует отражать по подстатье 346 «Увеличение стоимости прочих материальных запасов» КОСГУ.

При отнесении расходов на соответствующие статьи (подстатьи) КОСГУ организации бюджетной сферы руководствуются Порядком № 209н<sup>3</sup>. При этом отнесение расходов осуществляется исходя из их экономического содержания (п. 3 Порядка № 209н). Так, на подстатью 223 «Коммунальные услуги» КОСГУ относятся расходы на приобретение коммунальных услуг, в том числе оплата услуг холодного водоснабжения по тарифам за коммунальные услуги.

Вместе с тем в соответствии с п. 4 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354<sup>4</sup> (далее — Правила № 354) к коммунальным услугам относятся:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;

<sup>3</sup> Приказ Минфина России от 29 ноября 2017 г. № 209н «Об утверждении Порядка применения классификации операций сектора государственного управления» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 13.02.2018).

<sup>4</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») / Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

- газоснабжение;
- отопление;
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

В свою очередь, под холодным водоснабжением понимается снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных настоящими Правилами, — в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также до водоразборной колонки в случае, когда многоквартирный дом или жилой дом (домовладение) не оборудован внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения (пп. «а» п. 4 Правил 354).

Учитывая, что в рассматриваемой ситуации учреждение получает воду не по сетям водоснабжения, а вода закачивается водоснабжающей организацией в специализированный автомобиль, считаем применение подстатьи 223 «Коммунальные услуги» КОСГУ для отнесения расходов, указанных в вопросе, необоснованно.

При этом в процессе закачки вода поступает в распоряжение учреждения. Такую операцию по своему экономическому содержанию можно квалифицировать, как приобретение материальных запасов. Такие расходы согласно п. 11 Порядка № 209н отражаются в рамках подстатей статьи 340 «Увеличение стоимости материальных запасов». В свою очередь, статья 340 «Увеличение стоимости материальных запасов» КОСГУ детализирована, в частности, следующими подстатьями:

— 346 «Увеличение стоимости прочих оборотных запасов (материалов)» КОСГУ, на которую относятся расходы по оплате договоров на приобретение (изготовление) прочих объектов, относящихся к материальным запасам, а также расходы, не отнесенные на иные подстатьи статьи 340 «Увеличение стоимости материальных запасов»;

— 349 «Увеличение стоимости прочих материальных запасов однократного применения» КОСГУ, на которую относятся расходы по оплате договоров на приобретение (изготовление) прочих объектов, относящихся к материальным запасам однократного применения, в том числе приобретение бутилированной питьевой воды, если у организации отсутствует система централизованного питьевого во-

доснабжения, либо органом санитарно-эпидемиологического надзора или лабораторией организации, эксплуатирующей системы водоснабжения, выдано заключение о признании воды не соответствующей санитарным нормам.

В рассматриваемой ситуации вода будет использоваться для дезинфекции улиц, а не для употребления в пищу. Следовательно, цель ее приобретения — осуществление текущей деятельности учреждения в соответствии с возложенными на него функциями. По нашему мнению, в такой ситуации отнесение расходов на подстатью 349 «Увеличение стоимости прочих материальных запасов однократного применения» КОСГУ будет не обосновано. Таким образом, расходы учреждения на приобретение воды, которая будет закачена водоснабжающей организацией в специализированный автомобиль учреждения для дезинфекции улиц, по нашему мнению, следует отражать по подстатье 346 «Увеличение стоимости прочих материальных запасов» КОСГУ<sup>5</sup>.

***В ГК РФ предлагается закрепить норму о территориальном общественном самоуправлении для реализации инициатив местного значения. Что изменится?***

Главу 4 Гражданского кодекса РФ планируется дополнить статьей 123.16. 4 гл. 4. Законопроектом<sup>6</sup> предлагается определить, что действующее в качестве юрлица территориальное общественное самоуправление (ТОС) является некоммерческой корпоративной организацией, которая вправе осуществлять приносящую доход деятельность, связанную с решением вопросов местного значения. Согласно документу ТОС сможет действовать на основании типового устава, утвержденного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере регистрации НКО. Предполагается, что гражданин вправе войти в состав участников ТОС по месту своего жительства без согласия других его участников и по своему усмотрению выйти из состава участников ТОС, уведомив об этом ТОС в определенном уставом ор-

<sup>5</sup> <https://www.garant.ru/consult/budget/1363902/> (дата обращения: 04.08.2020).

<sup>6</sup> Законопроект № 983322-7 «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части установления особенностей регулирования деятельности территориального общественного самоуправления как некоммерческой организации». URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/983322-7> (дата обращения: 06.08.2020).

ганизации порядке. При этом внесение членских и иных имущественных взносов необязательно.

ТОС не сможет проводить реорганизацию в форме преобразования, в его составе не должно быть юрлиц, кроме случаев участия ТОС в ассоциациях (союзах) ТОС. При ликвидации ТОС предлагается определить, что его имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, будет направлено на цели, указанные в уставе ТОС, за исключением государственного или муниципального имущества, переданного во временное владение и пользование или пользование (в том числе по льготным ставкам арендной платы). Не использованные субсидии, полученные ТОС из бюджета субъекта РФ, местного бюджета, будут возвращены в соответствующий бюджет.

Корреспондирующие поправки планируется внести<sup>7</sup> в Федеральный закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>8</sup>.

### *При выполнении каких обязанностей и осуществлении каких полномочий УК можно считать эффективной?*

В качестве критериев оценки можно выделить несколько групп показателей, отражающих специфику управляющей компании, которая должна обеспечивать качественное обслуживание клиентов, но при этом не превысить нормативный уровень затрат на управление<sup>9</sup>:

**1. Обеспечение надлежащего технического состояния объекта недвижимости.** Рассмотрим более детально критерии качества работы, направленные на обеспечение надлежащего технического состояния объекта недвижимости, к которым можно отнести: наличие и состояние технической документации на находящиеся в управлении здания и объекты инфраструктуры; наличие графика проведения обследований качества технического содержания жилых зданий и их инженерных систем, санитарного содержания зданий и придомовых территорий; наличие документации по результатам весеннего и осеннего осмотров объектов жилищного фонда; объем работ по текущему ре-

<sup>7</sup> Законопроект № 983291-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в части установления особенностей оказания поддержки территориальным общественным самоуправлениям» и материалами к нему можно ознакомиться на официальном сайте Госдумы). URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/983291-7> (дата обращения: 06.08.2020).

<sup>8</sup> <http://www.garant.ru/news/1391061/>

<sup>9</sup> <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-effektivnosti-raboty-upravlyayuschih-kompaniy>

монтажу; наличие документации по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации; улучшение интегральных показателей технического состояния зданий на управляемой территории.

**2. Работа с клиентами.** В качестве основных критериев качества работы с клиентами отметим следующие: количество заключенных договоров; количество расторгнутых договоров; количество жалоб по договорам на обслуживание; процент сбора платежей с населения; количество жильцов, имеющих субсидии на оплату услуг; количество жильцов со стопроцентной оплатой услуг; средняя продолжительность проживания в жилом фонде; количество жалоб на техобслуживание; количество жалоб на санитарное содержание и благоустройство придомовой территории; количество жалоб на санитарное содержание мест общего пользования; количество жалоб на уборку мусора; количество жалоб на работу лифта; количество жалоб на работу мусоропровода; количество жалоб на отсутствие холодной или горячей воды; количество жалоб на тепло-, электро-, газоснабжение; количество жалоб на водоотведение; количество жалоб на невыполнение текущего ремонта.

**3. Работа с поставщиками и подрядчиками.** Качество работы с поставщиками и подрядчиками можно оценить следующими критериями: количество заключенных договоров; количество расторгнутых договоров; периодичность выбора подрядчика на определенный вид работ; количество претендентов на выполнение определенного вида работ; наличие лицензий у организаций, привлеченных к обслуживанию ремонта жилищного фонда; стаж работы подрядчика в сфере предоставления коммунальных услуг; количество жалоб на отсутствие холодной или горячей воды; количество жалоб на тепло-, электро-, газоснабжение; количество жалоб на водоотведение; сумма задолженности управляющей компании перед подрядчиками; количество случаев превышения нормативного срока устранения неисправности подрядчиком по определенной услуге; количество жалоб подрядчика на управляющую компанию.

**4. Опыт работы, квалификация персонала.** Далее рассмотрим критерии, отражающие опыт работы и квалификацию персонала: опыт работы организации в сфере эксплуатации и ремонта жилищного фонда не менее двух лет; соответствие организационной структуры целевой структуре управляющей компании; наличие высшего образования у руководителей организации и стаж работы по спе-

специальности не менее двух лет; наличие высшего или среднего специального образования у специалистов организации и стаж работы по специальности не менее двух лет; наличие у технадзоров управляющей компании Квалификационного сертификата Госстроя РФ, удостоверяющего присвоение квалификации инженера по качеству строительства.

**5. Качество управления.** На наш взгляд, критериями качества управления могут послужить: количество претензий жилищной инспекции; средний срок устранения неисправности по услуге; процент увеличения (уменьшения) доходности от эксплуатации объекта за период; показатель текучести кадров; количество отрицательных (положительных) отзывов об управленческом персонале компании со стороны сотрудников; количество среди жильцов должников по оплате услуг; процент снижения (увеличения) издержек по управлению объектом недвижимости.

**6. Стабильность финансового положения.** Оценка финансового состояния управляющей компании и его устойчивости выполняется на основе отчетного бухгалтерского баланса; отчетов о прибылях и убытках, о движении капитала, о движении денежных средств и других форм отчетности; данных первичного и аналитического бухгалтерского учета, которые расшифровывают и детализируют отдельные статьи баланса.

### ***Где и каким образом закрепляются обязанности и полномочия управляющей компании?***

Поговорим про отношения между собственниками и управляющей компанией при непосредственном управлении. Управляющая компания обязана 1 раз в год отчитываться перед собственниками жилья. Между ними заключается договор, где прописываются обязанности и полномочия управляющей компании согласно ГК РФ. В Гражданском кодексе написано, что собственник сам определяет, как будет работать управляющая компания. И чтобы каждый раз не конфликтовать с УК, жильцу необходимо первоначально подписать качественный договор.

### ***Что такое качественный договор в управлении?***

Это договор, в котором подробно прописано всё, начиная от планирования работ, т. е. какие работы будут производиться в следующем

году, как они будут оплачиваться, сколько работы будут стоить. Часто бывает так, что деньги списываются автоматически. Правда, если люди подписали качественный договор, то они имеют право платить за услуги только после их приемки и подписания акта приемки-сдачи работ. Министерством строительства и ЖКХ РФ разработан типовой договор, которым могут воспользоваться все граждане. В нем написано, как УК должна отчитываться перед собственником, какие материалы обязана предоставлять. Поговорим про типовой договор. На общем собрании жильцов должна быть принята общая форма договора, т. е. один дом — один типовой договор. К сожалению, пока что еще действуют старые нормы, и на сегодняшний день возможно подписание договора, который не является единым для всех жильцов дома. Но скоро будет законодательно запрещено подписывать разные договора, т. е. когда одна половина собственников подписывает один договор, а вторая — другой. Исключат случаи, когда одна половина дома взаимодействует с УК на одних условиях, а оставшаяся половина на других. Сегодня в строку «общедомовые расходы» жильцам вписываются различные расходы, в том числе за утечку воды, «магниты» соседей. С 2016 года все УК, ТСЖ, должны будут начислять расходы по нормативам. Если на освещение подъездов требуется определенное количество электричества, то именно его и будут оплачивать жильцы. Если на общедомовое обслуживание требуется определенное количество теплой или холодной воды, то именно его и будут оплачивать, а не то, что управление УК, ТСЖ и др. распределили на всех жильцов. Например, воду, которую недобросовестные жильцы «позаимствовали», воспользовавшись нелегальными устройствами.

