



# ЖКХ ЭКСПЕРТ

## экономика и право

#12'2023

**Юрий Павленков**

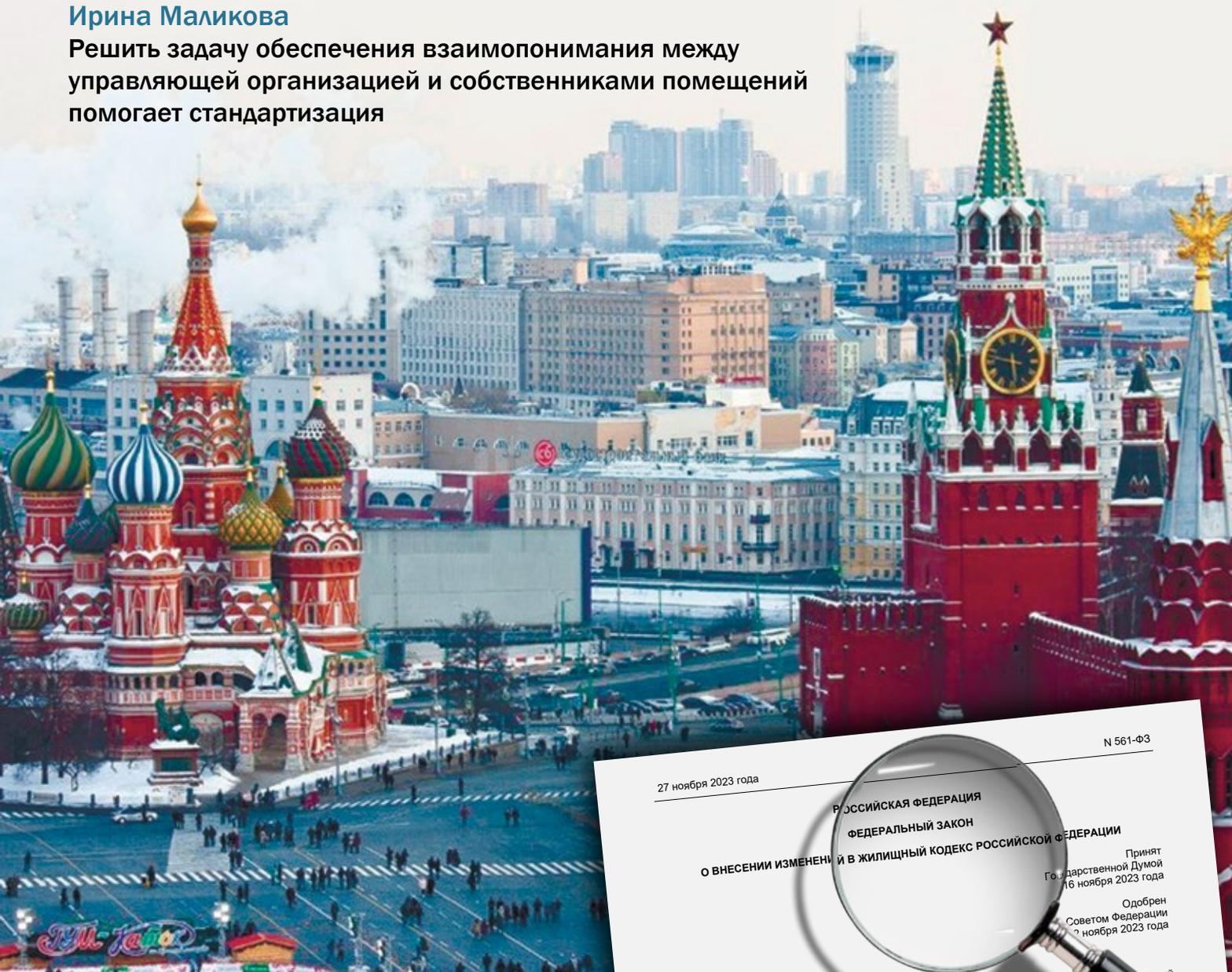
Жилищная и коммунальная сферы более 15 лет выживают в условиях «замороженной» отраслевой системы технического учёта и инвентаризации

**Наталья Денщикова**

Как обеспечивать водоснабжением более 1,5 млн жителей края без кадрового потенциала?

**Ирина Маликова**

Решить задачу обеспечения взаимопонимания между управляющей организацией и собственниками помещений помогает стандартизация



27 ноября 2023 года

N 561-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН  
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят  
Государственной Думой  
16 ноября 2023 года

Одобрен  
Советом Федерации  
17 ноября 2023 года

## **Уважаемые коллеги!**

*Уходящий год по-прежнему был достаточно сложным в силу непрекращающихся экономических санкций и необходимости продолжения СВО, однако его итоги вселяют надежду на улучшение экономической и социально-политической ситуации в наступающем году. Для нас главным результатом деятельности стало продолжение выпуска печатной версии журнала и сохранение основных его подписчиков, что подтвердило правильность нашего курса на совершенствование журнала.*

*В 2023 году нам также удалось продолжить проведение Всероссийского конкурса профессиональных отраслевых экспертов «Эксперт ЖКХ года», инициированного редакцией нашего журнала, и подвести его итоги. Объявление победителей Конкурса «Эксперт ЖКХ-2023» состоится 24 декабря с.г. в день 76-летия нашего издателя – ЦНИС, а их награждение пройдет в январе 2024 года.*

*Мы продолжим публикацию лучших материалов участников конкурса как на сайте организатора конкурса – ЦНИС, так и на страницах специального сборника «ЖКХ глазами отраслевых профессиональных экспертов», и надеемся, что это позволит расширить круг участников конкурса и наших подписчиков.*

*Надеемся, что Новый год станет годом новых побед, воплощения в жизнь намеченных свершений, достижения ожидаемых результатов!*

*Желаем Вам и Вашим близким крепкого здоровья, благополучия и удачи!*

**Коллектив редакции  
и эксперты журнала**



# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЖИВОЙ РАЗГОВОР</b>	2
Ирина Маликова РЕШИТЬ ЗАДАЧУ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЗАИМОПОНИМАНИЯ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ПОМОГАЕТ СТАНДАРТИЗАЦИЯ	2
<b>АКТУАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ</b>	5
<b>ОФИЦИАЛЬНЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ</b>	11
<b>КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ</b>	13
Юрий Павленков ЖИЛИЩНАЯ И КОММУНАЛЬНАЯ СФЕРЫ БОЛЕЕ 15 ЛЕТ ВЫЖИВАЮТ В УСЛОВИЯХ «ЗАМОРОЖЕННОЙ» ОТРАСЛЕВОЙ СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЁТА И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ	13
Сергей Шиянов ТСЖ: ТРИДЦАТЬ ЛЕТ СТАБИЛЬНОСТИ	23
<b>РЕГИОНАЛЬНЫЙ И МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОПЫТ</b>	26
<b>АНТИМОНОПОЛЬНАЯ ПРАКТИКА</b>	31
<b>КОНСУЛЬТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТОВ</b>	36
<b>ОПЛАТА И НОРМИРОВАНИЕ ТРУДА</b>	41
В ТПП РФ ОБСУДИЛИ ИНИЦИАТИВЫ ПО РАЗВИТИЮ ОТРАСЛЕВОЙ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ	41
Наталья Денщикова КАК ОБЕСПЕЧИВАТЬ ВОДОСНАБЖЕНИЕМ БОЛЕЕ 1,5 МЛН ЖИТЕЛЕЙ КРАЯ БЕЗ КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА?	44
<b>ПРАКТИКА БУХГАЛТЕРА</b>	49
Алла Итинская ЗАКРЫВАЕМ ГОД ТЕКУЩИЙ И ГОТОВИМСЯ К СЛЕДУЮЩЕМУ	49
<b>ПРАКТИКА ЮРИСТА</b>	54
Елена Шоломова ПРОВАЙДЕРЫ В МКД: ВОСЕМЬ ВОПРОСОВ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБОРУДОВАНИЯ И СЕТЕЙ СВЯЗИ	54
<b>СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА</b>	59
<b>ОХРАНА ТРУДА</b>	65
<b>КАДРЫ В ЖКХ</b>	67
РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОПРОСА РАБОТОДАТЕЛЕЙ В ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РАМКАХ МОНИТОРИНГА РЫНКА ТРУДА 2023 ГОДА	67



**ЖКХ ЭКСПЕРТ: ЭКОНОМИКА И ПРАВО**

#12 (331)'2023

Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.  
Свидетельство № ФС77-73264 от 13 июля 2018 года  
Ранее зарегистрированы свидетельства ПИ №77-3394 от 10.05.2000, ПИ № 77-3396 от 10.05.2000, ПИ №77-14292 от 08.01.2003, ПИ №ФС77-24649 от 16.06.2006  
Выходит 1 раз в месяц  
Учредитель и издатель:  
Центр муниципальной экономики и права  
© Центр муниципальной экономики и права, 2023

Главный редактор В. А. Межецкая  
Выпускающий редактор С. Г. Косьяненко  
Вёрстка, реклама, маркетинг О. М. Соляник  
Адрес редакции: 127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 25,  
строение 1, офис 25. Тел. (495) 133-1947, e-mail: gkhexpert@cnis.ru  
Подписано в печать 14.12.2023  
Отпечатано в типографии 000 «Белый ветер», г. Москва

# ЖИВОЙ РАЗГОВОР

## РЕШИТЬ ЗАДАЧУ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЗАИМОПОНИМАНИЯ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ПОМОГАЕТ СТАНДАРТИЗАЦИЯ

**Интервью с Маликовой Ириной Петровной,  
Генеральным директором ООО "Институт управления ЖКХ",  
почетным работником ЖКХ, кандидатом экономических наук**



Ирина Петровна, в этом году приняты два национальных стандарта, разработанных Институтом управления ЖКХ совместно с Институтом стандартизации, которые распространяются на услуги управления многоквартирными домами. Чем эти стандарты будут полезны для организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД?

ГОСТ Р 56038-2023 разработан взамен ГОСТ Р 56038 – 2014, применявшегося с таким же наименованием с 2014 года. Объектом стандартизации по данному ГОСТу является услуга по управлению многоквартирным домом, определяемая стандартами управления многоквартирными домами, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416.

Национальный стандарт устанавливает необходимые организационно-технические мероприятия,

включаемые в процесс управления многоквартирным домом, и рекомендации по взаимодействию между собственниками помещений в многоквартирном доме и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в целях выполнения таких мероприятий.

Разработка данного стандарта осуществлялась в целях решения следующих задач:

- определение видов и объемов мероприятий, подлежащих выполнению лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в целях исполнения требований к деятельности по управлению многоквартирным домом,
- определение полномочий и обязательств собственников помещений в многоквартирном доме, как заказчиков услуги по управлению многоквартирным домом;
- повышение уровня организованности и компетентности собственников в отношении по управлению многоквартирным домом,
- повышение ответственности лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, в отношении по заключению и исполнению договора управления многоквартирным домом.

ГОСТ Р 70773-2023 разработан впервые и является дополнением к ГОСТ Р 56038-2023, в котором указывается соответствующая ссылка. Объектом стандартизации по данному стандарту является услуга по управлению многоквартирным домом в части подготовки предложения собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Национальный стандарт устанавливает виды мероприятий, включаемые управляющей организацией при подготовке предложения собственникам, рекомендации по их проведению, форму и содержание представляемого собственникам предложения и порядок его согласования с собственниками.

Целью разработки такого стандарта являлось обеспечение практической реализации исполнения управляющей организацией требований, установленных пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, которым предусмотрена обязанность управляющей организации предоставить собственникам предложение о размере платы за содержание жилого помещения в целях утверждения собственниками помещений размера платы за содержание жилого помещения на общем собрании собственников.

Для достижения поставленной цели решались следующие задачи:

- определение состава мероприятий, подлежащих исполнению управляющей организацией в целях подготовки предложений собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- разработка стандартизированной формы соответствующего предложения и состава информации, включаемой в такую форму;
- установление порядка согласования собственниками помещений предложенного управляющей организацией к утверждению общим собранием собственников размера платы за содержание жилого помещения.

Данный национальный стандарт позволяет обеспечить соблюдение требований жилищного законодательства о соразмерности утверждаемого собственниками размера платы за содержание жилого помещения видам, объемам работ, услуг, подлежащих исполнению при исполнении договора управления, и необходимому размеру их финансирования.

**В конце октября Росстандарт утвердил Программу национальной стандартизации на 2024 год. Какие новые стандарты получит сфера ЖКХ в случае ее успешной реализации? Почему в программу была включена разработка именно этих стандартов?**

В Программу национальной стандартизации на 2024 год включена разработка двух новых национальных стандартов: «Оценка качества выполняемых работ, оказываемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» и «Формирование цены договора управления в части выполнения работ, оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

Такие национальные стандарты планируется разработать в развитие комплекса национальных стандартов, объединенных в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» с целью восполнения пробела неурегулированных жилищным законодательством отношений, возникающих при приемке собственни-

ками выполненных управляющей организацией при исполнении договора управления многоквартирным домом работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества. Так, указанными стандартами планируется установить:

- варианты формирования условий договора управления о его цене, что непосредственно связано с определением стоимости работ, услуг, включаемой в акты выполненных работ, оказанных услуг, а соответственно, и в отчет управляющей организации по исполнению договора управления (с включением в стандарт примеров оформления таких актов);
- критерии признания выполненных управляющей организацией работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества выполненными, невыполненными, выполненными с нарушениями установленных сроков или выполненными с нарушением качества (с включением в стандарт примеров оформления таких актов и последствий изменения стоимости выполненных работ, оказанных услуг с нарушениями).