***Можно ли применять «старый» норматив потребления коммунальных услуг, утвержденный органом местного самоуправления?***

Нормативы потребления коммунальных услуг и нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Контроль за соблюдением уполномоченными органами требований к составу нормативов потребления ком-

мунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных услуг и норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме осуществляется органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации<sup>10</sup>.

Если РЭК не утвердил норматив потребления коммунальных услуг, то применению подлежит неотмененный норматив, который был утвержден в свое время органом местного самоуправления<sup>11</sup>.

***Обязаны ли органы местного самоуправления информировать жителей о сроках, порядке, условиях подключения к газораспределительным сетям?***

Правительство РФ приняло решение обязать органы местного самоуправления информировать жителей о сроках, порядке, условиях подключения к газораспределительным сетям. Также местные власти будут в обязательном порядке сообщать о прогнозной стоимости газа, расчете максимальной потребности населенного пункта в нем, а также о выделении земельных участков для размещения объектов газоснабжения<sup>12</sup>.

В свою очередь, региональные органы исполнительной власти будут размещать проекты программ газификации на своих официальных сайтах для публичных обсуждений. Причем там будут указываться адреса электронной почты для замечаний и предложений, а также сроки проведения этих обсуждений. Продолжительность этих сроков составит от 30 до 60 календарных дней с даты опубликования проектов программ. Все полученные замечания и предложения будут вносить

---

<sup>10</sup> Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» // Российская газета. 2006. 31 мая.

<sup>11</sup> Определение от 13.09.2019 № 302-ЭС18-21882 по делу № А58-2035/2017.

<sup>12</sup> Постановление Правительства РФ от 21.02.2019 № 179 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 22.02.2019).

в специальную сводку замечаний и предложений с указанием сведений об их учете или о причинах отклонения. А не позднее 10 рабочих дней со дня окончания обсуждений их разместят на официальных сайтах региональных властей.

Документ вступает в силу по истечении семи дней со дня официального опубликования. Напомним, что на рассмотрении в Госдуме находится законопроект, в случае принятия которого автоматизированные системы контроля за газовой безопасностью будут устанавливаться за счет фондов капремонта<sup>13</sup>.

### ***Как рассчитываются ставки платы за содержание жилого помещения для МКД в закрытых военных городках?***

Согласно апелляционному определению Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 августа 2019 г. № 59-АПА19-3<sup>14</sup>, «муниципальные» ставки платы за содержание жилого помещения распространяются и на МКД в закрытых военных городках на территории того муниципального образования, где установлены ставки.

Заявитель считал, что орган МСУ вышел за пределы своих полномочий, потому что:

— закрытые военные городки являются территориально и юридически обособленными населенными пунктами (ЗАТО), и их нахождение на территории муниципального образования не означает включения в его состав;

— собственник спорного жилищного фонда — Минобороны России — выбрал управляющую компанию для управления своими МКД, о чем и заключил с ней договор, а стало быть, принял и реализовал решение о выборе способа управления домами.

В иске было полностью отказано, поскольку:

— сам по себе выбор управляющей организации государственным органом единолично не может быть приравнен к выбору УК собственниками помещений в МКД, которые на общем собрании собственников помещений выбрали один из способов управления МКД;

<sup>13</sup> <http://www.garant.ru/news/1260125/#ixzz6UBig7YQG> (дата обращения: 02.08.2020).

<sup>14</sup> <https://legalacts.ru/sud/apelliatcionnoe-opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-administrativnym-delam-verkhovnogo-suda-rf-ot-26082019-n-59-apa19-3/> (дата обращения: 02.08.2020).

— поэтому факт выбора УК министерством и факт договорных отношений с УК не исключают отнесения жилищного фонда Минобороны России к государственному жилищному фонду;

— закрытые военные городки (сами по себе, по умолчанию) не относятся к ЗАТО ни по своему назначению, ни по правовому статусу, и какими-либо общими признаками, характерными для каждого из них, не обладают. Территория закрытого военного городка не образует территорию муниципального образования, а органы управления не приравнены по компетенции к органам МСУ<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> <http://www.garant.ru/news/1298068/#ixzz6UEvZbDIF> (дата обращения: 02.08.2020).

## 2. ОБЯЗАННОСТИ И ПОЛНОМОЧИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

### *Что такое управляющая компания в сфере ЖКХ?*

Управляющая компания — это юридическое лицо, которое занимается управлением многоквартирными домами, содержанием общедомового имущества, поддержанием надлежащего технического и санитарного состояния, поставками коммунальных ресурсов собственникам квартир. Компанию, которая занимается управлением МКД (многоквартирным домом) выбирают владельцы недвижимости — они вправе расторгнуть договор с одной УК и заключить его с другой. В отличие от ТСЖ, управляющая компания является сторонней организацией. Товарищество собственников жилья формируется из владельцев квартир — по крайней мере, все жильцы имеют большее влияние на ТСЖ по сравнению с УК.

Все УК разделяются на три типа:

**Управляющие.** Они самостоятельно занимаются только содержанием общедомового имущества и управлением, например, организуют сбор средств за коммунальные услуги. Для оказания коммунальных услуг, технического и санитарного содержания такие компании привлекают подрядчиков, которые работают по договорам.

**Гибридные.** Обычно это крупные организации, которые выполняют все предписанные законодательством услуги: содержат общедомовое имущество, управляют домом, отвечают за техническое и санитарное состояние. Кроме того, оказывают коммунальные и другие услуги собственникам квартир.

**Эксплуатационные.** Это менее распространённая форма компании. В этом случае УК заключает договор с ТСЖ в лице правления,

председателя или напрямую с собственниками квартир. Компания занимается только эксплуатацией, техническим и санитарным состоянием общедомовой недвижимости. Полномочия и функции управляющей компании, ее права и обязанности прописаны во множестве нормативных актов. Деятельность строго регламентирована различными документами.

Основные из них:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Госстроя № 170 от 2003 года;
- Постановление Правительства РФ № 354.

### ***Кто должен осуществлять управление МКД, находящимися в муниципальной собственности?***

Управление МКД, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, как и домом, в котором доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем 50%, будет осуществляться на основании договора управления МКД, заключенного с УК, в соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 28 января 2020 г. № 4-ФЗ<sup>16</sup> в Жилищный кодекс РФ, которые призваны усовершенствовать правовое регулирование правоотношений в сфере управления многоквартирными домами.

Данные поправки уточняют положения ст. 163 ЖК РФ<sup>17</sup>, касающиеся управления МКД, находящимися в государственной или муниципальной собственности. При этом УК должна быть отобрана по результатам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Федеральный закон от 28 января 2020 г. № 4-ФЗ «О внесении изменений в статьи 161 и 163 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой правовой информации. URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 28.01.2020).

<sup>17</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>18</sup> Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 7. Ст. 786.

Заключить договор управления таким МКД без проведения открытого конкурса станет возможным только в случае признания конкурса несостоявшимся. Соответствующее изменение внесено законом в ч. 8 ст. 161 ЖК РФ<sup>19</sup>.

### **Обязана ли УК подметать муниципальный тротуар и поливать муниципальный газон?**

Верховный Суд Российской Федерации решением ВС РФ от 21 августа 2019 г. № АКПИ19-451<sup>20</sup> оставил в силе норму Правил содержания общего имущества в МКД, согласно которой в состав работ по содержанию общего имущества (ОИ) нельзя включать:

— уборку и очистку земельных участков, не входящих в состав общего имущества,

— озеленение территории и уход за газонами, цветниками, деревьями и кустарниками, находящимися на земельных участках, не входящих в состав ОИ.

Одновременно ВС РФ указал, что это не снимает с собственников помещений в МКД обязанность участвовать, в том числе деньгами, в содержании этих спорных территорий и газонов.

Кроме того, ВС РФ отметил:

✓ действительно, правилами благоустройства на лиц, ответственных за эксплуатацию здания, строения, сооружения, может быть возложена обязанность по участию, в том числе финансовому, в содержании прилегающих территорий, к коим относится территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку (если он образован) и границы которой определены правилами благоустройства;

✓ однако оспариваемая норма Правил содержания ОИ в МКД не противоречит и не может противоречить положениям Градостроительного кодекса РФ, поскольку имеет иной предмет регулирования, а именно отношения, связанные с содержанием общего имущества собственников помещений МКД;

<sup>19</sup> <http://www.garant.ru/news/1316308/> (дата обращения: 03.08.2020).

<sup>20</sup> Решение Верховного Суда РФ от 21 августа 2019 г. № АКПИ19-451 Об отказе в признании недействующим подпункта «в» пункта 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72678928/> (дата обращения: 05.08.2020).

✓ прилегающая территория, границы которой определены правилами благоустройства, не идентична земельному участку, на котором располагается МКД и который входит в состав ОИ;

✓ соответственно, подпункт «в» п. 15 Правил не противоречит ст. 55.25 Градостроительного кодекса РФ<sup>21</sup>, поскольку не регулирует вопросы благоустройства придомовой территории, относящиеся к компетенции органов МСО, а не Правительства РФ, а также не исключает обязанности лиц, ответственных за эксплуатацию здания, принимать участие в содержании прилегающей территории, предусмотренной Градостроительным кодексом РФ, поскольку устанавливает правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме<sup>22</sup>.

***Остаются ли полномочия по лицензионному контролю за деятельностью УК у регионального органа ГЖН, если регион передал эти полномочия муниципалитету?***

Краевой закон наделил органы МСУ ряда муниципальных образований отдельными государственными полномочиями, в том числе по осуществлению регионального государственного жилищного надзора. Ни указанный закон, ни другие нормативные акты не отменяли полномочий по региональному государственному жилищному надзору самой краевой ГЖИ. Орган МСУ заявителя на предмет соблюдения требований жилищного законодательства не проверял, следовательно, права УК не нарушены.

В соответствии с ч. 7 ст. 20 Жилищного кодекса<sup>23</sup>, государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении УК, они подлежат только лицензионному контролю.

При этом по упомянутому региональному закону регион передал в ОМСУ и «лицензионные полномочия», но лишь по проведению внеплановых лицензионных проверок УК МКД, причем только в части соблюдения требований, установленных ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, исполнения обязанностей по договору управления МКД,

<sup>21</sup> «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Российская газета. 2004. 30 дек.

<sup>22</sup> <http://www.garant.ru/news/1299069/#ixzz6UEvz6kDz> (дата обращения: 01.08.2020).

<sup>23</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ<sup>24</sup> (кроме требований к передаче документации на МКД, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги, установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также установленных ч. 10.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ)<sup>25</sup>.

### ***Каковы условия внесения «нового» дома в реестр лицензий?***

При включении «вновь обретенного» МКД в качестве «своего» в реестр лицензий, новая управляющая организация — сверх протокола ОСС — непременно должна представить в орган жилнадзора договор(ы) управления МКД, заключенный(ые) с собственниками более половины площадей в МКД и подписанный(ые) ими. На это требование законодательства указал Верховный Суд Российской Федерации, рассматривая спор между незадачливой УК и жилищной инспекцией<sup>26</sup>.