Принятие таких национальных стандартов, по моему мнению, позволит исключить имеющиеся в настоящее время спорные вопросы, связанные с включением управляющей организацией в акты выполненных работ, оказанных услуг информации о видах, объемах и стоимости таких работ, услуг, а также с оформлением (подписанием) таких актов собственниками помещений.

**В каком случае применение национальных стандартов является обязательным?**

ГОСТ Р 1.0-2004 «Стандартизация в Российской Федерации. Основные положения» устанавливает, что одним из принципов стандартизации является добровольное применение национальных стандартов. Обязательность исполнения национальных стандартов наступает при включении соответствующего условия в договор.

Соответственно, если управляющая организация и собственники помещений в многоквартирном доме предусмотрят в договоре управления применение национального стандарта, то исполнение такого стандарта становится обязательным для управляющей организации и собственников помещений в части тех отношений по договору управления, которые регулируются стандартом и предусматривают правила поведения в соответствующих отношениях для собственников и управляющей организации. Ссылка в договоре управления на применение конкретного стандарта позволяет сторонам договора признавать согласованными отношения, регулируемые стандартом, без дополнительного их описания условиями договора.

Кроме того, положения национальных стандартов часто применяются судами при разрешении судеб-

ных споров в тех случаях, когда спорные отношения прямо не урегулированы нормами действующего законодательства или условиями договора. В таких случаях суды используют положения национальных стандартов для обоснования принимаемых ими решений с указанием соответствующих положений стандартов в принимаемых решениях.

**Как сделать так, чтобы организации ЖКХ применяли национальные стандарты и разрабатывали стандарты организации на их базе?**

Для принятия решения о применении конкретных видов стандартов управляющей организации необходимо осознать соответствующие последствия.

Стандартизация процессов (услуг) в сфере управления многоквартирными домами - это установление и применение определенных правил с целью упорядочения деятельности по управлению многоквартирными домами в пользу каждой из сторон договора управления. При этом управляющая организация должна быть заинтересована в грамотном понимании собственниками их задач, полномочий и ответственности в вопросах управления многоквартирным домом, в свою очередь, собственники должны быть заинтересованы в добросовестном поведении управляющей организации при управлении ею многоквартирным домом, и обе стороны договора управления должны быть заинтересованы в создании системы открытости для обеспечения их информацией о правилах проведения конкретных видов мероприятий при исполнении договора управления.

Решить задачу обеспечения взаимопонимания между управляющей организацией и собственниками помещений помогает стандартизация, которая позволяет унифицировать отдельные виды отношений, установить требования по совместимости интересов обеих сторон договора управления. Если управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами ставит такую задачу, то она примет решение о применении национальных стандартов или о разработке собственных стандартов по отдельным видам отношений с собственниками помещений, которые, как правило, являются спорными. В качестве стандартов управления многоквартирными домами (правил), которые управляющая организация может принять локальным актом (утвердив руководителем управляющей организации), можно назвать, например, следующие стандарты (правила):

- о формировании управляющей организацией стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (с указанием метода ценообразования), и условий выполнения работ, услуг (собственными силами, подрядным способом);
- о порядке выполнения непредвиденных работ, услуг при исполнении договора управления;
- о взаимоотношениях с собственниками по вопросам контроля деятельности управляющей организации, в том числе при приемке выполненных работ, оказанных услуг;
- об оформлении отношений с собственниками по передаче в пользование третьим лицам общего имущества собственников;
- о форме и составе информации, включаемой в отчет управляющей организации при исполнении договора управления.

Принятие управляющей организацией решения о применении национальных стандартов, стандартов, разработанных саморегулируемой организацией, в состав которой входит управляющая организация, стандартов, утвержденных руководителем управляющей организации, позволяет не только преодолеть неурегулированность отдельных видов отношений в сфере управления многоквартирными домами, но и исключить применение вариантов неразумного многообразия сложившихся таких отношений.

Стандарты, содержащие унификацию отдельных видов экономических отношений, направлены на подтверждение экономически обоснованных условий для управления многоквартирными домами. Кроме того, применение стандартов придает им юридическую основу в спорных отношениях, регулируемых стандартами.

Понимание указанных обстоятельств и последствий, как указано выше, в целях упорядочения деятельности по управлению многоквартирными домами в пользу каждой из сторон договора управления, позволит управляющим организациям принимать решения о применении национальных и разрабатываемых ими стандартов.

**Ирина Петровна, большое спасибо за исчерпывающие ответы на вопросы! Будем надеяться, что программа национальной стандартизации будет и дальше развиваться. Желаю Вам успеха при реализации этих стандартов в деятельности организаций, занятых управлением многоквартирными домами!**

*Беседовала главный редактор журнала «ЖКХэксперт: экономика и право»,  
заместитель генерального директора  
Научно-исследовательского центра муниципальной экономики,  
Межецкая Вероника Анатольевна*

# АКТУАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 14.11.2023 № 532-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 4 ЗАКОНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "О СТАТУСЕ СТОЛИЦЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" И СТАТЬЮ 157 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"**

Органы государственной власти города Москвы наделены полномочиями по установлению особенностей определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению.

Определено, что органы государственной власти города Москвы устанавливают в числе прочего:

- особенности определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в части расчета среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в целях равномерной оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение календарного года, порядок и сроки проведения корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению;
- порядок возмещения теплоснабжающей организации недополученных доходов и компенсации иных расходов, в том числе в случае превыше-

ния размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в жилом помещении в каком-либо расчетном периоде, над размером платы за такую коммунальную услугу, начисленной за аналогичный расчетный период прошлого года, на величину, установленную высшим исполнительным органом государственной власти города Москвы без учета роста цен (тарифов) на тепловую энергию, теплоноситель.

Действие внесенных изменений распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2022 года.

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 14.11.2023 № 534-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ПРОМЫШЛЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ОПАСНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ"**

С 1 января 2024 года декларации промышленной безопасности могут разрабатываться по инициативе организации, эксплуатирующей опасный производственный объект III и IV классов опасности.

Декларации могут быть разработаны при строительстве, реконструкции, эксплуатации, техническом перевооружении, консервации и ликвидации таких ОПО.

Кроме того, уточняется правило об учете суммарного количества опасных веществ одного вида, которые находятся или могут находиться на ОПО (в том числе ОПО трубопроводного транспорта), при определении класса опасности.

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.11.2023 № 539-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЧАСТИ ПЕРВУЮ И ВТОРУЮ НАЛОГОВОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"**

Подписан закон с многочисленными изменениями в НК РФ, предусматривающими в том числе изменение порядка и сроков уплаты НДФЛ.

С 1 января 2024 года изменятся порядок и сроки перечисления НДФЛ налоговыми агентами (перечислять суммы налога необходимо будет дважды

- за период с 1-го по 22-е число текущего месяца, а также за период с 23-го числа по последнее число месяца).

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.11.2023 № 548-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 1 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О МИНИМАЛЬНОМ РАЗМЕРЕ ОПЛАТЫ ТРУДА" И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ СТАТЕЙ 2 И 3 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 1 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О МИНИМАЛЬНОМ РАЗМЕРЕ ОПЛАТЫ ТРУДА" И О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ЕЕ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ"**

МРОТ с 1 января 2024 года установлен в сумме 19242 рубля в месяц.

Также законом с 2025 года соотношение МРОТ и медианной заработной платы устанавливается в размере не ниже 48 процентов (ранее данное соотношение было установлено в размере 42 процентов).

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.11.2023 № 549-ФЗ "О СТРАХОВЫХ ТАРИФАХ НА ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СОЦИАЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ ОТ НЕСЧАСТНЫХ СЛУЧАЕВ НА ПРОИЗВОДСТВЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЗАБОЛЕВАНИЙ НА 2024 ГОД И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2025 И 2026 ГОДОВ"**

На период 2024 - 2026 годов сохранены действующие тарифы и порядок уплаты страховых взносов на травматизм и профзаболевания.

Согласно закону, в указанный период страховые взносы на ОСС от несчастных случаев на производстве и профзаболеваний должны уплачиваться, как и ранее, в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2005 № 179-ФЗ. Кроме того, сохраняются действующие льготные тарифы (в размере 60% от установленного размера) для ИП в отношении выплат сотрудникам, являющимся инвалидами I, II и III групп.

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.11.2023 № 559-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 5.31 КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ"**

Усилена административная ответственность за нарушение или невыполнение обязательств по коллективному договору, соглашению.

Нарушение работодателем или лицом, его представляющим, обязательств по коллективному договору, соглашению в части, касающейся охраны труда работников, занятых на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, в том числе на подземных работах, повлечет предупреждение или наложение штрафа в размере от 6 тысяч до 10 тысяч рублей.

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 27.11.2023 № 561-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"**

С 1 сентября 2024 года общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять решение о проведении обследования технического состояния многоквартирного дома за счет средств собственников.

В этом случае результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, проведенного на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме, подлежат направлению в ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочного плана ее реализации орган исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого расположен многоквартирный дом, в порядке, определенном указанным решением общего собрания. Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, являются основанием для внесения изменений в указанную программу. Обследование технического состояния многоквартирного дома проводится юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. В случае проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления его технического состояния в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, реше-

ние о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается без проведения общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. Капитальный ремонт общего имущества в этом многоквартирном доме проводится без включения этого многоквартирного

дома в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора и учитывается при ежегодном внесении изменений в региональную программу капитального ремонта.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 10.11.2023 № 1890 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И (ИЛИ) О КВАЛИФИКАЦИИ"**

С 1 сентября 2024 г. применяются обновленные правила подтверждения документов об образовании и о квалификации, выданных российскими образовательными организациями, а также выданных в РСФСР или СССР.

Подтверждение документов осуществляется по заявлениям граждан, поданным в письменной форме или в форме электронных документов с использованием портала госуслуг либо реестра апостилей.

Установлен, в числе прочего, перечень сведений, указываемых в заявлении, а также перечень прилагаемых к нему документов.

Результатом подтверждения является проставление апостиля на документах или на отдельных листах, скрепляемых с этими документами, и (или) в электронном виде путем создания электронной

версии апостиля с двухмерным штриховым кодом и внесения компетентным органом соответствующих сведений в федеральную информационную систему "Федеральный реестр апостилей, проставленных на документах об образовании и (или) о квалификации".

Признается утратившим силу аналогичное постановление Правительства РФ от 20 июля 2013 г. № 611 с внесенными в него изменениями.

Настоящее постановление действует до 1 сентября 2029 г.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 23.11.2023 № 1969 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"**

С 1 сентября 2024 г. в акты Правительства РФ вносятся изменения, касающиеся теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Работы и услуги по эксплуатации цифровой инфраструктуры в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения включены в состав прочих расходов регулируемой организации, связанных с производством и реализацией продукции (услуг) по регулируемым видам деятельности.

Цифровая инфраструктура представляет собой программы для электронных вычислительных машин, базы данных, информационные системы, в том числе сайты в сети "Интернет", используемые регулирующими организациями в целях производства и реализации продукции (услуг) по регулируемым видам деятельности, а также технические

средства, обеспечивающие функционирование программ для электронных вычислительных машин, баз данных, информационных систем.

Согласно пункту 2 принятого постановления ФАС России по согласованию с Минстроем России надлежит до 1 августа 2024 г. привести в соответствие с изменениями, предусмотренными постановлением, методические указания по расчету регулируемых цен (тарифов) в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Постановление вступает в силу с 1 сентября 2024 г., за исключением пункта 2, который выступает в силу с момента опубликования документа.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 28.11.2023 № 2004 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"**

Актуализированы акты Правительства в связи с наделением муниципальных округов полномочиями, предусмотренными для городских округов.

С целью реализации Федерального закона от 13.06.2023 № 240-ФЗ "О внесении изменений в Гра-

достроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской

Федерации" внесены поправки в 25 актов. Среди них, например, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых

домов, Положение о совместной подготовке проектов документов территориального планирования, Правила горячего водоснабжения, Правила холодного водоснабжения и водоотведения и др.

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 30.11.2023 № 2038 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"**

С 1 сентября 2024 г. вносятся изменения в правила подключения объектов капитального строительства к централизованным системам горячего и холодного водоснабжения, водоотведения.

В частности, уточнены порядок подачи комплексной заявки на подключение, порядок заключения договора о подключении, порядок определения платы за подключение, установлены

условия подключения (технологического присоединения) в случаях подачи самостоятельных заявок несколькими заявителями.