После успешного проведенного общего собрания собственников помещений в МКД, которое согласилось перейти «под управление» новой УК, — управляющая компания обратилась в орган ГЖН с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий и включении туда «нового» многоквартирного дома в качестве управляемого заявителем. К заявлению, помимо копии протокола, прилагался и договор управления, с подписями собственников двух квартир «нового» дома. Это и явилось причиной отказа в изменении реестра лицензий.

Отказ органа ГЖН был оспорен в суде, но безуспешно, так как:

— УК вправе управлять МКД только на основании лицензии, сведения о лицензировании содержатся в реестре лицензий субъекта РФ. В том числе реестр лицензий содержит раздел с адресами МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат;

— если перечень адресов нужно изменить, УК обязана — в том числе — направить соответствующий пакет документов в орган ГЖН;

<sup>24</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>25</sup> <http://www.garant.ru/news/1296873/#ixzz6UEasclBU>

<sup>26</sup> Определение ВС РФ от 10 апреля 2019 г. № 301-ЭС19-1576. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72119008/> (дата обращения: 02.08.2020).

— по сути, состав пакета документов полномочен утвердить Минстрой России, а его приказ от 25 декабря 2015 г. № 938/пр<sup>27</sup> требует приложить к заявлению в том числе копию договора управления, заключенного лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме;

— согласно же ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса<sup>28</sup>, договор управления с выбранной на общем собрании собственников помещений в МКД (далее — ОСС) новой УК должен заключаться с каждым собственником, причем собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора;

— поскольку в представленных в ГЖИ договорах управления нет подписей собственников, обладающих более чем 50% голосов, то и нельзя сделать однозначный вывод, что решение ОСС помещений МКД по выбору заявителя в качестве управляющей организации вообще реализовано;

— следовательно, отказ ГЖИ основан на требованиях закона.

ВС РФ отказал УК в пересмотре дела, повторив довод нижестоящих судов, — представленная УК в качестве надлежащего доказательства заключения договора управления копия этого договора, заключенная с двумя собственниками помещений МКД, не может свидетельствовать о реализации решения ОСС МКД по выбору истца в качестве управляющей организации.

Однако упомянутая норма приказа Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 938/пр<sup>29</sup> год назад стала действовать в новой редакции. Рассмотрение жалобы УК МКД в суде первой инстанции состоялось 17 мая 2018 г., когда упомянутый приказ Минстроя России действовал в новой редакции. Тем не менее, суды не сочли возможным ориентироваться на новую редакцию приказа<sup>30</sup>.

<sup>27</sup> Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71274186/> (дата обращения: 03.08.2020).

<sup>28</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>29</sup> Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71274186/> (дата обращения: 03.08.2020).

<sup>30</sup> <http://www.garant.ru/news/1271153/#ixzz6UC0AWfBO> (дата обращения: 03.08.2020).

***Имеет ли управляющая МКД организация право ежегодно повышать размер платы за содержание и ремонт жилья на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ без проведения общего собрания собственников?***

**Ответ:** да. Верховный Суд Российской Федерации отказался пересматривать указанные постановления (Определение ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 301-КГ18-22044).

По мнению жилнадзора, УК все равно не вправе в одностороннем порядке индексировать размер платы за содержание и ремонт. Увеличение УК размера платы за содержание и ремонт на основании договоров управления при отсутствии решения ОСС помещений об изменении такой платы — в рассматриваемом случае — не нарушает требований действующего законодательства:

— плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем такое в соответствии с требованиями законодательства, а её размер, согласно ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса<sup>31</sup>, определяется на общем собрании собственников помещений в МКД, с учетом предложений управляющей организации, и устанавливается на срок не менее чем один год;

— при этом согласно п. 3 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления МКД должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

— отсюда следует, что фиксированная стоимость размера платы за содержание и ремонт указывается в договоре только на момент заключения договора. При этом такая фиксированная стоимость может применяться не менее одного года, но в соответствии с указанной в договоре управления формулировкой порядка (методикой) определения (расчета) стоимости стоимость может индексироваться — при наличии указанных в договоре оснований, в частности, например, учитывая уровень инфляции;

— собственники помещений МКД, приняв подобное решение и заключив договор управления, фактически определили по-

---

<sup>31</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ /// Российская газета. 2005. 12 янв.

рядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в РФ на жилищно-коммунальные услуги в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилых помещений МКД;

— индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ, на который УК применительно к рассматриваемым обстоятельствам увеличивала размер платы за содержание и ремонт, официально публикуется в общем доступе на официальном сайте Росстата. Следовательно, каждый собственник помещений в МКД имеет возможность самостоятельно проверить размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД с учетом процента темпа роста инфляции;

— значит, применяемый управляющей компанией в рассматриваемом случае расчет платы является ясным и понятным, не требующим каких-либо специальных познаний;

— наконец, указал суд, наличие в договоре управления МКД условия об индексации размера платы не лишает собственников помещений права на утверждение размера этой платы на последующий период на ОСС, с учетом предложений УК.

Кроме того, суды прислушались к мнению муниципалитета (часть квартир в спорном МКД находится в муниципальной собственности), который — в качестве собственника помещений — подтвердил обоснованность применения УК предусмотренного договорами управления ежегодно расчета размера платы.

ВС РФ, рассмотрев кассационную жалобу органа жилнадзора, указал, что собственники — приняв соответствующее решение ОСС, оформленное протоколом, и заключив договор управления с такими условиями — фактически определили порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД с учетом ежегодной индексации. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительно решения по данному вопросу.

Итог: в пересмотре судебных актов по делу в Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ было отказано.

Отметим, что это первое определение ВС РФ в поддержку возможности УК индексировать размер платы без решения ОСС, если воз-

возможность установлена договором управления. Более того, совсем недавно ВС РФ вновь пришел к противоположному выводу<sup>32</sup>.

Минстрой России признает за управляющими МКД организациями право на индексацию размера платы, если соответствующая оговорка есть в договоре управления<sup>33</sup>.

### ***Как контролировать управляющую компанию?***

Согласно действующему законодательству, управляющие компании обязаны собирать жильцов и отчитываться перед ними о проведенных работах как минимум раз в год. Даже если подобная обязанность не прописана в договоре с УК, она все равно обязана это делать по ЖК РФ. УК также имеет право проводить общие собрания жильцов чаще, например, подготавливать документы за каждый сезон. Законодательство также предъявляет требования к содержанию отчета. Согласно ЖК РФ, он должен быть полным и всесторонним. В документе должны содержаться сведения:

- о проведенных работах, их характеристиках: представители УК должны объяснить, что и когда они ремонтировали, какие работы проводили;

- потраченной сумме на текущий ремонт, обслуживание общедомового имущества;

- запланированных на следующий отчетный период работ, их характеристиках, нужной сумме на обслуживание. Собственники квартир в МКД должны утвердить отчет и запланированные на следующий период работы. Если они не утверждают документ, управляющая компания обязана изменить его до собрания, в котором жильцы одобряют планы.

Таким образом, контролировать деятельность управляющей компании можно по ежегодным отчетам от нее. Например, если что-то в состоянии общедомового имущества вас не устраивает, можно выдвинуть вопрос о ремонте на собрании. Управляющая компания, скорее всего, включит ремонт в план и проведет необходимые работы. Отчет не только показывает, чем занимается управляющая компания, но и помогает выявить нарушения. Например, если в документе гово-

<sup>32</sup> Определение от 11 января 2019 г. № 309-КГ18-23161. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-11012019-n-309-kg18-23161-po-delu-n-a76-374472017/> (дата обращения: 04.08.2020).

<sup>33</sup> <http://www.garant.ru/news/1257914/> (дата обращения: 04.08.2020).

рится о каких-то работах, которых на самом деле не было, вы вправе потребовать объяснений у представителей УК и не согласовывать отчет, а написать претензию и вернуть часть средств за неоказанные услуги. Жильцы многоквартирных домов также имеют право контролировать деятельность УК другими доступными способами. Например, можно обратиться к представителям управляющей компании и попросить обосновать расценки на коммунальные услуги либо рассказать о текущем финансовом состоянии. Это стало возможно с принятием № 273-ФЗ. А ещё запланированные и проведённые работы можно смотреть на специальных государственных порталах. К примеру, на сайте «Реформа ЖКХ» можно получить сведения о капитальном ремонте, контактные данные и другую информацию о самой управляющей компании, просмотреть историю управления, домовую книгу и другие сведения о МКД.

### ***Что делать, если управляющая компания не выполняет обязательства?***

Бывает, что управляющая компания не выполняет свои обязательства, а только наживается на собственниках недвижимости. Владельцы квартир могут в корне изменить ситуацию. Например, можно организовать общее собрание жильцов и принять решение о расторжении договора с УК, затем предоставить его компании и организовать товарищество собственников жилья либо передать дом в управление другой организации. Если проблема несущественная, например, не оказана всего одна услуга из большого перечня, попробуйте решить ситуацию мирно. Свяжитесь с руководством УК и выясните, в чем причина: возможно, дело просто в человеческом факторе, и после вашего обращения ситуация нормализуется. Если нарушения критичны, УК отказывается расторгать с вами договор, обманывает, что это невозможно или препятствует смене компании другим образом, нужно действовать решительно.

Первый шаг — составление письменной претензии на имя руководителя управляющей компании. Пишите претензию и укажите в ней:

- имя должностного лица, которому составляете претензию — обычно это руководитель управляющей компании;
- свои данные — фамилию, имя, отчество, адрес фактической регистрации;

— суть претензии — попросите обосновать, почему какие-то услуги не были оказаны, куда израсходовали деньги или почему компания не выполнила запланированные работы;

— дату, подпись и ее расшифровку.

Обязательно составьте претензию в двух экземплярах. Один вы отдадите представителю УК, а второй оставите у себя. На вашем экземпляре должны поставить отметку о принятии с подписью должностного лица, например, секретаря, и печатью организации. При подаче претензии вам сообщат срок, в течение которого направят письменный ответ. Его может устанавливать сама УК, но обычно он не превышает 30 рабочих дней. Если управляющая компания не ответила ничего или прислала банальную отписку, можете жаловаться в вышестоящие надзорные органы. Например, написать заявление в прокуратуру, составить обращение в Роспотребнадзор или Жилищную инспекцию. Государственные органы будут обязаны провести проверку и при выявлении серьёзных нарушений принять меры.

Например, привлечь УК к административной ответственности или подать в суд. Писать исковое заявление в суд вы можете и самостоятельно, но для этого нужно обратиться к опытному юристу. Лучше работают коллективные заявления: чем больше людей выскажут своё недовольство, тем выше шанс выиграть суд. Управляющая компания — юридическое лицо, которое управляет многоквартирным домом. У него есть много обязанностей: следить за качеством оказания коммунальных услуг, выполнять текущий ремонт общедомового имущества, осматривать дом и выявлять неисправности, подготавливать МКД к отопительному сезону, отчитываться перед собственниками о проведённых и запланированных работах. Жильцы имеют право контролировать работу УК, писать жалобы. В свою очередь компания имеет право делать все, чтобы выполнять свои прямые обязанности.