### **РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 10.11.2023 № 3147-Р «ОБ ИНДЕКСАХ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ВНОСИМОЙ ГРАЖДАНАМИ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В СРЕДНЕМ ПО СУБЪЕКТАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПРЕДЕЛЬНО ДОПУСТИМЫХ ОТКЛОНЕНИЯХ ПО ОТДЕЛЬНЫМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ ОТ ВЕЛИЧИНЫ УКАЗАННЫХ ИНДЕКСОВ НА 2024 - 2028 ГОДЫ»**

Утверждены индексы изменения платы за коммунальные услуги на 2024 - 2028 годы.

В первом полугодии 2024 года средний индекс по всем субъектам РФ равен нулю, а со второго полугодия его величина варьируется в зависимости от субъекта РФ в диапазоне от 4% (Хакасия) до 15% (Забайкальский край). Для Москвы индекс составит 11%, Санкт-Петербурга - 9,8%.

Величина индексов на 2025 - 2028 годы будет определяться по определенной формуле.

Также Правительством установлено предельно допустимое отклонение по отдельным муниципальным образованиям в субъектах РФ.

Это величина равна нулю, в частности, для Москвы и Санкт-Петербурга. Максимальные значения установлены для Смоленской области (9,8%) и Ставропольского края (9,7%).

### **ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 18.09.2023 № 669/ПР "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К ТЕХНОЛОГИЧЕСКИМ, ПРОГРАММНЫМ, ЛИНГВИСТИЧЕСКИМ, ПРАВОВЫМ И ОРГАНИЗАЦИОННЫМ СРЕДСТВАМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМОЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ЕЕ АРХИТЕКТУРЕ" (ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В МИНЮСТЕ РОССИИ 08.11.2023 № 75882).**

Установлены требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования ГИС ЖКХ.

Указанные требования утверждены Минстроем в соответствии с пунктом 8 части 3 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ

"О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

### **ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 29.09.2023 № 704/ПР "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ВРЕМЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ НА ТЕРРИТОРИЯХ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ, ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ, ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ И ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ И ПЕРЕЧНЯ ИХ ГРУБЫХ НАРУШЕНИЙ" (ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В МИНЮСТЕ РОССИИ 27.11.2023 № 76123).**

Установлены временные обязательные требования при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территориях новых регионов.

Также утвержден перечень грубых нарушений данных временных обязательных требований.

Приказ вступает в силу с 1 марта 2024 года, за исключением пункта 3 временных обязательных

требований, который вступает в силу с 1 января 2025 года.

**ПРИКАЗ РОССТАНДАРТА ОТ 31.10.2023 № 2279****«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОГРАММЫ НАЦИОНАЛЬНОЙ СТАНДАРТИЗАЦИИ НА 2024 ГОД»**

Программа включает в себя 913 национальных стандартов Российской Федерации (ГОСТ Р), запланированных техническими комитетами к утверждению в 2024 году.

В соответствии с Программой на базе Технического комитета по стандартизации ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» будет вестись работа над семью национальными стандартами, в частности:

- Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управление многоквартирными домами. Оценка качества выполняемых работ, оказываемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управление многоквартирными домами. Формирование цены договора управления в части выполнения работ, оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- Системы водоснабжения и водоотведения. Требования к эксплуатации;
- Обеспечение технологической независимости и безопасности критической информационной инфраструктуры в ЖКХ;
- Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных

домов. Основные требования к документации по предварительному отбору;

- Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к документации об аукционе;
- Игровые и дрессировочные площадки для собак: оборудование и покрытия. Содержание таких площадок.

Деятельность по подготовке и обсуждению указанных проектов национальных стандартов будет осуществляться на площадках подкомитетов ТК 393, а именно:

- ПК 001 «Управление многоквартирными домами»;
- ПК 002 «Организация и управление капитальным ремонтом МКД»;
- ПК 004 «Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения»;
- ПК 006 «Формирование комфортной городской среды и благоустройство городских территорий»;
- ПК 007 «Автоматизация, информатизация и цифровизация в ЖКХ».

**ГОСТ Р 55969-2023 ЛИФТЫ. ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ****(УТВ. ПРИКАЗОМ РОССТАНДАРТА ОТ 10.10.2023 № 1094-СТ)**

Новый национальный стандарт для ввода лифтов в эксплуатацию начнет действовать с 1 января 2024 года.

Стандарт разработан в целях обеспечения выполнения требований Технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011).

Стандарт устанавливает общие требования к вводу в эксплуатацию новых лифтов, в том числе устанавливаемых после замены отработавших назначенный срок службы, а также после проведения модернизации лифтов. Требования стандарта распространяются на лифты, входящие в область применения.

Решение о вводе лифта в эксплуатацию принимается владельцем лифта.

Владелец лифта - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, владеющие лифтом на праве собственности либо ином законном

основании и осуществляющие использование и содержание лифта.

В отношении лифтов в многоквартирном доме - это лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом в соответствии с ЖК РФ; в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме и в случаях, если способ управления многоквартирным домом не выбран или не реализован, - специализированная организация, заключившая договор о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома в отношении лифта, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации в части содержания общего имущества в многоквартирном доме (ГОСТ Р 55964-2022, пункт 3.1.).

В целях подготовки указанного решения владелец лифта вправе привлекать специализированные организации.

Для принятия решения о вводе лифта в эксплуатацию владелец лифта организует комиссию.

Председатель комиссии - уполномоченный представитель владельца лифта (лицо, ответственное за организацию эксплуатации лифта).

Члены комиссии:

- представитель застройщика (при наличии);
- уполномоченный представитель организации, смонтировавшей лифт;

- уполномоченный представитель специализированной организации, выполняющей работы по техническому обслуживанию и ремонту лифта (при наличии договора);

- уполномоченный представитель заказчика, в случае если он не является владельцем лифта. На основании представленной комиссии сопроводительной документации, декларации ответственности, акта полного технического освидетельствования, а также результатов проверок, выполненных комиссией, председатель комиссии оформляет акт ввода лифта в эксплуатацию.

Документ принят взамен ГОСТ Р 55969-2014.

### **ПРИКАЗ РОССТАТА ОТ 31.07.2023 № 359 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАТИСТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАТИСТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ, ИНВЕСТИЦИЯМИ В НЕФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ"**

Утверждены новые формы для организации федерального статистического наблюдения за ЖКХ.

Например, с 1 января 2024 года утверждены годовые формы федерального статистического наблюдения: № 1-КХ "Сведения о благоустройстве городских населенных пунктов"; № 1-ТЕП "Сведения о снабжении теплоэнергией"; а с 1 марта 2024 года - квартальные формы федерального статистического наблюдения: № 26-ЖКХ "Сведения о предоставлении гражданам социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг"; № 22-ЖКХ (ресурсы)

"Сведения о работе ресурсоснабжающих организаций в условиях реформы"; № 22-ЖКХ (жилище) "Сведения о работе организаций, оказывающих услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в условиях реформы".

Первичные статистические и административные данные по формам предоставляются в соответствии с утвержденными указаниями по их заполнению, по адресам, в сроки и с периодичностью, которые указаны на бланках этих форм.

### **"ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ДЕЛАМ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ" (УТВ. ПРЕЗИДИУМОМ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ 18.10.2023)**

Верховным Судом РФ подготовлен обзор судебной практики по делам о защите прав потребителей за 2022 - 2023 годы.

В обзоре приведены разрешенные судами споры, связанные с реализацией товаров, выполнением работ (оказанием услуг), споры между потребителями финансовых услуг и финансовыми организациями, а также рассмотрены некоторые вопросы применения норм процессуального права.

В частности, закреплена следующая позиция, представляющая интерес для сферы ЖКХ:

- право на возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков услуги (товара), признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с исполнителем (продавцом) или нет (гражданин обра-

тился в суд с иском к управляющей компании о возмещении ущерба, компенсации морального вреда и взыскании штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя, ссылаясь на то, что его автомобиль был поврежден камнем, упавшим с крыши обслуживаемого ответчиком многоквартирного жилого дома. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда от 15 ноября 2022 г. № 16-КГ22-27-К4. Аналогичная правовая позиция изложена в определении от 8 августа 2023 г. № 4-КГ23-37-К1).

# ОФИЦИАЛЬНЫЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

## ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 14.08.2023 № 48626-ДН/00 «О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ»

Минстрой дал пояснения по вопросам, связанным с проведением работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

Минстрой России разъяснил, что в составе услуг и (или) работ по содержанию жилья выделяются услуги и (или) работы по управлению МКД, услуги и (или) работы по содержанию общего имущества в МКД и работы по текущему ремонту общего имущества в МКД. При этом услуги и (или) работы по управлению МКД и по содержанию общего имущества в МКД носят постоянный, периодический характер. Платежи за указанные услуги и (или) работы не могут признаваться целевыми.

Работы по текущему ремонту - это работы разного характера, выполняемые в определенные сроки в отношении определенного элемента общего имущества, технические характеристики которого необходимо восстановить. Отмечается, что принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции ОСС. При этом закон не конкретизирует, должны ли такие решения приниматься перед каждым ремонтом, либо утверждается график ремонта на год или на иной срок. Наиболее распространена практика утверждения перечня работ по текущему ремонту на год.

В случае если ремонт проведен в утвержденный ОСС срок в полном объеме, то обязательства лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, выполнены. Если обязательства по текущему ремонту не выполнены, тогда денежные средства должны быть либо возвращены собственникам помещений в МКД, либо направлены на другие работы по текущему ремонту в соответствии с решением ОСС. При этом требований к обеспечению сохранности средств в период с их поступления на расчетный счет лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, до момента их расходования на финансирование работ по текущему ремонту законом не установлено.

Также отмечается, что согласно позиции, изложенной в письме Минфина России от 04.08.2023

№ 03-11-06/2/73464, управляющие организации при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, не учитывают в составе доходов средства собственников помещений в МКД, поступающие на счета управляющих организаций на финансирование проведения ремонта и (или) капитального ремонта общего имущества при условии ведения отдельного учета доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования.

Согласно пункту 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, управление МКД обеспечивается выполнением стандартов, в которые входят работы организационного, административного характера - ведение и хранение документации, заключение договоров, организация и осуществление расчетов за услуги и работы и др.

Согласно части 11 статьи 162 ЖК РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

Отчет о выполнении договора управления составляется в свободной форме.

При этом следует учитывать, что согласно части 10.1 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предостав-

ляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

## **ПИСЬМО РОСРЕЕСТРА ОТ 10.08.2023 № 01-7299-ТГ/23 «О НАПРАВЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СФЕРЕ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ»**

Росреестр проинформировал об изменениях в порядке совершения регистрационных действий в отношении объектов недвижимости.

С 31.07.2023 вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2023 № 397-ФЗ, которым, в частности:

- расширен круг лиц, в отношении которых могут проводиться мероприятия по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости;
- сокращен срок принятия решения о выявлении правообладателя ранее учтенного объекта недвижимости до 30 дней, а в некоторых случаях до 5 рабочих дней;
- определены обязанности уполномоченного органа в отношении ранее учтенного объ-

екта недвижимости, не прекратившего свое существование, в случае если проведенные мероприятия не позволили выявить его правообладателя;

- установлена возможность уполномоченного органа представлять заявление о внесении в ЕГРН сведений о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании или такое помещение относится к общему имуществу собственников помещений и (или) машино-мест.

## **ПИСЬМО ФАС РОССИИ ОТ 11.10.2023 № ВК/83211/23 "О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ"**

Представлены пояснения по вопросам, связанным с периодом, на который устанавливаются единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с ТКО, и стандартами раскрытия информации в области обращения с ТКО.

Единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) устанавливаются органом регулирования тарифов в соответствии с положениями нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе с учетом принципа долгосрочности тарифного регулирования, исходя из периода действия и условий деятельности, предусмотренных Соглашением об организации деятельности по обращению с ТКО, заключаемым с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации по результатам конкурса на выбор регионального оператора.

Стандарты раскрытия информации в области обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 26.01.2023 № 109 (далее соответственно - Стандарты, Постановление № 109), вступили в силу с 01.09.2023.

В связи с тем, что Стандарты предусматривают обязанность по раскрытию информации в отношении лиц, ранее не раскрывавших информацию о своей деятельности, пунктом 5 Постановления

№ 109 установлено, что операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляющие деятельность по транспортированию твердых коммунальных отходов (далее - транспортеры), раскрывают информацию, предусмотренную Стандартами, в течение 60 дней со дня вступления в силу Постановления № 109.

Согласно подпунктам "а" и "в" пункта 13 Стандартов транспортерами подлежит раскрытию информация об организации (общая информация), а также об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности организации в отношении деятельности по транспортированию твердых коммунальных отходов за отчетный год.

Учитывая отсутствие на момент возникновения обязанности по раскрытию информации, предусмотренной пунктом 5 Постановления № 109, информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности организации за 2023 год, раскрытию в указанный срок подлежит информация об организации (общая информация), включающая перечень сведений, предусмотренный Стандартами.

# КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ

## ЖИЛИЩНАЯ И КОММУНАЛЬНАЯ СФЕРЫ БОЛЕЕ 15 ЛЕТ ВЫЖИВАЮТ В УСЛОВИЯХ «ЗАМОРОЖЕННОЙ» ОТРАСЛЕВОЙ СИСТЕМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЁТА И ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

**Павленков Юрий Викторович,  
член рабочей группы по формированию системы технического учёта и инвентаризации жилищного фонда Комитетов ТПП РФ по предпринимательству в жилищной и коммунальной сфере и в сфере экономики недвижимости**

Уникальные функции и значение института технического учёта (и инвентаризации) объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры в современных условиях переоценить невозможно, а заменить нечем. Почти четвертьвековое отсутствие в России обязательного технического учёта и инвентаризации крайне негативно проявляется на всех этапах жизненного цикла жилых зданий, сооружений, инженерных систем и оборудования, существенно снижая их качество, и даже полностью исключая решение важнейших отраслевых задач. Но что гораздо хуже – отсутствие достоверных сведений о составе и уникальных физических характеристиках жилых зданий является причиной нарушения имущественных прав собственников жилья, справедливых начислений за содержание и капитальный ремонт общего имущества.

Концепция формирования государственного технического учёта и инвентаризации жилой недвижимости в современных условиях предполагает построение информационно-технологической инфраструктуры управления полным жизненным циклом объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры (ОЖН и КИ) на основе технологий информационного моделирования (ТИМ-строительство/ТИМ-эксплуатация), формирования обновлённой институциональной среды с профессиональным участием специалистов в сфере техинвентаризации и учёта, а также уточнения функций и задач территориальных органов технической инвентаризации.



Информационно-технологическая инфраструктура представляет собой цифровую платформу с упорядоченной архитектурой атрибутивных данных об объектах жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры как совокупности параметров и характеристик, позволяющая формировать, хранить, с определённой дискретностью актуализировать и использовать уникальные, индивидуально определённые физические и технические сведения о зданиях, инженерных системах, земельных участках и инфраструктуре в соответствии с потребностями владельцев, профессиональных отраслевых участников, муниципальных и государственных органов управления. Требуемый состав по структуре и объёму параме-

тров и характеристик об ОЖН упорядочивается в Паспорте домовладения (в электронной и материальной формах), в том числе, с использованием систематизированного в соответствии с нормативами и потребностями участников жилищных отношений Электронного паспорта дома в ГИС ЖКХ. Техническая документация в виде Технического паспорта является неотъемлемой и важной составляющей Паспорта домовладения.

Более десяти лет в ТПП РФ ведётся непрерывное обсуждение важной отраслевой проблемы по восстановлению института технического учёта и инвентаризации ОЖН и КИ в современных условиях. Существенные правовые, технологические и экономические изменения в сфере жилищных

отношений после принятия действующего ЖК РФ диктуют необходимость корректировки целей, задач, нормативов, методов и инструментов реализации этого важного отраслевого института.

В феврале текущего года в составе ТПП РФ, а в октябре по инициативе Комитета Совета Федерации по федеративному устройству в очередной раз в широком составе была обсуждена данная проблема. В настоящее время Совет Федерации готовит свои рекомендации по техническому учёту. Рабочей группой ТПП РФ по формированию системы Технического учёта и инвентаризации в проект рекомендаций направлены предложения, обобщённо представленные в настоящей статье.

### Кратко об истории вопроса

В РСФСР государственный учёт жилищного фонда регулировался на основе ст. 12, 13, 14, 15 и 25 ЖК РСФСР.

Статья 12 ЖК РСФСР «Компетенция РСФСР в области регулирования жилищных отношений» устанавливала, что к ведению Российской Советской Федеративной Социалистической Республики в области регулирования жилищных отношений вне пределов компетенции Союза ССР подлежат:

4) осуществление государственного учёта жилищного фонда на территории республики;

8) установление правил и норм технической эксплуатации жилых домов и правил пользования придомовыми территориями;

9) осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда;

10) решение других вопросов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, если они не отнесены к компетенции Союза ССР.

Пункт 4 статьи 12 ЖК РСФСР был повторен в статьях 13, 14 и 15 с возложением обязанностей по учёту вплоть до муниципального уровня.

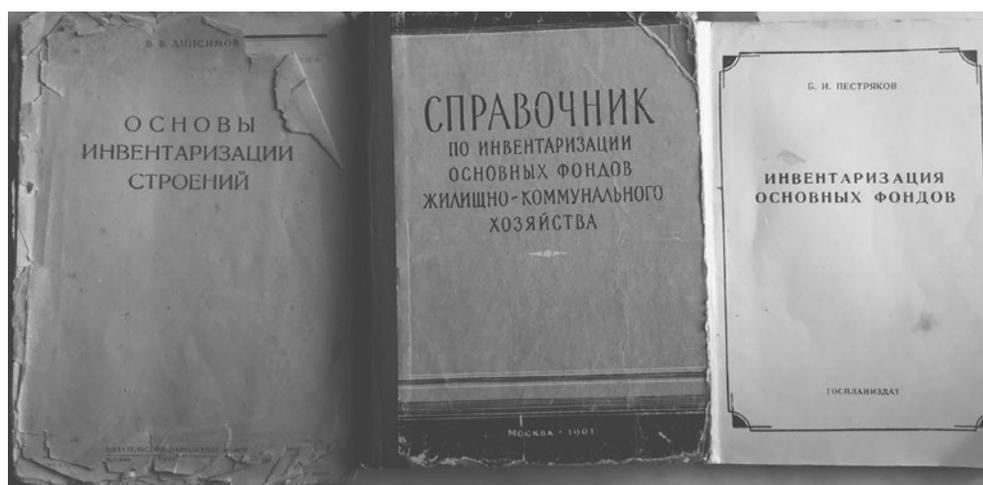


Рис.1

Пример методических и нормативных источников по основам инвентаризации и учёта основных фондов СССР

Статья 25 ЖК РСФСР «Государственный учёт жилищного фонда» устанавливала, что в соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик государственный учёт жилищного фонда осуществляется по единой для Союза ССР системе в порядке, устанавливаемом Советом Министров СССР.

В 1985 году постановлением Правительства СССР от 10 февраля 1985 г. № 136 "О порядке государственного учёта жилищного фонда" государственный учёт жилищного фонда был возложен на республики в составе СССР.

Правительство РФ своим постановлением от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учёте жилищного фонда в РФ» (далее - Постановление № 1301) установило ныне действующий порядок.

Решением Верховного суда РФ от 28 июня 2017 г. № АКПИ 17-357 Постановление № 1301 признано не противоречащим действующему законодательству.

Жилищный кодекс РФ в статье 19 декларирует следующее:

4. Жилищный фонд подлежит государственному учёту в порядке, установленном уполномоченным правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Государственный учёт жилищного фонда наряду с иными формами его учёта должен предусматривать проведение технического учёта

жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Таким образом, по состоянию на ноябрь 2023 года нормативно-правовая основа государственного учёта жилищного фонда (далее – ЖФ) в России определена Жилищным кодексом РФ и Постановлением № 1301.

Однако, государственный учёт ЖФ в установленном порядке фактически прекращён в 2009 году – в результате перехода от инвентаризационной стоимости объектов учёта на кадастровую. Ныне технический учёт и инвентаризация ЖФ в обязательном порядке не проводятся «ввиду отсутствия источников финансирования» и «целей технического учёта», о чем неоднократно публично заявлялось ответственными лицами<sup>1</sup>.

В 2017 году, в том числе усилиями отраслевых комитетов ТПП РФ, в Госдуму был всё-таки внесён проект Федерального закона № 107057-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (в части совершенствования системы государственного учёта жилищного фонда). После первого чтения рассмотрение проекта заморожено.

## ПОРУЧЕНИЕ

М.В.Минустину

В целях совершенствования механизмов управления в жилищной сфере, повышения уровня удовлетворенности граждан условиями проживания:

1. Обеспечьте доработку стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на период до 2030 года, предусмотрев в ней комплекс мероприятий, направленных на:

а) построение целостной системы учёта, позволяющей формировать достоверную информацию о составе жилья, его состоянии, стоимости объектов, уровне их благоустройства и изменении этих показателей;

б) приведение в соответствие с современными требованиями нормативных правовых актов в области технической инвентаризации многоквартирных домов, а также непрерывную подготовку специалистов, осуществляющих указанную деятельность;

в) определение сроков безопасной эксплуатации зданий с учетом характера строительных конструкций и инженерных коммуникаций, а также типовых видов работ по их обслуживанию и периодичности проведения ремонтов.

Доклад – до 20 декабря 2020 г.

2. Представьте предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, направленных на создание эффективного механизма правового регулирования

2

государственного учёта жилищного фонда, предусматривающих определение:

а) основных понятий и требований к его осуществлению;

б) функций органов власти всех уровней, включая уточнение полномочий государственного жилищного надзора по контролю за проведением обследований многоквартирных домов и формированием информации об их состоянии.

Доклад – до 20 декабря 2020 г.

И.В.Краснову  
В.А.Колокозичеву

Проведите проверку обновления требований законодательства Российской Федерации при разработке и эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и иных аналогичных цифровых ресурсов в данной сфере.

Доклад – до 30 апреля 2021 г.

Рис.2 Поручение Президента РФ В.В. Путина

<sup>1</sup> <https://www.garant.ru/news/1156056/?ysclid=lpqn41gqwt577646369>

<sup>2</sup> <https://finance.rambler.ru/realty/48691211-hromushin-zayavil-chto-v-rossii-neobhodimo-vernut-obyazatelnyuyu-tehinventarizatsiyu-zhilya/?ysclid=lpqmw7heyw742664095>

В июне 2020 года Глава государства подписал третье за десять лет поручение Правительству РФ, по форме и содержанию дающее ответственным лицам правительства исчерпывающие указания о формировании в отрасли полноценной системы технического учёта и инвентаризации жилищного фонда на современных принципах.

Ответственным ведомством по вопросу техучёта жилищного фонда по отраслевой направленности является Министерство строительства и ЖКХ.

В Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года ведомство признало существование данной проблемы и продекларировало её решение на основе технологии информационного моделирования (ТИМ). Однако, к реализации данной задачи, в том числе, указаний Президента России ведомство приступило лишь в текущем году.

## **О целях и задачах технического учёта и инвентаризации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры (ОЖН и КИ)**

Многолетнее обсуждение данной проблемы выявило чрезвычайно важную особенность – главную цель системы технического учёта и инвентаризации ОЖН и КИ ответственные лица пытаются ограничить весьма узкими рамками – функцией определения путём технических обследований фактического физического износа и технического состояния конструктивных элементов и инженерных систем жилых зданий. Что, несомненно, является важной составляющей технического учёта (далее – техучёта) и инвентаризации, но не только. Техучёт жилищного фонда в институциональном и правовом аспектах представляет собой встроенную в жизненный цикл зданий и сооружений исключительную юридически значимую систему получения исчерпывающего состава уникальных, индивидуально определённых характеристик и сведений о количестве, составе, физических параметрах и техническом состоянии объектов жилищного и коммунального фонда страны в муниципальном, региональном и федеральном разрезах.

Намерение ограничить функционал института техучёта и инвентаризации зданий исключительно процедурами их технического обследования, т.е. частным случаем комплексной (в СССР – генеральной) инвентаризации и учёта зданий и сооружений, фактически дезавуирует основную целеполагающую роль и значение техучёта, полностью исключая возможность получения сведений, имеющих юридическую значимость, о составе и физических характеристиках объектов учёта.

Между тем уникальный функционал и значение института технического учёта и инвентаризации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры в современных правовых, технологических и экономических условиях заменить нечем. А длительное прекращение обязательного техучёта уже привело к существенному снижению

качества, а в отдельных случаях полной невозможности выполнения следующих отраслевых задач:

- контроля качества управления и эксплуатации жилой недвижимости, коммунальной муниципальной инфраструктуры, деятельности управляющих, эксплуатирующих, сервисных, ремонтных организаций, аварийных служб, подразделений МЧС и проведения контрольно-надзорных мероприятий надзорными органами не по «числу жалоб жильцов», а на основании объективных данных непрерывного наблюдения за динамикой изменения технического состояния объектов контроля, получаемых верифицируемыми методами и средствами квалифицированных специалистов по технической инвентаризации и учёту;
- обеспечения достоверности расчётов (начислений) платы за содержание, поставки коммунальных ресурсов и капитальный ремонт общего имущества;
- объективного обоснования проведения текущего и капитального ремонтов жилых зданий с отражением результатов в технической документации;
- обеспечения эффективности планирования субсидий в жилищно-коммунальной сфере;
- профилактики аварийности и своевременного выявления аварийного состояния жилищного фонда;
- расчёта сроков и стоимости проведения регламентных и ремонтных работ;
- обеспечения качества и достоверности бухгалтерского, кадастрового, статистического, налогового учёта ОЖН;
- получения достоверных данных для формирования состава общего имущества ОЖН и определения долей в праве общей собственности на общее имущество;

- обеспечения качества, достоверности и актуальности в процессе информационного сопровождения деятельности органов государственного и муниципального управления;
- обеспечения объективности кадастровой оценки при налогообложении жилой недвижимости;
- контроля перепланировок помещений в МКД;
- обеспечения достоверности, актуальности и верифицируемости технических сведений об ОЖН и коммунальной инфраструктуре, вносимых в техническую документацию и в информационные базы данных ФОИВ на основе профессиональной ответственности специалистов по техучёту и организаций технической инвентаризации.