### 3. СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ И ПРОЕКТЫ В СФЕРЕ ЖКХ

#### *Какова стратегия развития ЖКХ в России на ближайшее десятилетие?*

Стратегия нацелена на обеспечение россиян доступными и качественными жилищными и коммунальными услугами. В частности, в ней установлены цели и задачи реализации, а также возможные сценарии развития жилищно-коммунальной отрасли страны на ближайшие 15 лет. Речь идет о двух ключевых сценариях — базовом и целевом. По какому пути пойти, будет решать Правительство РФ после окончательной доработки проекта документа с учетом предложений других федеральных органов власти, которым проект Стратегии направлен для согласования.

Также документом определены основные направления его реализации, в числе которых: управление жильем; капитальный ремонт; расселение аварийного жилищного фонда; теплоснабжение и горячее водоснабжение, водоснабжение и водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; кадровое обеспечение; научно-техническая политика и техническое регулирование.

«Ключевой задачей является создать к 2035 году нормативно-правовую базу, чтобы взаимодействие заказчиков — собственников жилья и представителей бизнеса, оказывающих им услуги, было понятным и взаимовыгодным», — отметил председатель комитета ГПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Андрей Широков на расширенном заседании комитета. По его мнению, жилищная и коммунальная сферы экономики России раз-

лично по своей правовой и экономической природе, поэтому реформа ЖКХ должна быть разделена на две части:

- 1) усовершенствование управления, модернизация и развитие организаций коммунальных комплексов;
- 2) изменение отношений в жилищной сфере.

По словам заместителя председателя комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Александра Вербицкого, основные направления развития жилищно-коммунальной отрасли были определены в действующей стратегии, положения которой на сегодняшний день не выполнены. В частности, не установлены дополнительные требования к управляющим организациям — к уставному капиталу, материально-технической базе, финансовому состоянию, а также не уточнены нормы в отношении ответственности лицензирующих и надзорных органов для обеспечения борьбы с коррупционными правонарушениями в этой сфере.

«На данный момент собирается информация текущего состояния сфер ЖКХ из-за отсутствия достоверной оценки качества жилфонда и объемов поставляемых ресурсов», — сообщила директор Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России Светлана Никонова. По ее словам, граждане платят за коммунальные услуги больше фактического потребления из-за отсутствия информации о реальном количестве получаемой ими энергии и воды, если нет счетчиков. Кроме того, она подчеркнула, что на состоянии ЖКХ скандально сокращаются учебные учреждения, которые готовят специалистов для работы в этой сфере.

В связи с этим эксперты выделили цели для поэтапного реформирования сферы ЖКХ к 2035 году:

- провести аудит количества и качества потребляемых ресурсов, адаптировать новейшие технологии для оптимизации расходов за фактически получаемые жилищно-коммунальные услуги;
- оценить текущее состояние жилфонда и определить субъекты, у которых будут находиться объекты недвижимости на балансе;
- признать МКД единым объектом недвижимости с определением его восстановительной стоимости;
- сформировать эффективный субъект управления МКД — единое юридическое лицо, например, ассоциацию с обязательным член-

ством собственников жилых и нежилых помещений (ст. 123.8 Гражданского кодекса<sup>34</sup>);

— создать институт организаций, управляющих недвижимостью в жилищной сфере, с указанием требований по размеру уставного капитала, техническому обеспечению, образованию сотрудников, по страхованию рисков управления и исключению любых вариантов неплатежей за коммунальные ресурсы;

— регламентировать условия договора передачи собственникам в управление МКД, по которому сформированное ими юридическое лицо станет его собственником и будет исполнять все функции владельца (п. 2 ст. 209 ГК РФ<sup>35</sup>).

Кроме того, Андрей Широков считает необходимым разработать новую модель контроля деятельности за организациями, управляющими недвижимостью. Так, например, он указал на то, что рассмотрение претензий в госорганах к организациям должна осуществляться только по заявлениям собственников.

Органы госжилнадзора могут осуществлять выездные проверки для проверки документов, в том числе и внеплановую, в случае, если в течение трех месяцев подряд ему поступит два или больше протоколов общего собрания собственников помещений в МКД, в которых будут решения по аналогичным вопросам повестки дня (п. 7 ст. 192, ст. 196, ч. 1.1 ст. 46 Жилищного кодекса<sup>36</sup>). При этом система жилищного контроля и надзора будет осуществлять контроль за техническим состоянием МКД, оказывать помощь и поддержку ассоциациям собственников в отношениях с организациями, управляющими недвижимостью, исполнителями услуг измерения и учета коммунальных ресурсов и услуг.

Эксперты в течение недели должны подготовить предложения будущей Стратегии развития жилищного и коммунального хозяйства в России и направить в Правительство РФ для дальнейшей разработки<sup>37</sup>.

---

<sup>34</sup> Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 08 дек.

<sup>35</sup> Там же.

<sup>36</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>37</sup> <http://www.garant.ru/news/1294447/#ixzz6UEXI28eo> (дата обращения: 05.08.2020).

### ***Нацпроект «Жилье и городская среда»: что угрожает реализации проекта и как предусмотренные им показатели соотносятся с конституционным правом на жилище?***

Реализация национального проекта «Жилье и городская среда» направлена на достижение к 2024 году обозначенной главой государства национальной цели, заключающейся в улучшении жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно (подп. «д» п. 1 Указа Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204<sup>38</sup>). Под таким улучшением согласно нацпроекту понимается:

- покупка жилья по договору купли-продажи или регистрация права собственности на основании договора участия в долевом строительстве, в том числе с использованием ипотечного кредита;
- строительство индивидуального жилого дома за счет собственных и заемных средств;
- получение жилого помещения по договору социального найма;
- аренда жилья на длительный срок на рыночных условиях;
- переселение из аварийного жилого дома;
- иные меры, в том числе проведение капитального ремонта основных конструктивных элементов жилого дома.

Одна из предусмотренных проектом в целях достижения поставленной задачи мер — увеличение объема жилищного строительства минимум до 120 млн кв. м в год (соответствующий показатель в 2019 году — 88 млн кв. м, в 2020 — 98 млн кв. м). Само по себе данное значение положительно оценивается экспертным сообществом, но определенный перекоп показателей нацпроекта в сторону увеличения вводимых жилых помещений в МКД: в 2024 году предполагается введение 80 млн кв. м таких (в 2018 году — 54,8 млн кв. м, в 2019 — 64,9 млн кв. м), и запланированный рост средней стоимости 1 кв. м модельного жилья на первичном рынке — с 68,9 тыс. руб. в 2019 до 88 тыс. руб. в 2024 году — вызывает у них определенные опасения. В частности, потому, что такой приоритет создания нового жилья именно в МКД не соответствует запросам общества. Как сообщил председатель СПЧ Валерий Фадеев, в ходе презентации специального доклада ОП РФ «Право на жилье есть у каждого»<sup>39</sup>, посвящен-

<sup>38</sup> Указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 07.05.2018).

<sup>39</sup> <https://www.oprf.ru/ru/press/news/2617/newsitem/52938> (дата обращения: 03.08.2020).

ного анализу реализации национального проекта «Жилье и городская среда», около 70% граждан при проведении опросов общественного мнения отмечают, что хотят жить в малоэтажных или индивидуальных домах. Предусмотренные нацпроектом показатели, согласно которым в 2024 году из 120 млн кв. построенного за год жилья 80 млн кв. м будут приходиться на МКД, действительно не соотносятся с этими пожеланиями.

Еще одна проблема заключается в том, что нацпроектом не уточняется, какие именно квартиры должны строиться в этих МКД.

Валерий Фадеев, председатель СПЧ, считает, что нацпроект «Жилье и городская среда» плохо соотносится с решением демографических задач. Пока тенденция такова: доля однокомнатных квартир возрастает. Появились и скандальные предложения — в прошлом году, например, квартиру в 11 кв. м предлагали в Москве. Следующим шагом, видимо, будет капсульное жилье. Жилье должно быть достойным, а не просто для галочки, чтобы отметить факт его наличия. При этом отменять нацпроект, конечно, не нужно, но корректировка необходима. Ориентир нормальный — 120 млн кв. м, но о структурных задачах нужно серьезно подумать: какие это метры, какое жилье, как снизить его стоимость, какие новые методы финансирования нужны и т. д.

Оценив положения нацпроекта, члены ОП РФ выделили несколько основных рисков, которые могут поставить под угрозу достижение обозначенной национальной цели.

- ✓ Запланированное количество жилья не будет построено. Чтобы достичь установленного нацпроектом показателя, необходимо наращивать темпы строительства на 10% ежегодно, отмечается в докладе. В прошлом году это почти удалось — по данным Росстата, по состоянию на 1 декабря 2019 года было введено 63 млн кв. м жилья, что на 9,1% превышает показатель 2018 года, однако прогнозный показатель на 2019 год согласно нацпроекту, напомним, — 88 млн кв. м. Вывод очевиден: в прошлом году он не достигнут. В этом году ситуация может стать еще сложнее — по экспертным оценкам, в связи с переходом на эскроу-счета и проектное финансирование, около 28,5 млн кв. м жилья являлись в прошлом году потенциально рискованными, то есть соответствующим застройщикам не удалось ни достичь показателей, позволяющих привлекать средства граждан напрямую,

ни получить соответствующее банковское финансирование (критерии, при соответствии которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов эскроу, установлены Постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480, особенности привлечения денежных средств, размещенных на счетах эскроу, закреплены в ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ). По данным Банка России, в ноябре прошлого года объем привлеченного застройщиками проектного финансирования составил 650 млрд руб., а для полного перехода к новому формату необходимо привлечь к 2024 году 6,5 трлн руб., и эксперты пока не торопятся давать прогнозы о том, получится ли это сделать.

- ✓ Построенное жилье не будет раскуплено по причине низкой покупательной способности граждан. Учитывая, что стоимость 1 кв. м будет расти (это, как отмечалось выше, предусмотрено самим нацпроектом), а основной акцент с точки зрения стимулирования спроса граждан на жилье сделан на ипотеку, предполагается, что в 2024 году количество выданных населению ипотечных кредитов должно составить 2,26 млн (в 2019 году — 1,56, в 2020 — 1,57), нужно оценить, насколько она будет доступной для граждан. Как отметила со ссылкой на данные Банка России исполнительный директор Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ контроль» Светлана Разворотнева, возможность улучшить свои жилищные условия с помощью ипотеки сейчас доступна не более 35% граждан, проживающих в основном в крупных городах — в небольших населенных пунктах и особенно в сельской местности доходы населения, как правило, ниже, кроме того, жилищное строительство там развивается слабо, да и получить ипотеку на ИЖС проблематично. Если в семье есть хотя бы один ребенок, обозначенный показатель доступности снижается до 30%, а если два или три — до 10%. Согласно недавно в опубликованной аналитической записке Банка России «Ипотека и доступность жилья», для того чтобы достичь целевых показателей нацпроекта «Жилье и городская среда» по использованию ипотечных кредитов для финансирования приобретения жилья и не допустить при этом значительного повышения долговой нагрузки населения, необходимо обеспечить в 2020–2024

годах рост реальных доходов граждан в среднем на 5% в год. С учетом складывающейся экономической ситуации ожидать такого роста пока не приходится. Поэтому регулятор рекомендует обратить внимание на иные варианты обеспечения доступности жилья, в частности на возможность снижения себестоимости строительства, например, путем сокращения обязательств застройщиков по созданию социальной инфраструктуры при условии увеличения бюджетных расходов на ее строительство, а также на развитие вторичного рынка жилья и долгосрочной аренды.