<b>ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ<sup>1)</sup></b>																
<b>В связи с отсутствием нормативно-правового акта, устанавливающего порядок государственного учёта ЖФ в РФ, в том числе его государственного технического учёта (включая техническую инвентаризацию), официальная статистическая информация о жилищном фонде с 2013 года формируется не по полному кругу единиц учёта</b>																
	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя (на конец года) - всего, м <sup>2</sup>	18,0	19,2	20,8	21,0	21,4	21,8	22,2	22,6	23,0	23,4	23,4	23,7	24,4	24,9	25,2	25,8
из них:																
в городской местности	17,7	18,9	20,4	20,7	21,1	21,4	21,8	22,1	22,5	22,9	22,9	23,3	24,0	24,5	24,8	25,4
в сельской местности	18,7	19,9	21,9	22,0	22,5	22,9	23,4	24,0	24,5	24,8	24,7	25,0	25,6	26,1	26,6	26,9
Число квартир - всего, млн.	52,0	55,1	57,4	58,0	58,6	59,0	59,5	60,1	60,8	61,5	61,3	62,9	64,0	64,9	65,9	66,9
из них:																
однокомнатных	12,1	12,8	13,3	13,4	13,6	13,7	13,9	14,1	14,3	14,6	14,5	14,5	15,4	15,8	16,2	16,6
двухкомнатных	21,9	22,6	23,2	23,4	23,6	23,6	23,7	23,9	24,1	24,3	24,0	23,9	24,9	25,2	25,5	25,7
трехкомнатных	15,0	16,2	16,8	17,0	17,1	17,2	17,3	17,4	17,7	17,7	17,6	17,5	18,2	18,4	18,6	18,7
четырёхкомнатных и более	2,4	3,5	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	4,9	5,2	5,3	5,3	5,4
Средний размер одной квартиры, м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	47,7	49,1	50,4	50,8	51,3	51,8	52,4	52,8	53,3	53,6	54,1	54,0	54,6	54,9	55,3	55,7
однокомнатной	31,7	32,0	32,3	32,5	32,6	32,9	33,3	33,4	33,6	33,8	34,6	34,4	35,0	35,2	35,7	35,8
двухкомнатной	44,7	45,4	45,7	45,9	46,2	46,5	46,9	47,1	47,3	47,5	48,1	47,6	48,3	48,6	48,9	49,1
трехкомнатной	59,3	60,4	61,0	61,4	61,9	62,3	62,8	63,2	63,6	64,0	64,4	64,3	65,2	65,6	66,1	66,4
четырёхкомнатной и более	77,3	82,6	91,8	93,2	95,5	97,5	100,0	101,8	103,7	105,4	102,8	102,5	104,5	105,6	108,9	107,9
Удельный вес числа семей, состоявших на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей (на конец года), процентов	15,0	10,9	6,5	6,0	5,6	5,6	5,5	5,5	5,1	5,0	4,9	4,9	4,7	4,6	4,4	4,3
Капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за год, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	11666	3832	5552	5302	6707	12381	17316	8660	4326	3995	3045	2836	4340	2316	8700	14259
Приватизировано жилых помещений (с начала приватизации, по состоянию на конец года):																
всего, тыс.	12479	17351	23668	25149	25838	26442	27672	28459	28752	29156	29839	30158	30557	30756	30901	30982
в процентах от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации	36	47	63	66	69	70	73	75	76	77	78	79	77	81	81	82

Рис. 3 Данные Росстата о жилищном фонде

Из-за отсутствия достоверных данных в отчётах Росстата последние 10 лет отражается всё меньше сведений о состоянии жилищного фонда, что фактически исключает жилищный фонд из системы эффективного планирования затрат на его воспроизводство органами местного самоуправления и субъектами РФ. При этом даже общие данные о количестве многоквартирных домов в стране имеют расхождение в несколько сот тысяч единиц у разных ведомств и их контор – Росстата, Минстроя России, Росрестра и пр., не говоря уже о полном отсутствии сведений о жилых домах, их размерах, площадях и состоянии, находящихся в личном владении граждан как в региональном, так в федеральном масштабах.

Перечисленные задачи, решаемые системой техучёта и инвентаризации позволят обеспечить

объективность расчётов ЖКУ, эффективное отраслевое, в том числе, бюджетное планирование, управление адресными субсидиями на оплату жилья и коммунальных услуг, межбюджетными трансферами в системе ЖКХ, сокращение эксплуатационных и ремонтных затрат, прогнозирование и планирование долговременных инвестиций в воспроизводство жилищного и коммунального фонда, безусловную реализацию прав собственников жилья в отношении общего имущества. На отсутствие таких законодательных и нормативных требований и возможностей бесчисленное число раз указывали Счётная палата РФ, Росстат, субъекты РФ, муниципалитеты и профессиональные участники.

## «Дорожная карта» по формированию системы техучёта и инвентаризации жилищного фонда

Укрупнённо «дорожную карту» по формированию системы техучёта и инвентаризации жилищного фонда в соответствии с требованиями жилищного, гражданского и технического регулирования, острой востребованностью собственников жилья и участников отраслевой деятельности, указаниями Президента России – возможно представить следующими шагами:

1. Законодательно возратить техническому учёту и инвентаризации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры статус обязательного с конкретизацией функций, полномочий и ответственности каждого уровня государственной и муниципальной власти. Определить ведомство (ведомства), осуществляющее на федеральном уровне нормативное и методологическое обеспечение деятельности института техучёта.
2. Упорядочить в жилищном, гражданском и техническом регулировании правовые дефиниции «объектов жилищного фонда» и «объектов учёта жилищного фонда», охватывающие всё разнообразие видов жилой недвижимости: «многоквартирные дома», «жилые дома», «индивидуальные жилые строения», «многофункциональные жилые комплексы», «малоэтажные жилые комплексы» (в сложившихся рыночных обычаях – «апартаменты»), «многоквартирные дома временного проживания», в совокупности образующие жилищный фонд Российской Федерации.

МКД в действующем правовом регулировании рассматривается не как целостное домовладение, состоящее из построек с включенными в него функциональными объёмами квартир и иных помещений, а как неопределённое «общее имущество». В этом же ключе нуждается в актуализации Паспорт домовладения<sup>1</sup>, в котором Технический паспорт является его неотъемлемой частью. При этом Паспорт домовладения в условиях действующего ЖК РФ служит уникальным документом объектов жилой недвижимости, образующих в своём составе общее имущество (кроме МКД стремительно нарастает число «потерпевших» в сфере

малоэтажной комплексной жилой застройки), и который в действующей практике профессионально и юридически никем не верифицируется (по аналогии, например, с кадастровым учётом и кадастровыми инженерами, несущими профессиональную, административную, материальную и даже уголовную ответственность за достоверность кадастровых сведений, направляемых в ЕГРН). Что, в свою очередь, порождает непреодолимые юридические коллизии при определении долей собственников жилья в праве общего имущества и исключает принятие легитимных, юридически значимых действий в ходе голосований на общих собраниях собственников.

3. Определить органы и организации (второй уровень верификации сведений) и ответственных специалистов (первый уровень верификации сведений) в качестве институциональных участников административной и профессиональной деятельности (по аналогии с управлением многоквартирными домами, являющимся лицензируемым видом деятельности -, строителями, проектировщиками, кадастровыми инженерами, аудиторами, адвокатами, антикризисными управляющими, (где введено саморегулирование и ведение реестра профессиональных квалификаций), ГБУ и ГУП кадастровой оценки, органами технического, строительного и жилищного надзора. Такая система обеспечит сплошную и непрерывную верификацию сведений в технической документации, а также профессиональную, административную и материальную ответственность участников за достоверность, полноту и актуальность информации об объектах учёта.

На региональные и муниципальные организации технической инвентаризации в предлагаемой модели возлагаются незаменимые функции по хранению и актуализации технической документации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры на всех стадиях жизненного цикла, а также функции по верификации сведений, поставляемых специалистами по техническому учёту (и/или застройщиками,

<sup>1</sup> - принципиально: в Паспорте домовладения подлежат отражению любые события имущественного, технического и физического характера на всех стадиях жизненного цикла ОЖН, включая, регламенты, ремонты, реконструкции, перепланировки (изменения технических и физических параметров) в отношении строений, земельного участка, придомовой (дворовой) инфраструктуры. Данное положение критически важно в отношении «многоквартирных домовладений», но обрело остроту и в отношении малоэтажной комплексной жилой застройки – коттеджных посёлков, садовых некоммерческих товариществ и пр., в которой формируется общее имущество.

регоператорами капитального ремонта, управляющими, сервисными компаниями и пр.) для внесения их в техдокументацию с последующим размещением в базах данных (в том числе в ГИС ЖЖХ) с целью исключения ошибок и/или преднамеренного искажения сведений о физических параметрах и техническом состоянии зданий и сооружений.

Другой уникальной задачей организаций технической инвентаризации является наделение их исключительной, фактически безальтернативной, функцией обеспечения межведомственного обмена технической информацией об объектах учёта с федеральными и региональными органами исполнительной власти, Росстатом, Росреестром, ФНС, государственного жилищного надзора и прочими заинтересованными потребителями информации о зданиях и сооружениях.

В декларируемых Минстроем России цифровых платформах «ТИМ-строительство/ТИМ-эксплуатация» в интеграции с упорядоченным Электронным паспортом дома ГИС ЖЖХ такие задачи для БТИ представляются выполнимыми.

4. Уточнить структуру и состав атрибутивных сведений в технической документации ОЖН и КИ (прямом аналоге «Медицинской книжки пациента» или «Сервисной книжки автомобиля»), сопровождающей объект на протяжении всего жизненного цикла. В настоящее время сохранившиеся в субъектах РФ организации БТИ данную работу исполняют спорадически, на несистемной и необязательной основе.
5. Законодательно установить требования к участникам профессиональной, предпринимательской деятельности, способу их допуска: лицензирование с правом занятия этим видом деятельности (по аналогии с управлением многоквартирными домами) или членство в специализированной саморегулируемой организации (по аналогии с кадастровыми инженерами, аудиторами, строителями и пр.), позволяющего

оказывать услуги по проведению технической инвентаризации, техническому обследованию и учёту объектов жилой недвижимости и муниципальной коммунальной инфраструктуры. Специалисты – инвентаризаторы должны профессионально отвечать за достоверность сведений при внесении в техническую документацию. Подобную профессиональную, административную, материальную и даже уголовную ответственность несут кадастровые инженеры, нотариусы, конкурсные управляющие, участники финансового рынка и другие специалисты.

**Специалистами Рабочей группы ТПП РФ сформирована отраслевая рамка квалификаций как основа для разработки профессионального стандарта «Специалист в сфере технической инвентаризации и учёта зданий и сооружений»** в соответствии с методикой Национальной системы квалификаций и подготовки кадров.

Такие специалисты могут готовиться на базе учебных заведений гражданского строительства, технической и экономической направленности. Потребность в специалистах технической инвентаризации зданий и сооружений по самым общим оценкам в перспективе 5 – 8 лет оценивается численностью не менее 5 тыс. человек. Это сформирует на ближайшие 10 – 15 лет остро востребованный рынок услуг в жилищной, коммунальной и смежных сферах с совокупной трудовой занятостью не менее 20 тыс. высококвалифицированных рабочих мест. Уже на первоначальном этапе – продолжительностью до двух лет – потенциал переподготовки и сертификации таких специалистов из числа работников в области гражданского строительства, инженерно-технического персонала управляющих организаций, кадастровых инженеров, сотрудников уцелевших организаций технической инвентаризации (БТИ) и кадастровой оценки субъектов РФ составляет около 1,5 тыс. чел.

#### **Финансовые источники технического учёта и инвентаризации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры**

Финансирование затрат на функционирование института технического учёта и инвентаризации жилищного фонда в современных условиях, особенно с учётом возросшего до 94% показателя доли частной собственности в структуре жилищного фонда (многоквартирного и малоэтажного), возлагать исключительно на бюджетную систему

России любого из уровней экономически неоправданно и институционально невозможно.

Финансирование функций техучёта и инвентаризации ЖФ, исходя из мировой практики управления недвижимостью и формирующейся отечественной тенденции, является неотъемлемой составляющей всего комплекса экономических

процессов в обороте недвижимости, так как технический учёт является неотъемлемой частью процессов управления, эксплуатации, пользования и воспроизводства объектов недвижимости и реализации прав его собственников. По этой причине финансирование техинвентаризации и учёта диверсифицируется в жизненном цикле ОЖН в соответствии с этапами: застройщиками – на этапе ввода объекта в эксплуатацию, управляющими – с установленной периодичностью на стадии эксплуатации, исполнителями капитального ремонта и реконструкции – в процессе выполнения этих работ.

При этом следует иметь в виду, что собственники многоквартирных домов де-факто в различных формах уже участвуют в затратах на формирование, сохранность и актуализацию технической документации. Это происходит на разных этапах жизненного цикла в различных формах: при

покупке нового жилья (в стоимости проектной, исполнительной и технической документации на объект капитального строительства/эксплуатации), на этапе эксплуатации – в текущих платежах за ЖКУ управляющим организациям и взносах на капитальный ремонт регоператорам капитального ремонта, органам ФНС в виде имущественных налогов на «жилищную недвижимость», Росреестру и организациям БТИ – при приобретении выписок о своих объектах права, копий Паспорта домовладения, Технического паспорта, Технического плана, выписок из Домовых книг и пр. Отдельной и существенной статьёй затрат в настоящее время является обязанность жилищных организаций (за счёт платы собственников за содержание жилых помещений) размещать не верифицированную, не актуальную, не систематизированную и, значит, не имеющую юридической значимости (по сути – мусорную) информацию в ГИС ЖКХ.

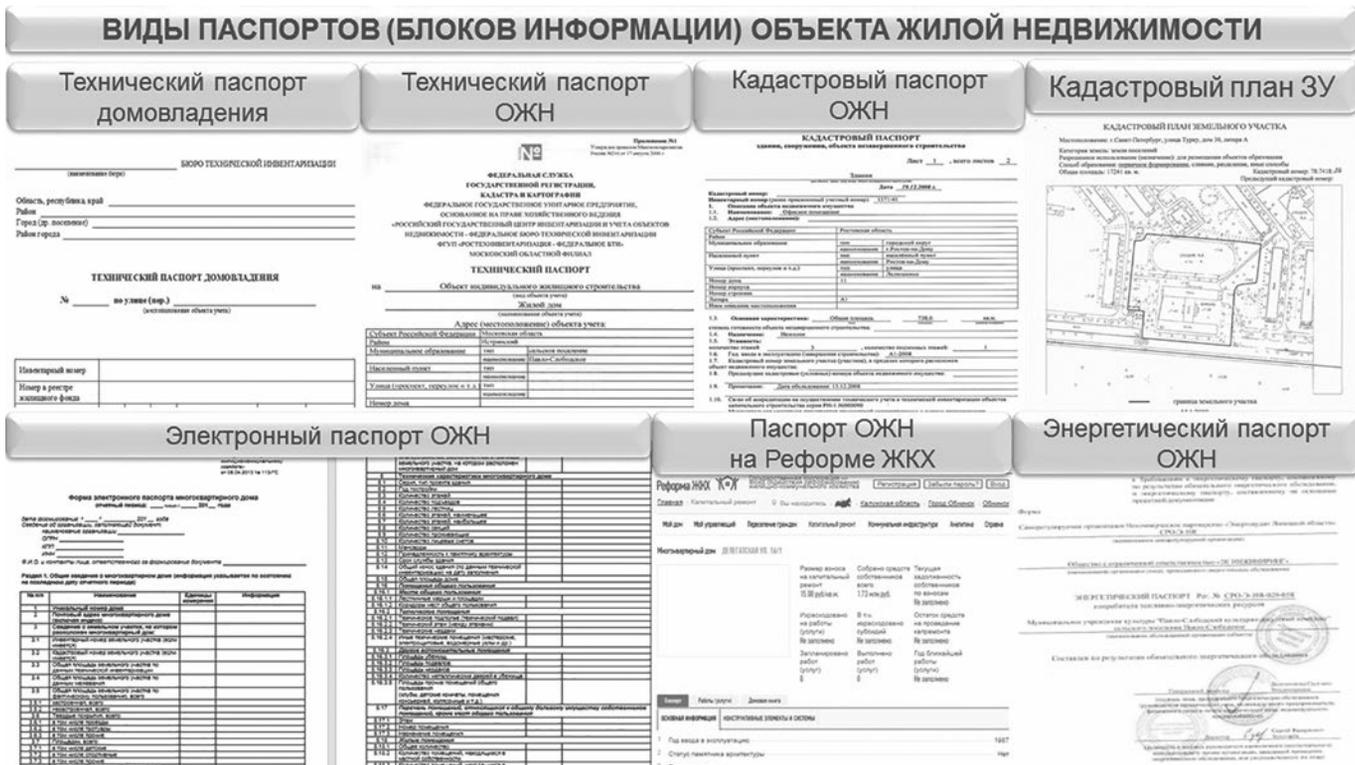


Рис.4 Виды документации объектов жилой недвижимости

Наряду с владельцами жилья в наличии актуальной технической информации о зданиях, земельных участках, сооружениях и придомовой инфраструктуре остро нуждаются управляющие, ТСЖ, органы местного самоуправления, в структуре расходов которых также присутствуют фактические затраты на обработку и передачу информации о жилищном фонде.

В целом это означает – средства на формирование технической документации, проведение техинвентаризации и организации учёта в системе оборота жилой недвижимости де-факто и де-юре имеются, а задача государства состоит в методически выверенном направлении (выделении) средств на обеспечение собственно процесса технической инвентаризации и учёта ОЖН между отраслевыми институциональными участниками.

Консолидированный вклад бюджетной системы РФ целесообразно рассматривать в части финансирования затрат региональных организаций технической инвентаризации (БТИ) на хранение техдокументации ОЖН и КИ, а также организации системы обмена данными в процессе межведомственного электронного взаимодействия между заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и иными участниками информационного обмена, в зависимости от текущей стадии в жизненном цикле объекта технического учёта:

**I. На этапе строительства** – до ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию – формирование технической документации осуществляет застройщик. Затраты закладываются в проектно-сметную документацию на строительство и ввод объекта в эксплуатацию. В настоящее время застройщики уже формируют документацию объектов жилой недвижимости с использованием технологий информационного моделирования жилых зданий и объектов коммунальной инфраструктуры (ТИМ-строительство) в виде «цифровых двойников».

**II. На этапе технического обследования и по итогам выполнения капитального ремонта общего имущества МКД** – ответственными за внесение сведений в технический паспорт являются региональные операторы по капитальному ремонту многоквартирных домов. Затраты закладываются в проектно-сметную документацию на капитальный ремонт ОИ МКД.

**III. На этапе эксплуатации** жилых объектов (ОЖН существующей застройки) актуализацию сведений в технической документации осуществляют управляющие жилищные организации (жилищные объединения собственников) как заказчики технической инвентаризации и актуализации технических паспортов в соответствии с утверждёнными программами технической инвентаризации МКД, находящихся в управлении/владении в системе ТИМ-эксплуатация. Затраты учитываются в затратах на содержание и текущий ремонт ОИ в виде передачи данных в ГИС ЖК, при проведении регламентных, ремонтных работ, сезонной профилактики, перепланировках

в жилых помещениях, благоустройстве элементов придомовой инфраструктуры и пр.

**Неоспоримым для специалистов является понимание, что затраты на проведение технической паспортизации с последующей регулярной актуализацией данных о жилищном фонде и коммунальной инфраструктуре в среднесрочной и долгосрочной перспективе возвращаются в виде значительных структурных и экономических эффектов, выраженных в своевременной профилактике техногенных аварий и происшествий, оптимизации затрат на управление жизненным циклом объектов и межбюджетных трансферов в коммунальной сфере, качественном прогнозировании и «умном» планировании инвестиций в воспроизводство жилищных и коммунальных объектов.**

Финансирование задач технической инвентаризации объектов существующей застройки и актуализации архивной технической документации целесообразно синхронизировать с региональными программами капитального ремонта МКД, реновации, благоустройства и пр. В данном случае, как и при новом строительстве, затраты на актуализацию технической документации учитываются в проектно-сметной документации на соответствующие виды работ.

Особую значимость система технической инвентаризации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры приобретает при решении задач комплексного развития территорий в качестве инструмента определения коэффициента использований территорий и комплексной оценки эффективности проектов КРТ.

Таким образом, затраты на восстановление системы техучёта в границах региональных экономик и в масштабе страны уже в среднесрочной перспективе способны обеспечить значимые экономические эффекты при обороте недвижимости и реализации различных проектов, а также структурные улучшения в профилактике техногенных происшествий и катастроф, сохранности объектов жилищного и коммунального хозяйства и имущества граждан, повышении гарантий безопасности их жизни и здоровья.

#### **Организации технической инвентаризации – как незаменимые институциональные участники системы техучёта**

Ещё раз подчеркнём: обработку, хранение и актуализацию сведений в технической докумен-

тации с передачей сведений иным заинтересованным региональным и федеральным органам (в

системе СМЭВ, с использованием ГИС ЖК и региональных отраслевых информационных систем), использование сведений (выдача справок, копий, выписок) технической документации целесообразно возложить на организации технического учёта (кадастровой оценки) субъектов РФ как имеющие многолетнюю практику, методологию и сохранившие архивную документацию на существующую застройку.

В значительном числе субъектов РФ эти организации продолжают деятельность в виде БТИ либо преобразованы в ГБУ кадастровой оценки.

### **Что даст восстановление системы технического учёта и инвентаризации объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры?**

Восстановление техучёта и инвентаризации объектов жилой недвижимости в текущих условиях позволит:

- создать целостную систему сбора, хранения и обновления технической информации о составе, характеристиках и состоянии объектов жилой недвижимости на каждом этапе жизненного цикла;
- обеспечить актуальными исходными сведениями и характеристиками жилых зданий и сооружений их владельцев, профессиональных участников, органы власти;
- сформировать актуальную базу данных в отраслевом и территориальном разрезе для выполнения квалифицированной текущей и прогнозной оценки состояния жилищного фонда;
- устранить дефицит информации об объектах жилой недвижимости в системе государственного статистического учёта, получить инструмент для

возвращения им функционала по обязательной верификации технической документации (второго уровня) и её хранению не вызовет значимых организационных, институциональных и финансовых проблем. И с учётом известных проблем с отсутствием достоверной и актуальной информации о техническом состоянии объектов жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры – предлагаемое решение может быть поддержано администрациями регионов и муниципальных образований.

долгосрочного и среднесрочного отраслевого планирования;

- сформировать непротиворечивую, достоверную базу данных в целях качественной оценки объектов при имущественном налогообложении;
- сформировать качественную базу данных для управления субсидиями, субвенциями и дотациями в жилищно-коммунальной сфере на всех уровнях бюджетного планирования;
- снизить риски аварийности и создать условия для эффективной профилактики техногенных событий в жилищной сфере;
- повысить достоверность исходной информации для расчётов и обеспечить объективность начислений платы за ЖКУ;
- привести в соответствии с показателями технического состояния и методиками оценки экономические показатели ОЖН в интересах владельцев, предпринимателей и органов управления.

### **Заключение**

Несмотря на крайнюю востребованность система техучёта жилищного фонда на протяжении последних двадцати лет так и не заработала. Не смогли мотивировать к этому ни неоднократные прямые указания Президента России, ни профессиональные аргументы специалистов, ни техногенные происшествия и аварии в жилищной сфере.

"Движения по данному законопроекту практически никакого. Вопрос инвентаризации и учёта жилищного фонда в России сейчас находится в состоянии деградации и требует регулирования. Мы ещё раз рассмотрим эту тему и направим письмо в сторону исполнительной власти и Госдумы, чтобы дать движение этому вопросу", – прокомментировал данную проблему председатель комитета ТПП РФ по ЖКХ Андрей Широков на февральском заседании в ТПП РФ.

Между тем, по мнению членов Рабочей группы ТПП РФ по формированию технического учёта и инвентаризации, а также определённого круга региональных специалистов, непреодолимые принципиальные препятствия по возобновлению функционирования института техучёта и инвентаризации жилой недвижимости и коммунальной инфраструктуры на текущем этапе развития жилищной сферы отсутствуют. И, как показали последние обсуждения, страна вправе с умеренным оптимизмом ожидать решения данного вопроса, находящегося в компетенции ответственных лиц отраслевых ведомств и профильных комитетов Госдумы и Совета Федерации.

Уже в процессе выхода статьи в печать (завершения подготовки к публикации) поступила информация о содержании итоговых рекомендаций «круглого стола», проведённого 31.10.2023 Комитетом

Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера на тему "О формировании системы технического учёта жилищного фонда: проблемы и пути их решения", в адрес Правительства Российской Федерации, Минстроя России, публично-правовой компании "Фонд развития территорий", направленных также главам субъектов РФ. В рекомендациях учтены большинство ключевых предложений ТПП РФ, включая сохранение деятельности и аккредитацию региональных организаций БТИ, ускорение разработки методических рекомендаций по сбору, учёту, хранению, актуализации, обработке и анализу состояния технических характеристик жилых зданий, разработку аппаратно-программ-

ного комплекса по учёту, хранению, обработке и анализу состояния технических характеристик объектов жилищного фонда, интеграцию его с ГИС ЖКХ, разработку профессионального стандарта по квалификации "Специалист в сфере технической инвентаризации и учёта зданий и сооружений" и другие важные вопросы.