- ✓ Предусмотренное нацпроектом увеличение доли индустриального многоэтажного строительства приведет к ускорению оттока жителей малых городов и сельской местности, в том числе стратегически важных для России территорий, в крупные города. Согласно подготовленному АО «ДОМ.РФ» обзору рынка многоквартирного жилищного строительства по состоянию на 1 декабря 2019 года 80% объема ввода жилья по договорам долевого строительства приходилось на 22 субъекта РФ, причем четыре региона-лидера значительно обгоняли остальные: в Москве объем введенного жилья на указанную дату составлял 16,4 млн кв. м, в Санкт-Петербурге — 13,6, в Московской области — 12,3, в Краснодарском крае — 9,3. Сохранение данной тенденции приведет к еще более масштабному переезду граждан в мегаполисы и крупные города при «вымирании» остальных территорий, уверены члены ОП РФ.

Как видно из вышеизложенного, добиться минимизации этих рисков одной лишь корректировкой численных показателей нацпроекта вряд ли получится. Поэтому составители доклада подготовили целый ряд предложений, направленных на совершенствование жилищной политики в целом, в том числе по корректировке отраслевого законодательства. Среди важнейших инициатив:

- соотнесение положений национального проекта «Жилье и городская среда»<sup>40</sup> и Стратегии развития жилищной сферы РФ на период до 2025 года<sup>41</sup>, а также проекта Стратегии развития строительной

<sup>40</sup> <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/> (дата обращения: 03.08.2020).

<sup>41</sup> [http://static.consultant.ru/obj/file/doc/minstroj\\_strategia\\_211217.pdf](http://static.consultant.ru/obj/file/doc/minstroj_strategia_211217.pdf) (дата обращения: 03.08.2020).

отрасли РФ до 2030 года<sup>42</sup>, признание индивидуального жилищного строительства приоритетным направлением развития жилищной сферы в России с соответствующей корректировкой обозначенных документов и принятием отдельной государственной программы;

- дополнение паспорта нацпроекта «Жилье и городская среда» системой мер и показателей по снижению стоимости квадратного метра возводимого жилья;

- развитие альтернативных форм финансирования жилищного строительства, в том числе жилищно-строительных и потребительских кооперативов, ипотечно-накопительных программ;

- утверждение федерального проекта «Развитие арендного жилья», предполагающего, в частности, что именно аренда — в домах, находящихся как в государственной и муниципальной, так и в частной собственности, — должна стать основным способом обеспечения жильем граждан с невысоким уровнем дохода;

- унификация оснований и инструментов жилищной поддержки, закрепление на федеральном уровне единого стандарта признания граждан, нуждающимися в такой поддержке (минимального жилищного стандарта), и ее предоставление на территории всей страны (стандарт жилищного обеспечения), формирование единого федерального реестра граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- расширение и дифференциация форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от уровня нуждаемости: ипотека, накопительные программы, предоставление субсидий на покупку или аренду, предоставление жилья по договорам найма, поддержка ИЖС и др.

Доклад, как подчеркнула секретарь ОП РФ Лидия Михеева, будет направлен в федеральные органы власти, с тем чтобы Правительство РФ и профильные министерства учли обозначенные в нем предложения и привлекали его составителей к участию в обсуждении вопросов совершенствования жилищной политики в целом и национального проекта «Жилье и городская среда» в частности<sup>43</sup>.

<sup>42</sup> <http://stroystategy.ru/> (дата обращения: 03.08.2020).

<sup>43</sup> <http://www.garant.ru/news/1334573/> (дата обращения: 02.08.2020).

### ***Какова главная цель реформы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ)?***

Главная цель — перевод отрасли на самофинансирование за счет технической и структурной перестройки; реорганизация хозяйственного механизма организаций и предприятий ЖКХ; демонополизация сферы ЖКХ; снижение издержек производства и совершенствование ценообразования при обеспечении качественного жилищно-коммунального обслуживания, соответствующего современным стандартам; социальная защита населения. Однако внедрение эффективных форм и методов управления осложняется специфическими особенностями трансформации собственности, экономических отношений и хозяйственного механизма функционирования предприятий ЖКХ.

### ***Какие новые информационные технологии применяются в сфере ЖКХ?***

Для слаженной и эффективной работы всех сфер жилищно-коммунального хозяйства в Москве используются современные информационные системы, такие как Автоматизированная система учета потребления ресурсов (АСУПР), Автоматизированная система управления «Единый информационно-расчетный центр» (АСУ ЕИРЦ), Единый диспетчерский центр, система контроля коммунальной техники на базе ГЛОНАСС, Интегрированная информационно-управляющая система наружного освещения (ИИУСНО). В целях оперативного контроля работы служб по содержанию объектов городского хозяйства внедрена в эксплуатацию аналитическая система «Мониторинг чистоты города».

Правительством Москвы были утверждены и реализованы программы по оснащению многоквартирных домов и объектов бюджетной сферы общедомовыми приборами учета холодной и горячей воды, тепловой энергии. При этом обслуживание таких приборов учета и ремонт осуществляются за счет городского бюджета.

Снятие показаний общедомовых приборов учета осуществляется один раз в месяц. Если прибор выходит из строя, начисления производятся не по фактическому потреблению, а по нормативу. С учетом этого, важной задачей является получение оперативной информации о работоспособности общедомовых приборов учета.

Для решения этой и ряда других задач в 2015 году была создана Автоматизированная система учета потребления ресурсов (АСУПР).

### ***Что такое Автоматизированная система учета потребления ресурсов (АСУПР)?***

АСУПР позволяет в онлайн-режиме получать информацию о приборах учета и быстро реагировать на неисправности, в реальном времени получать текущие значения и параметры инженерных систем (расход, температуру, давление)<sup>44</sup>.

Что сделано:

- к системе подключены 15 274 многоквартирных дома и 4433 объекта бюджетной сферы;
- ведется учет тепловой энергии (отопление, вентиляция), горячей и холодной воды, электроэнергии;
- ведется мониторинг для выявления аварийных ситуаций в системах отопления и горячего водоснабжения;
- возможно удаленное управление автоматизированными узлами управления отоплением (контроллеры автоматики);
- АСУПР получил статус расчетной системы и может вести коммерческий учет за фактически полученный объем ресурсов;
- реализована возможность подписания потребителями ведомостей показаний приборов учета с использованием электронной подписи.

Что будет реализовано:

- возможность автоматического формирования заявок в эксплуатирующие организации на устранение аварийных ситуаций;
- взаимодействие АСУПР с информационными системами города и ресурсоснабжающими организациями в части передачи данных и производства необходимых расчетов, начислений по горячему водоснабжению и тепловой энергии.

### ***Можно ли проводить общее собрание собственников в электронном формате?***

*«Внесенные в Жилищный кодекс Российской Федерации изменения позволяют бесперебойно функционировать главным органам управления многоквартирным домом — общим собраниям собственников. Стало возможным проводить их в электронной форме даже сейчас, когда любые массовые мероприятия невозможны», — сообщила руководитель Госжилинспекции Московской области Ольга Федина.*

<sup>44</sup> <https://www.mos.ru/city/projects/jkh/>

Федеральный закон от 25.05.2020 № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» упразднил норму, согласно которой решение о переходе на электронный формат сначала необходимо было принять на «обычном» собрании.

В законе подробно прописана процедура проведения первого ОСС с использованием информационных систем. В частности, на его инициатора (собственника или управляющую организацию) возлагаются полномочия администратора собрания. Он определяет продолжительность голосования, порядок приема решений и предоставления отказов от такой формы собрания, а также ряд других вопросов. Администратор обязательно должен определяться для каждого последующего подобного ОСС. Закон также определяет, что собрания могут проводиться как в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), так и в созданных властями субъектов РФ региональных информационных системах.

*«В Московской области это система ЕИАС ЖКХ. Преимущества электронного проведения ОСС очевидны, и не только в период ограничительных мер. Не нужно посещать собрания лично, тратить на это силы и время. Можно голосовать и принимать активное участие в решении важных вопросов, даже находясь далеко от дома. Также немаловажно, что сервис исключает возможность подделки подписей в протоколах, так как доступ к голосованию есть только у собственников. Уже сейчас на электронный формат собраний перешли жители более чем 3700 многоквартирных домов Подмосковья», — пояснила Ольга Федина.*

Еще одно важное изменение жилищного законодательства — значительное увеличение продолжительности голосования на собраниях с использованием информационных систем. Раньше она составляла от 3 до 5 дней, сейчас — от 7 до 60. Кроме того, определены особенности проведения годовых общих собраний (не только электронных) в текущем году. Обычно их организуют в срок не позднее второго квартала. Сейчас № 156-ФЗ позволил собственникам собраться для решения насущных вопросов управления домом до 1 января 2021 года.

## 4. РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЖИЛЬЦОВ

### *Возможно ли ограничить въезд на территорию собственникам жилых помещений решением общего собрания жильцов или решением компании, обслуживающей работу шлагбаума?*

Ответ на данный вопрос исходит из апелляционного определения Московского городского суда от 18 октября 2018 г. по делу № 33-45290/20182<sup>45</sup>, в соответствии с которым:

— собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит безусловное и неотчуждаемое право на пользование общим имуществом этого дома (ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса<sup>46</sup>, п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>47</sup>);

— невнесение платы за обслуживание шлагбаума не является основанием для лишения собственников помещений в многоквартирном доме права пользования придомовой территорией;

— общее собрание собственников не наделено полномочиями по ограничению иных собственников на пользование общим имуществом многоквартирного дома (ст. 44 Жилищного кодекса РФ<sup>48</sup>).

<sup>45</sup> <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=1069310#09069189932303559> (дата обращения: 02.08.2020).

<sup>46</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>47</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

<sup>48</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

Кроме того, ВС РФ также пришел к выводу, что необходимо обеспечить свободный доступ лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома<sup>49</sup>. ВС РФ подтвердил, что не допускается запрет на обременение земельного участка, и собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком, в том числе объектами, входящими в состав общего имущества в таком доме. Кроме того, Суд отметил, что закреплен исчерпывающий перечень органов управления жилищного кооператива, в который не включено общее собрание автовладельцев (ст. 115 Жилищного кодекса РФ<sup>50</sup>). В связи с этим Суд пришел к выводу, что общее собрание собственников не наделено полномочиями по ограничению других собственников в пользовании общим имуществом многоквартирного дома.

Таким образом, не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также собственникам помещений и иным лицам предоставляется свободный доступ к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома (ч. 7 ст. 16 ФЗ РФ № 189-ФЗ<sup>51</sup>). Кроме того, принимать решения об ограничении такого доступа могут только группы лиц, наделенные такими полномочиями в силу закона<sup>52</sup>.

***Шлагбаум, установленный перед въездом во двор МКД, неизбежно ограничивает возможность пользования земельным участком, который является общим имуществом собственников МКД. Какие действия необходимо предпринять для того, чтобы легально установить его?***

Для того чтобы легально установить такой шлагбаум, нужно вынести этот вопрос на общее собрание собственников помещений соответствующего дома (далее — ОСС) в соответствии с письмом Мин-

<sup>49</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 17 января 2017 г. № 5-КГ16-230. URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-17012017-n-5-kg16-230/> (дата обращения: 02.08.2020).

<sup>50</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>51</sup> Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.

<sup>52</sup> <http://www.garant.ru/news/1267030/#ixzz6UBwHIs36> (дата обращения: 02.08.2020).

строю России от 3 февраля 2020 г. № 2727-ОГ/04<sup>53</sup>, в котором Минстрой России разъяснил, что:

- решение ОСС об устройстве шлагбаума должно быть принято не менее чем двумя третями от общего числа голосов собственников (поскольку это решение об ограничении пользования общим имуществом);

- просто согласиться «поставить шлагбаум» — мало. На этом же ОСС нужно принять правила въезда на придомовую территорию транспорта собственников помещений в МКД и правила въезда «чужих» автомобилей;

- главное, ОСС должно установить порядок внесения и размер платы за содержание этого шлагбаума. Добавим, что поскольку шлагбаум приобретается, устанавливается и обслуживается за счет собственников МКД, имеет смысл внести его в перечень общего имущества МКД (является существенным условием договора управления МКД)<sup>54</sup>.

### ***Может ли председатель совета МКД заключить договор управления от имени остальных собственников?***

В соответствии с п. 3 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса<sup>55</sup>, председатель совета МКД обладает правом единолично, без привлечения других собственников, но на основании выданной ими доверенности, подписывать договор управления с УК на условиях, которые утверждены общим собранием собственников. Однако, согласно п. 4 ст. 185 Гражданского кодекса<sup>56</sup>, полномочия представителя могут содержаться и в решении собрания.

Согласно ч.1 ст. 162 ЖК РФ, договор управления домом заключается с управляющей организацией в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме подписывается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

<sup>53</sup> <http://base.garant.ru/73502425/> (дата обращения: 04.08.2020).

<sup>54</sup> <http://www.garant.ru/news/1327183/> (дата обращения: 03.08.2020).

<sup>55</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

<sup>56</sup> Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. 08 дек.

Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Общее собрание (50% собственников + 1 голос) вправе выбрать управляющую организацию и определить условия договора управления домом. Эти условия будут обязательны для каждого собственника. Изменить утвержденный собранием договор нельзя (даже исходя из разумных пожеланий конкретного собственника; даже для устранения явных неточностей). Для этого нужно новое решение общего собрания. Независимо от того, подписал собственник договор с управляющей организацией или не подписал — выполнение условий договора для собственника обязательно.

Договор управления — договор со множеством лиц на стороне собственников (они выступают вроде заказчиков на содержание и ремонт общего имущества). Такими заказчиками являются те более 50%, которые приняли решение об утверждении договора на общем собрании. А являются ли оставшиеся собственники (голосовавшие против или не участвовавшие в собрании) стороной этого договора? Отрицательный ответ невозможен — утвержденные условия распространяются на всех.

Выходит, что ничем не отличается положение собственников:

- подписавших договор управления в виде отдельного документа;
- не подписавших договор, но голосовавших за его условия на общем собрании (они — в силу прямого указания закона — образуют множество лиц на стороне заказчика);
- не голосовавших и не подписавших — они также вправе требовать исполнения условий договора и сами обязаны подчиняться им.

Нормы об управлении МКД предусматривают подчинение всех собственников решению общего собрания и равенство условий договора управления для всех. Попросту, если большинство собственников одобрило условия, на которых управляющая организация будет работать в доме, этого решения достаточно для возникновения взаимных прав и обязанностей управляющей организации и всех собственников<sup>57</sup>.

---

<sup>57</sup> <https://pr-ts.j.ru/index.php/2011-12-15-14-53-13/228-kolesnikov-viktor/2414-kto-imeet-pravo-podpisyvat-dogovor-upravleniya-mnogokvartirnym-domom> (дата обращения: 04.08.2020).

***А можно ли тогда проголосовать на общем собрании собственников помещений в МКД (далее — ОСС) сразу и за условия договора управления МКД, и за то, что председатель совета дома уполномочен заключить его с УК от имени собственников? Будет ли одного решения ОСС достаточно для заключения договора управления? И сколько собственников, минимум, должно довериться председателю?***

На этот вопрос ответил Минстрой России (письмо Минстроя России от 3 февраля 2020 г. № 2739-ОГ/04<sup>58</sup>). По мнению ведомства:

- председатель совета многоквартирного дома не вправе осуществлять полномочия без доверенности;
- собственники должны на ОСС принять решение о выдаче такой доверенности (очевидно, наряду с решением о том, какие полномочия председателя эта доверенность удостоверяет). Добавим, что если на ОСС голосуется вопрос о выдаче доверенности, то текст такой доверенности, очевидно, следует приложить к протоколу ОСС;
- такое решение (о выдаче доверенности) принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном ОСС (то есть простым большинством при обычном кворуме).

При этом 31 июля 2020 года был опубликован и вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 277-ФЗ «О внесении изменений в статьи 161-1 и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации», которым предусматривается, что председатель совета многоквартирного дома (МКД) сможет заключать договор управления МКД, а также договоры оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД:

— на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в МКД;

— действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

В первом случае по договорам приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в МКД, предоставившие председателю доверенности, во втором — все собственники.

В аналогичном порядке председателю будут передаваться полномочия по контролю за содержанием и ремонтом общего имущества МКД<sup>59</sup>.

<sup>58</sup> <http://base.garant.ru/73502427/> (дата обращения: 06.08.2020).

<sup>59</sup> <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1403445/> (дата обращения: 05.08.2020).

***Нужно ли предварительно одобрить на обычном собрании  
Общее собрание собственников, которое будет проведено  
в онлайн-режиме?***

Да, нужно предварительно одобрить на обычном собрании. Минстрой России дал разъяснения о порядке проведения «цифрового» общего собрания собственников помещений в МКД в связи с недавно принятыми поправками в Жилищном кодексе<sup>60</sup>.

Ранее любое онлайн-ОСС можно было провести не «вдруг», а только в том случае, если заранее, на обычном офлайн-ОСС собственники уже решили, что в будущем можно проводить и заочные голосования в сети. Таким образом, если большинство собственников было против «цифровизации» собраний, то возможность веб-голосования блокировалась полностью. При этом не имело никакого значения, на какой именно платформе предполагалось голосование.

Однако с начала лета ситуация изменилась — теперь процедура онлайн-ОСС зависит от того, на каком веб-ресурсе организуется голосование. Если этот информационный ресурс государственный (неважно, федеральный ГИС ЖКХ или же региональный), то проводить ОСС на нем можно сразу, не договариваясь предварительно в офлайн. Если ОСС хочется провести на частной интернет-платформе (они, как правило, с более дружелюбными интерфейсом и техподдержкой), то нужно заранее провести обычное офлайн-ОСС (или цифровое в госресурсе), во время которого собственники простым большинством проголосуют за последующие онлайн-ОСС на частных порталах. (Исключения из этого правила предусмотрены только для домов, которые управляются непосредственно самими жителями, без УК, ТСЖ и т. п. — такие дома должны предварительно «отголосовать» возможность проведения онлайн-ОСС на любой платформе, хоть частной, хоть государственной).

При этом для жителей, не желающих «уходить в онлайн», сохраняется возможность заявить об этом в УК (ТСЖ): если протестовать будут более половины голосующих площадей, цифровое ОСС не произойдет.

---

<sup>60</sup> Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 19 июня 2020 г. № 19301-ОГ/04 О проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием информационных систем. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74188672/> (дата обращения: 05.08.2020).

Однако в тексте ЖК РФ осталась норма, которую можно трактовать неоднозначно: «проведение онлайн-ОСС в МКД с использованием частных информационных систем осуществляется в порядке и в сроки, которые предусмотрены ЖК РФ».

Владельцы частных порталов, ссылаясь на эту норму, начали утверждать, что проводить первое онлайн-ОСС в частной информационной системе тоже можно сразу, потому что для них действуют ровно те же правила, что и для государственных ресурсов.

Однако, согласно разъяснениям Минстроя России, подобное толкование вводит пользователей в заблуждение, а чтобы провести онлайн-ОСС с использованием частных информационных систем, необходимо предварительное принятие соответствующего решения на ОСС<sup>61</sup>.

***Вправе ли застройщик, который вводит МКД в эксплуатацию и еще не передал покупателям квартиры, заключать от своего имени, единолично, договоры о предоставлении коммунальных услуг?***

Застройщик, который вводит МКД в эксплуатацию и еще не передал покупателям квартиры, не вправе заключать от своего имени, единолично, договоры о предоставлении коммунальных услуг. Для решения этого вопроса нужно «дождаться» проведения общего собрания собственников помещений в МКД<sup>62</sup>.

Ведомство отметило, в частности, что действующим законодательством не предусмотрена сама возможность заключения застройщиком указанных договоров.

Согласно ч. 1 ст. 157.2 Жилищного кодекса<sup>63</sup>, при управлении МКД управляющей организацией, ТСЖ либо кооперативом коммунальные услуги владельца помещений в МКД предоставляются РСО и региональным оператором ТКО на основе договора, заключенного с каждым собственником помещения в МКД, в следующих случаях:

- если так решило ОСС;
- если так оно и было, и ОСС решило оставить все как есть при изменении способа управления МКД или выборе новой УК;

<sup>61</sup> <http://www.garant.ru/news/1400032/> (дата обращения: 04.08.2020).

<sup>62</sup> Письмо Минстроя России от 10 марта 2019 г. № 8127-ОО/04. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_327783/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327783/) (дата обращения: 03.08.2020).

<sup>63</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв.

— если РСО или оператор ТКО сами отказались от договоров с УК, ТСЖ или кооперативом по причине двухмесячной задолженности за оказанные услуги.

Следовательно, для перевода новостройки на «прямые договоры» с РСО необходимо проведение общего собрания собственников помещений в новом МКД для принятия решения, предусмотренного подп. 4.4 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ<sup>64</sup>.

### ***Заочное собрание собственников МКД и поквартирный обход.***

Поквартирный обход собственников помещений многоквартирного жилого дома (МКД) с целью сбора подписей за то или иное решение, оформленный впоследствии как решение общего собрания собственников, нарушает установленный Жилищным кодексом РФ порядок проведения собраний собственников. Установленный ЖК РФ порядок включает лишь две формы проведения собрания: общее собрание путем совместного присутствия собственников и, в том случае, если таковое не состоялось ввиду отсутствия кворума, — собрание в форме заочного голосования, что предполагает вручение листов голосования, которые в заполненном виде должны быть переданы в место и в срок, указанный в данном листе.

**Прим.:** Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ введена статья 44.1 ЖК РФ, согласно которой, наряду с такими формами голосования, как «очное», «заочное», предусмотрена очно-заочная форма; см. ст. 47 ЖК РФ.

Разрешая одно из дел, суд указал следующее.

«...По мнению истцов, инициатором не был соблюден регламентированный нормами ст. ст. 45, 47 ЖК РФ порядок организации общего собрания, которое проведено с существенными нарушениями положений ЖК РФ, влекущими недействительность принятых собранием решений.

В нарушение требований ч. 1 ст. 47 ЖК РФ собрание в форме заочного голосования было проведено по вопросам, которые ранее не были поставлены на голосование на общем собрании собственников в многоквартирном доме, проведенном путем совместного присут-

---

<sup>64</sup> <http://www.garant.ru/news/1264362/#ixzz6UBrOhlXc>

ствия 05.11.2011. Также был нарушен порядок уведомления собственников о проведении собрания, предусмотренный ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, согласно которому сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения заказным письмом, что не было сделано.