Специалисты отмечают глубокую содержательную проработку и выражают благодарность Комитету ТПП РФ по ЖКХ и Комитету СФ РФ по федеративному устройству за подготовку качественных конструктивных и всесторонних рекомендаций по вопросу технического учёта и инвентаризации жилых зданий".

## ТСЖ: ТРИДЦАТЬ ЛЕТ СТАБИЛЬНОСТИ

**Шиянов Сергей Александрович**

**Председатель правления ТСЖ «Перовская 22 корпус 2»**

23 декабря 2023 г. исполняется **тридцать лет со дня создания товариществ собственников жилья (ТСЖ) в России.**

В этот день тридцать лет назад Указом Президента РФ № 2275 было утверждено **Временное положение о кондоминиуме**. Это произошло за 12 лет до появления Жилищного кодекса РФ. Тогда это были **Товарищества домовладельцев**, которые потом были переименованы в ТСЖ после вступления в силу Федерального закона от 15 июня 1996 г. "О товариществах собственников жилья" (далее - закон о ТСЖ) были переименованы в ТСЖ.

У жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) история более длинная — с 1924 года, с перерывом в 1937 году по понятным причинам.

С 1996 г. по 2005 г. ТСЖ создавались на основании закона о ТСЖ по простым правилам: любое физическое или юридическое лицо, органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, имеющие необходимое разрешение на застройку, имели право построить или реконструировать недвижимое имущество с целью создания кондоминиума.

На основании ст. 48 ТСЖ могло быть образовано заказчиком, застройщиком или иным физическим или юридическим лицом, включая органы государственной власти или органы местного самоуправления, или группой лиц, действующих совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество.

Право голоса застройщика в ТСЖ имело следующие ограничения (ст. 51):

- после передачи прав собственности на 30 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как ми-



- минимум 30 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;
- после передачи прав собственности на 40 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 40 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

- после передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, или через два года с момента регистрации товарищества все члены правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев без участия застройщика.

В этот период отмечались интересные вещи, которые сейчас невозможно представить.

Иногда ТСЖ создавалось, как юридическое лицо, регистрировалось в налоговом органе, но Акт приемки законченного производства строительно-монтажных работ жилого дома, которым это ТСЖ должно управлять, подписывался комиссией только через несколько месяцев.

Чем был хорош этот этап для собственников помещений в МКД?

В домах-новостройках жильцам практически ничего не надо было делать для создания ТСЖ, за тебя все сделают. Поставят на учет в налоговой инспекции, откроют расчетный счет в банке, заключат договоры с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками по эксплуатации МКД. Надо было только через 2 года избрать свое правление, состоящее только из собственников помещений в МКД и продолжать управление домом. Хотя многие собственники этим моментом не воспользовались, собственное правление не избрали и перешли «под крыло» управляющих организаций.

В домах с историей, достаточно было нескольких собственников, как физических лиц, чтобы создать ТСЖ. Хотя и в этом случае приходилось побегать по налоговым и банкам, заключить договоры. Но ни о каком кворуме более 50% речи не шло, и тем более о какой-то сдаче протоколов в жилинспекцию.

С вступлением в силу 01 марта 2005 года Жилищного кодекса РФ закон о ТСЖ утратил свою силу.

Кроме того, с 1 марта 2005 года в жилищном законодательстве исчезло понятие кондоминиум, а ТСЖ стали создаваться по новым, более сложным, правилам.

По статье 135 Жилищного кодекса число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме. Т.е. общее собрание собственников помещений в МКД должно быть с 50+% "ЗА" товарищество, с обязательным написанием заявления о вступлении в члены ТСЖ.

Согласно ст. 136 ЖК РФ собственники могли создать ТСЖ в одном доме, при определенных условиях, и в нескольких домах, объединенных земельным участком, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

По этой же статье государственная регистрация ТСЖ осуществлялась в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Никаких особенностей, как и у всех.

Согласно ст. 139 Жилищного кодекса можно было создавать и регистрировать ТСЖ в период строительства многоквартирного дома лицами, которым будет принадлежать право собственности на создаваемые помещения.

Создать ТСЖ стало чуть сложнее, чем по Федеральному закону № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья", но особых трудностей не возникало.

Положительный момент - власть создавала ТСЖ, пускай и с нарушениями, но создавала. В домах были муниципальные квартиры, и публичная власть, как собственник помещений в МКД, могла это делать.

Т.е. власть проделала большую работу по созданию ТСЖ, освободив сособственников от проведения собраний, регистрации юридического лица.

Да и сами жители создавали ТСЖ. Проводили общие собрания собственников с необходимым кворумом и регистрировали свои жилищные объединения.

На этом этапе было создано много ТСЖ, которые успешно действуют до сих пор.

Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, которые существенно повлияли на процесс создания ТСЖ.

Прежде всего была отменена ст. 139 о возможности создания ТСЖ в новостройках, т.е. с принятием этих поправок создать ТСЖ в новостройке уже нельзя.

Ст. 136 была дополнена частью 1.1 об обязательной подписи протокола общего собрания, на котором принято решение о создании ТСЖ и об утверждении его устава, всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений. Т.е. полдома должно подписать этот протокол. А если в доме 150 и более квартир? Жители проголосовали на собрании, очном или заочном — не важно и их повторно собирать для подписания протокола?

Кроме того при государственной регистрации ТСЖ необходимо представить протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в МКД за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Это самый сложный этап, создать теперь ТСЖ практически невозможно, особенно в домах с количеством квартир более 100, 200 и более

А если учитывать приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к

оформлению протоколов общих собраний собственников в МКД и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор», то руки вообще опускаются и никакой ТСЖ создавать уже не захочется.

Согласно этому приказу, а это видно даже из названия, все подлинники материалов собрания необходимо сдавать в Жилинспекцию, включая решения (бюллетени) всех собственников. А это огромное количество материалов. С учетом того, что в квартирах может быть несколько собственников, то количество листов формата А4 в доме в 100 квартир может достигать более 200, а в домах в 200 квартир за 400 листов.

И даже после принятия мужественного и смелого решения создать ТСЖ может получиться так, что 2 месяца напряженной работы с собственниками в своем доме не приведут к положительному результату.

За последние годы не только нет какого-либо роста жилищных объединений в стране.

По данным Института экономики города количество ТСЖ/ЖСК с 2016 до 2018 сократилось на 12% (6388).

Многие ТСЖ, а особенно ЖСК, умерли в этот период.

ТСЖ, ЖСК создаются на весь период существования дома. Нет дома, нет и жилищного объединения.

### Что имеем в результате?

ТСЖ, реально управляющие своими домами, всегда составляли 5% - 8%. В период действия закона о ТСЖ многие ТСЖ создавались застройщиками, которые управляли домами 2 – 4 года, далее передавали управление собственникам, таков был закон. Но многие ТСЖ в это время были ликвидированы, т.к. собственники не хотели и не могли взять в управление свои МКД. Остались примерно 30% из созданных застройщиками ТСЖ, кто взял управление в свои руки.

В 2007 – 2010 году резкий рост ТСЖ произошел в связи с требованием об увеличении численности ТСЖ на основании Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предусматривавшим формирование благоприятных условий для образования и деятельности ТСЖ, а также наличие ТСЖ в не менее чем 5% МКД в муниципальном образовании и увеличение к 2010 году количества ТСЖ до 10% МКД для предоставления муниципалитетам финансовой поддержки за счёт средств Фонда ЖЖХ на проведение капитального ремонта МКД. К 2010 г. в управлении ТСЖ находилось почти 19% общей площади МКД. Но это завышенный и искусственный процент ТСЖ.

Отдельные многоквартирные дома под управлением ЖСК, ТСЖ сносятся по реновации в Москве.

Вместе с домами умирают и руководители ЖСК, ТСЖ. Давным-давно, когда они были молодыми, а деревья, посаженные рядом с построенными домами, были даже не деревьями, а прутиками, они вступили в управление своими домами/

А сейчас, когда деревья стали большими, а многим председателям жилищных объединений, а это, в первую очередь, касается ЖСК, уже за 70 и более, их место никто не хочет занять.

**Преимущества ТСЖ перед управляющими организациями заложены в ЖК РФ.**

И ранее в Федеральном законе о ТСЖ, и сейчас в Жилищном кодексе установлено, что **ТСЖ создается без ограничения срока деятельности**, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

**ТСЖ могут управлять МКД весь период жизненного цикла здания, хоть сто лет.**

ТСЖ, созданные по Закону о ТСЖ, уже более 20-25 лет управляют МКД без смены управляющих организаций.

По программе реновации в Москве прекратили свое существование десятки ЖСК, которые успешно управляли своими домами десятками лет. Дома снесли и ЖСК как юридические лица прекратили свое существование

На всем протяжении существования ТСЖ стабильность продемонстрировали только ТСЖ, которые осуществляют управление своими домами самостоятельно на протяжении десятилетий. Т.е. те ТСЖ, которые созданы самими собственниками помещений без помощи кого-либо со стороны.

Главное препятствие для создания ТСЖ - это собственники помещений в многоквартирных домах, которые не хотят взять управление в свои руки. Но ТСЖ являются ярким примером, как можно грамотно и эффективно управлять своим домом.

Управление МКД на всем протяжении жизненного цикла здания позволяет проводить длительное планирование капитального ремонта, синхронизировать его с текущим ремонтом. ТСЖ никогда не будет проводить текущий ремонт подъездов, если через 2-3 года в доме запланирована замена лифтов, капремонт системы отопления в местах общего пользования.

В заключение хотелось бы объявить мораторий на принятие каких бы либо изменений в федеральном законодательстве, связанных с деятельностью ТСЖ. Оставить пока все как есть, каких-либо оснований и причин для внесения изменений не вижу.

## ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА

**Приказ Департамента ГЖиСН Свердловской области от 26.10.2023 № 147-А**

**"Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, определения результатов квалификационного экзамена, выдачи квалификационного аттестата"**

Урегулирована процедура проведения квалификационного экзамена физических лиц, претендующих на получение квалификационного аттестата, наличие которого является лицензионным требованием при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и (или) предоставлении лицензии на осуществление такой деятельности, а также порядок определения результатов квалификационного экзамена и порядок выдачи квалификационного аттестата.

Установлено, что указанный квалификационный экзамен проводит лицензионная комиссия Свердловской области с целью проверки знаний претендентов требований законодательства к

осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами.

В целях регистрации для сдачи квалификационного экзамена претендент направляет в лицензионную комиссию Свердловской области заявление о допуске к квалификационному экзамену. Прием заявлений осуществляется Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

Квалификационный экзамен проводится в форме компьютерного тестирования.

Приведены формы заявлений о допуске к сдаче квалификационного экзамена и о выдаче квалификационного аттестата.

**Приказ Министерства ЖКХ и ГЗН Пензенской области от 31.10.2023 № 26-78/ОД**

**"Об утверждении Порядка осуществления контроля закупок, проводимого в соответствии с Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 (с последующими изменениями)"**

Установлено, что контроль закупок осуществляется в целях проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации к порядку проведения закупок, предупреждения, выявления нарушений указанных требований, информирования заказчиков и выявленных нарушениях.

Определены объекты контроля закупок. Установлено, что предметом контроля является проведение предварительных отборов, осуществление закупок, заключение договоров о проведении капитального ремонта по их результатам.

Контроль закупок осуществляется Комиссией по контролю закупок, созданной из сотрудников структурных подразделений Министерства, в

полномочия которых не входят вопросы в сфере капитального ремонта.

Контроль закупок проводится в форме камеральных проверок, которые проводятся по месту нахождения Комиссии на основании представленных по ее запросу информации и материалов, выездных проверок, которые проводятся по месту нахождения объектов контроля либо комбинированных проверок, которые проводятся как по месту Комиссии, так и по месту нахождения объектов контроля.

Определены права (присутствовать при проведении проверок, знакомиться с документами и материалами, подготовленными в ходе проведения проверок) и обязанности (своевременно

и в полном объеме представлять информацию, документы и материалы, необходимые для проведения проверок, своевременно и в полном объеме исполнять требования представлений, предписаний) представителя объекта контроля закупок.

Проверка проводится на основании программы проверки, утвержденной председателем Комиссии за 10 рабочих дней начала ее проведения.

Проверка не может превышать 45 рабочих дней. Приведены основания для продления проверки и основания для приостановления проверки.

Помимо этого, утверждены формы плана контроля закупок, акта проверки, отчета о результатах осуществления проверки, а также предписания об устранении нарушений, выявленных в результате проверки.