Вопреки указанным нормам ЖК РФ доверенные лица инициатора собрания в период с 20 час. 24.04.2012 по 06.06.2012 при личном обходе квартир предлагали собственникам в их присутствии заполнить бланк решения и вернуть им. При этом собственники квартир с повесткой дня общего собрания не были ознакомлены.

...Удовлетворяя исковые требования, суд также учел, что решения собственников помещений в нарушение п. 3 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ были собраны посредством обхода квартир, а не переданы в место, определенное для их сбора». (Извлечение из Определения Ленинградского областного суда от 31.01.2013 № 33-78/2013).

По другому делу суд второй инстанции указал следующее.

Истцы обратились в суд с иском к ответчику об отмене решений членов ЖСК по опросным листам № 1, № 2, № 3, проведенных путем опроса.

Свои требования истцы мотивировали тем, что с октября 2010 года по январь 2011 года группа лиц в ЖСК «Грозный» проводила опрос жителей дома по опросным листам № 1, № 2, № 3 путем избирательного обхода квартир. В опросных листах обход квартир представлен, как заочное голосование ЖСК «Грозный», однако обход квартир не является собранием.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд пришел к обоснованному выводу о том, что стороной ответчика не представлено доказательств того, что решение о проведении собрания членов ЖСК именно в форме заочного было принято на заседании правления ЖСК «Грозный», в связи с чем голосование, проведенное в форме заочного голосования, следует признать недействительным.

С данными выводами суда соглашается судебная коллегия.

Согласно п. 6 ст. 146 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 1 ст. 47 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме мо-

жет быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Ответчик не представил суду каких-либо бесспорных доказательств того, что решение о проведении собрания членов ЖСК именно в форме заочного голосования было принято на заседании правления ЖСК «Грозный», в связи с чем суд обоснованно пришел к выводу о нарушении порядка созыва общего собрания. (Извлечение из Определения Московского городского суда от 20.03.2012 по делу № 33-8555).

Аналогичные судебные акты выносили суды и других регионов.

Например, в апелляционном определении суд указал:

«...положения указанной нормы являются императивными, поскольку ч. 1 ст. 47 ЖК РФ прямо предусматривает, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по принятой повестке дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования только в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума...» (извлечение из Апелляционного определения Саратовского областного суда от 11.12.2012 по делу № 33-7251).

Признавая общее собрание недействительным, суд второй инстанции пришел к следующим выводам:

«...проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования допускается только после проведения общего собрания путем совместного присутствия, не набравшего кворума, и только с такой же повесткой дня.

Исходя из того, что в соответствии со ст. 47 ЖК РФ проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования допускается только после проведения общего собрания путем совместного присутствия, не набравшего кво-

рума, и только с такой же повесткой дня, учитывая, что материалами дела подтвержден факт отсутствия общего собрания, проведенного путем совместного присутствия с аналогичной повесткой дня, судебная коллегия полагает, что суд обоснованно пришел к выводу о том, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования было проведено с нарушением требований ч. 1 ст. 47 ЖК РФ» (извлечение из Определения Санкт-Петербургского городского суда от 04.12.2012 № 16956).

### ***Какие наиболее частые ошибки, возникающие на общем собрании собственников, могут повлечь его отмену?***

#### **1. Нарушение порядка уведомления собственников помещений об общем собрании**

Основная причина отмены результатов общих собраний собственников в судебном порядке.

Согласно ст. 45 ЖК РФ, часть 4, инициатор собрания обязан уведомить всех собственников и сособственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до дня собрания.

В ч. 4 ст. 45 ЖК РФ определены следующие способы — уведомление посредством заказного письма, вручение уведомления под роспись и размещение соответствующего объявления в помещениях дома, обычно на досках объявлений или другом подобном месте.

Ошибка состоит в том, что последним способом — размещение объявления о проведении общего собрания на досках объявлений или ином месте в помещениях дома возможно только в случае наличия решения (протокола) ранее проведенного общего собрания собственников помещений, в котором четко указывается, что такой способ уведомления был принят собственниками и что все собственники об этом знают.

В случае, если собственники ранее не определились с порядком размещения объявлений, связанных с общим собранием, уведомлять собственников необходимо либо через заказные письма, либо вручением им уведомлений нарочно, о чём они должны расписаться в соответствующем реестре вручения уведомлений.

На практике, по процедуре уведомления через заказные письма также существуют нюансы. Необходимо отправлять письма с описью вложения, поскольку в будущем невозможно доказать, что вы

отправили адресату именно уведомление о проведении общего собрания, а не какой-либо иной документ. При этом необходимо проследить, чтобы оператор почты указала на отправном кассовом чеке ФИО получателя, зачастую для экономии времени там ставят пробел или ноль.

При уведомлении собственников нарочно, в случае постоянного отсутствия собственника в помещении/квартире, мы советуем составить соответствующий акт, подписанный двумя соседними собственниками квартир.

При уведомлении заказными письмами или нарочно, под роспись, мы советуем размещать объявление об общем собрании на досках объявлений или в специально отведённых для объявлений местах в доме. Такое уведомлению несёт прежде всего информационный характер и при спорных моментах может сыграть решающую роль. Такое объявление обычно фотографируют с привязкой к дому (адресная табличка).

Напоминаем, что ч. 5 ст. 45 ЖК РФ устанавливает требования к содержанию сообщения о проведении общего собрания собственников, которое должно содержать:

сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

повестка дня данного собрания;

порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

## **2. Неправильное оформление решений собственников**

Согласно п. 4.1. ст. 48 ЖК РФ голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

П. 5.1. ст. 48 ЖК РФ устанавливает требования к решению собственника:

При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Если собственник не проголосовал по какому-либо вопросу, либо, наоборот, поставил несколько отметок напротив вариаций голосования, решение в части этого вопроса/ов признаётся недействительным и не учитывается при подведении итогов голосования.

### **3. Неверный подсчёт голосов**

Самая ответственная часть общего собрания — подсчёт результатов голосования. Обычно пользуются формулой 1 квадратный метр жилого/нежилого помещения, принадлежащего собственнику — 1 голос собственника. Неправильно оформленные решения собственников или устаревшие/неверные данные в реестрах собственников приводят к неправильному подсчёту голосов, и, следовательно, неверному результату голосования. При долевой собственности применяется та же формула — 1 кв. м = 1 голос, такой подход предельно упрощает процедуру подсчёта голосов. Если собственник владеет несколькими помещениями в доме, то он голосует один раз в пределах того метража, которым он владеет.

### **4. Некорректно оформленные доверенности**

Собственник имеет право участвовать в голосовании через своего представителя. Полномочия представителя должны быть оформлены соответствующей доверенностью. Сведения, которые должны быть обязательно указаны в доверенности:

- фамилия, имя, отчество — для физических лиц, полное наименование — для юридических лиц;
- место жительства или место нахождения;
- паспортные документы или реквизиты учредительных документов.

Доверенность на голосование должна быть оформлена в соответствии с п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ или удостоверена нотариально. Со-

гласно п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ, доверенность не нужно нотариально заверять, если документ:

— завершила организация, в которой доверитель работает или учится;

— выдала администрация стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель проходит лечение.

### **5. Ошибочно выбранная форма общего собрания**

Согласно ст. 44.1 ЖК РФ существует три формы проведения общего собрания собственников — очная, заочная, и очно-заочная.

Старшие по дому и инициаторы общих собраний чаще всего указывают очную форму собрания. При этом, в случае отсутствия кворума, происходит «хождение» по квартирам и «дособирание» голосов. Так действовать запрещено. В случае отсутствия кворума на очном собрании, инициатор может провести второе собрание — заочное. Однако, согласно ч. 1 ст. 47 ЖК РФ, это должно быть отдельное собрание, проводимое в форме заочного голосования.

Мы советуем все собрания проводить в очно-заочной форме, самой удобной форме голосования, которая содержит все преимущества очной и заочной формы вместе.

### **6. Неверные или устаревшие сведения о площадях и собственниках помещений**

Перед голосованием необходимо запросить информацию о собственниках помещений в доме в Росреестре. В случае невозможности по каким-либо причинам получить официальные данные по собственности, необходимо составить реестр собственников на основании документов на право собственности, предоставленных собственниками в процессе голосования.

По нашему мнению, это самый сложный этап подготовки документов к общему собранию, поскольку на практике получить данные о собственниках из Росреестра проблематично из-за законодательства о персональных данных. Поэтому в уведомлениях об общем собрании необходимо указывать, чтобы копии или оригиналы правоустанавливающих документов собственники предоставляли председателю собрания при заполнении решений и протокола.

### **7. Нарушение порядка передачи документов в органы государственного жилищного надзора**

В соответствии с п. 3.1 ч. 3 ст. 45 ЖК РФ управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК в течение 5 дней с момента получения от ини-

циатора собрания решений и протокола общего собрания собственников, должна направить в орган госжилнадзора оригиналы протокола собрания и решений. Затем их электронные образы нужно разместить в системе ГИС ЖКХ.

Если управляющие организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК вовремя передают документы в орган ГЖИ, но не размещают информацию о собрании в системе, это грозит им административной ответственностью по ст. 13.19.2 КоАП РФ.

### **8. Проведение нескольких собраний при спорных или конкурирующих отношениях**

При возникновении обстоятельств, когда несколько групп собственников одного дома имеют разные интересы и проводят несколько собраний одновременно с похожей или совпадающей повесткой дня, но с разными результатами по сути (например, есть споры между собственниками по поводу выбора управляющей компании), органы ГЖИ обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

По регламенту, проверка законности и правильности проведения общих собраний органами госжилнадзора осуществляется в случае получения двух и более протоколов от одного дома в течение трёх месяцев с аналогичной или идентичной повесткой дня.

### **9. Изменение повестки дня**

Изменять повестку собрания запрещено, согласно ч. 2 ст. 46 ЖК РФ.

В ходе собрания нельзя принимать решения по вопросам, не включённым в повестку дня, а также изменять повестку собрания.

Все вопросы, не включённые в повестку дня, должны быть решены на другом общем собрании собственников.

### **10. Нарушение кворума собрания**

Разные по значимости и важности решения собственников принимаются различным количеством голосов собственников.

Общее собрание собственников помещений в МКД считается легитимным, если на нём присутствовало более 50% собственников помещений в МКД. Но 50% голосов не обеспечивают наличие кворума по всем вопросам, вынесенным на общее собрание.

Жилищный кодекс РФ разделяет вопросы по степени важности.

Вопросы выбора председателя, секретаря и счётной комиссии собрания, способа управления и Совета МКД решаются 50% от всех голосов, принявших участие в голосовании.

Способ формирования фонда капитального ремонта выбирается 50% от количества голосов всех собственников помещений в МКД (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Другие вопросы решаются подавляющим (квалифицированным) большинством голосов — это  $\frac{2}{3}$  от количества голосов всех собственников помещений в МКД. Один из таких вопросов — об использовании фонда капитального ремонта в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Абсолютным большинством (100%) решаются только вопросы, связанные с уменьшением площади общего имущества многоквартирного дома. Такие ситуации происходят в случае реконструкции дома или проведении капитального ремонта.

## **5. ОСОБЫЕ СЛУЧАИ, ВОЗНИКАЮЩИЕ У ВЛАДЕЛЬЦЕВ КВАРТИР**

***Возможно ли заключение «индивидуального» договора о предоставлении коммунальных услуг между РСО (или регоператором по ТКО) и отдельным собственником в квартире?***

Минстрой России категорически отвергает возможность заключения «индивидуального» договора о предоставлении коммунальных услуг между РСО (или регоператором по ТКО) и отдельным собственником в квартире, если для остальных собственников исполнителем коммунальных услуг остается УК:

- действующим законодательством не предусмотрена возможность перехода нескольких собственников МКД на прямые договоры с РСО;
- исполнителем коммунальных услуг РСО является только в том случае, если между собственниками жилых помещений в МКД, в котором в качестве способа управления выбрана управляющая организация, и РСО заключены прямые договоры согласно ст. 157.2 Жилищного кодекса<sup>65</sup>.

***Во время пандемии в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение, коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт будет ли производиться взыскание неустойки (штрафа, пени)?***

Постановлением Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 4241 до 1 января 2021 г.<sup>66</sup> приостановлено взыскание неустойки (штрафа,

<sup>65</sup> <http://www.garant.ru/news/1379429/> (дата обращения: 04.08.2020).

<sup>66</sup> Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 06.04.2020).

пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение, коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт. В этой связи до указанного срока приостановлено действие следующих положений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354<sup>67</sup>:

- подп. «а» п. 32 в части права исполнителя коммунальной услуги требовать уплаты неустоек;
- подп. «д» п. 81.12 о признании прибора учета вышедшим из строя в случае истечения межповерочного периода;
- подп. «а» п. 117 о праве исполнителя по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги в случае ее неполной оплаты в срок;
- п. 119 о порядке такого приостановления (ограничения) предоставления коммунальной услуги;
- подп. «а» п. 148.23 в части права исполнителя коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами требовать уплаты неустоек;
- п. 159 об обязанности потребителей оплатить пени за несвоевременно или не полностью внесенную плату за коммунальные услуги.

При этом постановлено, что положения договоров о предоставлении коммунальных услуг, заключенных на основании указанных Правил, в период до 1 января 2021 года применяются в части, не противоречащей новым положениям о моратории. «Коммунальные услуги за долги отключать не будут. При этом не будут начисляться пени и за просрочку взносов за капремонт и платы за жилье», — сообщил на заседании президиума Координационного совета по борьбе с распространением новой коронавирусной инфекции на территории РФ Председатель Правительства РФ Михаил Мишустин. Названное постановление вступило в силу 6 апреля.

Кроме того, премьер-министр заявил, что принято решение о продлении гражданам — получателям субсидий на оплату жилого помеще-

---

<sup>67</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

ния и ЖКУ права на получение указанных субсидий без дополнительного подтверждения, если срок предоставления субсидии истекает в период с 1 апреля по 1 октября 2020 года<sup>68</sup>.

Также в начале апреля Федеральным законом № 98-ФЗ<sup>69</sup> Кабмин был наделен правом устанавливать особенности начисления и уплаты пени за долги по ЖКУ. Пользуясь этим полномочием, Правительство РФ приостановило до 1 января 2021 года ряд положений Правил предоставления коммунальных услуг № 354<sup>70</sup>, в том числе:

- о праве исполнителя коммунальной услуги требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) за неоплаченные, но потребленные коммунальные услуги;
- об обязанности потребителя-должника уплатить неустойку (штраф, пеню) исполнителю коммунальных услуг в случае несвоевременной/неполной оплаты коммунальных услуг.

При этом Правительство РФ запретило применять (до конца 2020 года) положения всех существующих в РФ договоров о предоставлении коммунальных услуг в той части, в которой они противоречат установленному мораторию на уплату пеней, а сверх того, приостановило взыскание как упомянутых неустоек (штрафа, пени), так и пени за долги по взносам на капремонт. Наконец, до 2021 года запрещено применять и положения всех заключенных в РФ договоров управления МКД о праве УК (ТСЖ, ЖСК) на взыскание неустойки (штрафа, пени) за долги по плате за жилое помещение.

Таким образом, фактически Кабмин с одобрения законодателя приостановил до 1 января 2021 г. действие ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса.

---

<sup>68</sup> Постановление Правительства РФ от 2 апреля № 420 «О внесении изменений в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и об особенностях предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг до 1 октября 2020 г.» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 03.04.2020).

<sup>69</sup> Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL : <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 01.04.2020).

<sup>70</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

В связи с этим Минстрой России разъяснил<sup>71</sup>:

- до 1 января 2021 года приостанавливается взыскание неустойки (штрафа, пени) за любые ЖКХ-долги (и по плате за содержание жилья, и по плате за комуслуги, и по взносам на капремонт);
- начисление неустойки (штрафа, пени) также приостанавливается с 6 апреля 2020 года;
- с этой даты УК (ТСЖ, ЖСК и т. п.), и РСО не вправе ни начислять неустойку, ни обращаться в суд и ФССП для взыскания «старой» неустойки, начисленной до 6 апреля 2020 г.;
- неустойка (штраф, пени), начисленная до 6 апреля 2020 г., а также задолженность указываются в графе «Задолженность за предыдущие периоды / Аванс на начало расчетного периода (учтены платежи, поступившее до 25 числа включительно)» платежного документа<sup>72</sup>.

В Обзоре<sup>73</sup> по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории РФ новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, Верховный Суд Российской Федерации по данному вопросу указал, что согласно пп. 3–5 постановления Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424<sup>74</sup> до 1 января 2021 года приостановлено:

- применение положений договоров о газоснабжении, электроэнергетике, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, устанавливающих право поставщиков коммунальных ресурсов на взыскание неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) не полностью исполненное управляющими организациями МКД обязательство по оплате коммунальных ресурсов;
- применение положений договоров управления МКД, устанавливающих право лиц, осуществляющих управление МКД, на взыскание неустойки (штрафа, пени) за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение;
- взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и взносов на капремонт.

<sup>71</sup> Письмо Минстроя России от 20 апреля 2020 г. № 12360-ОГ/04. URL: <https://burnyashev-ru.turbopages.org/s/burnyashev.ru/minstroj-razyasnil-pro-nachislenie-i-vzyskanie-peni-za-zhku-v-2020-godu/> (дата обращения: 06.08.2020).

<sup>72</sup> <http://www.garant.ru/news/1364638/> (дата обращения: 04.08.2020).

<sup>73</sup> <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73824465/> (дата обращения: 04.08.2020).

<sup>74</sup> <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73750812/> (дата обращения: 04.08.2020).

В этой связи установлен мораторий как в отношении собственников и пользователей помещений в МКД и жилых домов, так и в отношении управляющих организаций МКД на начисление пеней и штрафов, соответственно, плательщики освобождены от уплаты подлежащих начислению неустоек за период просрочки с 6 апреля текущего года (то есть со дня вступления в силу постановления) до 1 января 2021 года. Названный мораторий действует в отношении неустоек независимо от расчетного периода (месяца) поставки коммунального ресурса (оказания коммунальных услуг), по оплате которой допущена просрочка. Не должна начисляться неустойка в указанном периоде и в том случае, если сумма основного долга образовалась до 6 апреля, если законодательно не будет установлен иной срок окончания моратория.

Отмечается, что мораторий действует вне зависимости от места жительства, места пребывания гражданина, местонахождения и места осуществления деятельности юрлица, а также независимо от введения на территории субъекта РФ режима повышенной готовности или ЧС.

ВС РФ подчеркнул, что начислению и взысканию подлежит неустойка только за тот период просрочки, в который не входит период действия моратория, например, если суд примет решение о взыскании соответствующей неустойки до 1 января 2021 года, то в резолютивной части решения должна быть указана сумма неустойки, исчисленная за период до 6 апреля 2020 года. Если же исковые требования касаются взыскания неустойки с должника до момента фактического исполнения им обязательства, суд в этой части иска должен отказать в связи с преждевременностью заявленного требования. При этом заявитель вправе обратиться с указанным требованием в отношении дней просрочки, которые наступят после завершения моратория<sup>75</sup>.

---

<sup>75</sup> <http://www.garant.ru/news/1365008/> (дата обращения: 07.08.2020).

*Орган ГЖН, когда оценивает, все ли собственники были извещены о собрании, опирается на реестр собственников помещений МКД. Реестр этот, в свою очередь, опирается на данные из единого госреестра прав на недвижимость. Однако — особенно это характерно для новостроек — для части помещений в ЕГРН может не быть никаких данных о собственнике. Например, вчерашний дольщик получил заветную квартиру по акту приема-передачи, занялся ремонтом и о регистрации права собственности пока не думает. Или — непроданные квартиры, на которые застройщик подыскивает желающих, а право собственности не оформляет. Еще один вариант — новостройка после банкротства застройщика: в зависимости от особенностей конкретного банкротного дела спорные квартиры и иные помещения могут находиться в разном статусе, и права собственности на них еще не скоро будут оформлены. Как уведомлять владельцев таких квартир (кого именно, если в ЕГРН не внесены ФИО собственника), и могут ли они вообще голосовать?*

Позиция Минстроя России сводится к следующему:

- уведомлять нужно по адресу помещения;
- уведомлять можно не всех, а только тех, кто вправе принять участие в голосовании. А это — собственники («зарегистрированные» в ЕГРН), а также те, кто получил квартиру/иное помещение по передаточному акту от застройщика, но еще не зарегистрировал право собственности (в течение 1 года после передачи). В частности, застройщик вправе голосовать только в том случае, если зарегистрировал свое право собственности на помещение;
- при расчете кворума и в дальнейшем при подсчете голосов учитываются только голоса собственников помещений в МКД, их представителей и лиц, принявших помещения по передаточному акту.

Другими словами, — «ничейные» помещения (то есть без сведений о собственнике в ЕГРН), не переданные по акту, не принимают участия в голосовании и вообще не учитываются для определения кворума.

Данная позиция существенно облегчает проведение «первичных» ОСС и принятие на нем важных решений, требующих квалифицированного большинства голосов. В то же время суды зачастую придер-



чтобы не задерживать оплату коммунальных платежей по общедомовым приборам учета (которые показывают результаты в целом по дому). Существует частичное и 100% субсидирование. Если существуют долги, то сначала их надо погасить, а потом подавать документы на субсидии. Если между неплательщиком и УК, ТСЖ или ресурсоснабжающей организацией заключено соглашение, где собственник обязуется погасить платежи в течение определенного срока, адресные субсидии предоставляться могут. В России примерно 12% домохозяйств получают адресные субсидии. Выдаются они только в денежной форме.

Взаимоотношения в цепи управляющая компания — собственник — ресурсоснабжающая организация являются непростыми, потому что на первый план выступают деньги — оплата за коммунальные услуги. Хотелось бы, чтобы эти взаимоотношения были более простыми и прозрачными, и каждый участник процесса получал именно то, что хочет: управляющие и ресурсоснабжающие организации законный доход, а собственник жилья качественные услуги<sup>80</sup>.

---

<sup>80</sup> <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-ob-upravlyayuschih-kompaniyah-v-rossii>



Практическое пособие по актуальным вопросам  
местного самоуправления

Серия «Муниципальная библиотека»

Выпуск 3

Особенности управления ЖКХ на муниципальном уровне

*Отв. ред. К.А. Иванова*

Подписано в печать 16.12.2020.

Печать офсетная. Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.

Формат 60 × 90 1/16. Усл. печ. л. 4,0. Тираж 150 экз. Заказ 352.

Отпечатано в ООО «Издательство «Проспект».

121471, г. Москва, ул. Рябиновая, д. 51А, стр. 1.