**Постановление Правительства Сахалинской области от 07.11.2023 № 558**

**"Об областном ежегодном конкурсе "Подъезд образцового содержания"**

**(вместе с "Положением об областном ежегодном конкурсе "Подъезд образцового содержания")**

Организацию и проведение конкурса обеспечивает министерство жилищно-коммунального хозяйства области. Конкурс проводится по следующим номинациям: «Самый уютный подъезд», «Самый зеленый подъезд», «Самый технологичный подъезд», «Самый креативный подъезд». Для участия в конкурсе ежегодно до 1 декабря в конкурсную комиссию направляются заявки участников. Победителями признаются участники, набравшие

наибольшее количество баллов в каждой номинации в соответствии с критериями оценки (1, 2, 3 место). При равенстве баллов, набранных участниками в соответствующей номинации, конкурсная комиссия проводит открытое голосование. Победители конкурса награждаются дипломами конкурса за 1-е, 2-е и 3-е места. Торжественная церемония награждения конкурса проводится ежегодно не позднее 20 декабря.

**Постановление Правительства Республики Марий Эл от 09.11.2023 № 560**

**"О внесении изменений в постановление Правительства Республики Марий Эл от 10 февраля 2014 г. № 54"**

В новой редакции изложен Порядок возврата средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Республики Марий Эл от 10.02.2014 № 54.

Установлено, что выплата (возврат) средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома собственнику осуществляется в зависимости от способа формирования фонда капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Приведены разные случаи определения размера средств фонда капитального ремонта, подлежащих выплате (возврату).

Определен порядок информирования собственников о возможности выплаты (возврата) средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

**Постановление Правительства Республики Мордовия от 09.11.2023 № 586**

**"Об утверждении порядка и сроков подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядка взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ"**

Состав комиссии по приемке выполненных работ по капитальному ремонту утверждается специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (региональный оператор).

Приемку работ по капитальному ремонту организует их заказчик. В ходе приемки члены комиссии осуществляют осмотр результатов ра-

бот по капитальному ремонту в целях проверки соответствия условиям договора, проектной документации и иным документам.

По ее итогам, в случае отсутствия замечаний к результатам выполнения работ, члены комиссии подписывают акт приемки выполненных строительно-монтажных работ по договору.

Детализированы процедуры урегулирования конфликтных ситуаций, возникающих при приемке.

## Постановление Правительства Новосибирской области от 21.11.2023 № 529-п

**"Об определении услуг и (или) работ, входящих в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт"**

В перечне закреплены работы в том числе по ремонту внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, ремонту, замене, модернизации лифтов, лифтовых шахт, ремонту фасада и крыши.

Уточнено, что при капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего

имущества многоквартирного дома осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы либо в меньшем объеме в соответствии с потребностью в случае, если ремонтные работы были проведены ранее либо собственниками помещений определены иные источники финансирования указанных работ.

## КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

### Приказ Комитета по тарифам и энергетике Псковской области от 05.10.2023 № 48-в

**"Об установлении нормативов потерь питьевой воды в централизованных системах холодного водоснабжения при ее транспортировке на 2024 - 2028 годы"**

Установлены нормативы потерь питьевой воды в централизованных системах холодного водоснабжения при ее транспортировке на 2024 - 2028 годы для МП Невельского района "Невельские

теплосети". В частности, норматив потерь питьевой воды на 2024 год составляет 10,01%.

Приказ вступает в силу с 01.01.2024 и действует до 31.12.2028.

### Постановление Исполкома муниципального образования г. Казани от 10.11.2023 № 3424

**"Об утверждении Порядка ликвидации аварийных ситуаций на системах теплоснабжения при взаимодействии теплоснабжающих, электроснабжающих и водоснабжающих организаций, а также служб жилищно-коммунального хозяйства, расположенных на территории г. Казани"**

Возможная обстановка при стихийных бедствиях: ураганы, смерчи, бури, сильные ветры; сильные морозы; обильные снегопады, метели; обледенение и гололед. Этапы организации работ по локализации и ликвидации последствий аварийных ситуаций на объектах электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения: первый этап - принятие экстренных мер по локализации и ликвидации последствий аварий и передача информации (оповещение) согласно инструкциям (алгоритмам действий по видам аварий) дежурного диспетчера ЕДДС, взаимодействующих структур и органов повседневного управления силами и средствами, привлекаемых к ликвидации аварийных ситуаций; второй этап - принятие решения о вводе режима аварийной ситуации и оперативное планирование действий; третий этап - организация проведения мероприятий по ликвидации аварий и первоочередного жизнеобеспечения пострадавшего населения. После ликвидации аварийной ситуации готовятся решение об отмене режима аварийной ситуации, акт установления причин аварийной ситуации, документы на воз-

мещение ущерба. Для организации работы взаимодействующих органов создаются оперативные и рабочие группы (штабы). Оперативная группа по прибытии на место аварии самостоятельно принимает решения о проведении эвакуационных мероприятий; об остановке деятельности организаций, находящихся в зоне аварийной ситуации; о проведении аварийно-спасательных работ на объектах и территориях организаций, находящихся в зоне аварийной ситуации; об ограничении доступа людей в зону аварии. Рабочая группа осуществляет взаимодействие с оперативной группой, взаимодействующими структурами и органами управления силами и средствами, привлеченными к ликвидации аварийной ситуации; анализ информации о мерах по защите населения и территорий, ведении аварийно-спасательных и других неотложных работ в районе аварии, о силах и средствах, задействованных для ее ликвидации; подготовку предложений для принятия решения о введении режима аварийной ситуации.

## ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ

**Постановление Минлеспрома Архангельской области от 14.11.2023 № 69п**

**"О внесении изменений в пункт 13 Порядка накопления твердых коммунальных отходов (в том числе их раздельного накопления) на территории Архангельской области"**

Уточнено, что бестарный способ накопления ТКО осуществляется путем накопления ТКО в пакетах, мешках или других аналогичных емкостях непосредственно в мусоровозный транспорт без

использования каких-либо оборудованных мест в соответствии с законодательством в области обращения с ТКО и обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

**Закон Московской области от 21.11.2023 № 218/2023-ОЗ**

**"О внесении изменений в Закон Московской области**

**"Об отходах производства и потребления в Московской области"**

Полномочия Правительства Московской области в сфере обращения с отходами дополнены полномочием по определению способа расчета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов (далее - ТКО) в целях расчетов по договорам на оказание услуг по обращению с ТКО,

утверждению порядка выбора способа расчета объема и (или) массы ТКО в целях расчетов по договорам на оказание услуг по обращению с ТКО региональным оператором и (или) потребителем услуги по обращению с ТКО.

## ГОРОДСКАЯ СРЕДА

**Решение Пензенской городской Думы от 27.10.2023 № 1012-54/7**

**"О внесении изменений в Правила благоустройства, соблюдения чистоты и порядка в городе Пензе, утвержденные решением Пензенской городской Думы от 26.06.2009 № 66-7/5"**

**(подписано Председателем Пензенской городской Думы, Главой города Пензы 27.10.2023)**

Установлено, что границы прилегающей территории определяются в отношении территорий общего пользования, которые прилегают (то есть имеет общую границу) к зданию, строению, сооружению, земельному участку, с учетом максимальной и минимальной площади прилегающей территории. Минимальная площадь прилегающей территории составляет 30 процентов от площади здания, строения, сооружения, земельного участка в случае, если такой земельный участок образован, определенной по их границам. Максимальная площадь прилегающей территории не может превышать минимальную площадь прилегающей территории более чем на 30 процентов. На прилегающей территории не допускается:

- использование прилегающих территорий в целях осуществления хозяйственной деятельности, в том числе обустройства мест складирования, размещения инженерного оборудования, загрузочных площадок, автостоянок и парковок, экспозиции товаров;
- ограждение прилегающей территории.

Уточнено, что на территории города Пензы запрещено также допускать загрязнение улиц, площадей, скверов, парков, участков зеленых насаждений и других общественных мест порубочными остатками деревьев, кустарников, а также листвой и другими остатками растительности.

Также определено, что установка элементов благоустройства на конечных остановочных пунктах в виде скамеек, лавочек, урн, мобильных туалетных кабин (биотуалетов) осуществляется юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, уполномоченным участником договора простого товарищества, обслуживающими в установленном законом порядке муниципальные маршруты регулярных перевозок, в соответствии с соглашениями о закреплении территории конечных остановочных пунктов в целях благоустройства и уборки, заключаемыми с администрациями районов города Пензы в порядке, установленном муниципальными правовыми актами администраций районов города Пензы.

**Постановление Правительства Кировской области от 28.10.2023 № 569-П**

**"О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 02.04.2021 № 156-П "Об утверждении Порядка предоставления грантов в форме субсидий из областного бюджета ресурсоснабжающим, управляющим организациям и иным исполнителям коммунальных услуг на возмещение части недополученных доходов в связи с пересмотром размера подлежащей внесению платы граждан за коммунальные услуги при приведении в соответствие с утвержденными в установленном порядке предельными индексами"**

Уточнен Порядок предоставления грантов в форме субсидий из областного бюджета ресурсоснабжающим, управляющим организациям и иным исполнителям коммунальных услуг на возмещение части недополученных доходов в связи с пересмотром размера подлежащей внесению платы граждан за коммунальные услуги при приведении в соответствие с утвержденными в установленном порядке предельными индексами.

Порядком установлены требования к осуществлению контроля (мониторинга) соблюдения условий и порядка предоставления грантов.

Типовая форма соглашения о предоставлении гранта предусматривает в том числе достигнутый результат предоставления гранта (далее - результат предоставления гранта) и его количественное значение.

Обязательными условиями предоставления гранта, включаемыми в соглашение о предоставлении гранта, являются согласие победителя конкурсного отбора на осуществление в отношении него министерством проверок соблюдения поряд-

ка и условий предоставления гранта, в том числе в части достижения результата предоставления гранта, и органами государственного финансового контроля проверок соблюдения порядка и условий предоставления гранта, а также запрет приобретения за счет полученных средств иностранной валюты.

Уточнены требования к отчетности и требования к осуществлению контроля за соблюдением условий, целей и порядка предоставления грантов и ответственность за их нарушение.

Пересмотрен Порядок проведения конкурсного отбора для предоставления грантов в форме субсидий из областного бюджета ресурсоснабжающим, управляющим организациям и иным исполнителям коммунальных услуг на возмещение части недополученных доходов в связи с пересмотром размера подлежащей внесению платы граждан за коммунальные услуги при приведении в соответствие с утвержденными в установленном порядке предельными индексами.

**Постановление Правительства Кировской области от 28.10.2023 № 577-П**

**"Об утверждении методики распределения и правил предоставления иных межбюджетных трансфертов местным бюджетам из областного бюджета на обеспечение отопительного сезона в 2023 году"**

Бюджетам городских округов, муниципальных округов, муниципальных районов и городских поселений Кировской области предусмотрено предоставление иных межбюджетных трансфертов с целью финансового обеспечения (возмещения) расходов местных бюджетов по предоставлению субсидий теплоснабжающим организациям на финансовое обеспечение (возмещение) затрат теплоснабжающих организаций на приобретение угля и (или) мазута.

Определены критерии, по которым определяются муниципальные образования - получатели межбюджетных трансфертов.

Предоставление иных межбюджетных трансфертов осуществляется министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области.

Установлена процедура предоставления межбюджетных трансфертов.

Не использованные по состоянию на 01.01.2024 иные межбюджетные трансферты подлежат возврату в доход областного бюджета в течение первых 15 рабочих дней 2024 года.

# АНТИМОНОПОЛЬНАЯ ПРАКТИКА

## ДОГОВОРНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

### **ПАО «Россети Сибирь» оштрафовано за превышение уровня напряжения в многоквартирном жилом доме г. Красноярск**

Арбитражный суд так же поддержал (№ А33-11201/2023) постановление Красноярского УФАС России (№024/04/9.21-2182/2022 от 31.03.2023).

Предметом рассмотрения дела являлись действия ПАО «Россети Сибирь» в части осуществления передачи электрической энергии ненадлежащего качества в отношении многоквартирного жилого дома в городе Красноярске.

В июне 2022 года сетевой организации на основании обращения управляющей организации был произведен замер уровня напряжения в трансформаторной подстанции, который составил 249В-233В-237В, что превышает допустимое значение ГОСТ 32144-2013.

Согласно пункту 4.2.2 ГОСТ 32144-2013, положительные и отрицательные отклонения напряжения в точке передачи электрической энергии не должны превышать 10 % номинального или согласованного значения напряжения в течение 100 % времени интервала в одну неделю.

После проведения ПАО «Россети Сибирь» мероприятий по понижению уровней напряжения произведен повторный замер уровней напряжения, который составил 228В-223В-230В, что соответствует нормируемому значению ГОСТ.

Согласно требованиям законодательства, недискриминационный доступ к услугам по передаче электрической энергии предусматривает обеспечение равных условий предоставления

указанных услуг их потребителям независимо от организационно-правовой формы и правовых отношений с лицом, оказывающим эти услуги.

Так, при исполнении договора сетевая организация обязана, в том числе, обеспечить передачу электрической энергии в точке поставки потребителя услуг (потребителя электрической энергии, в интересах которого заключается договор), качество и параметры которой должны соответствовать техническим регламентам с соблюдением величин аварийной и технологической брони; осуществлять передачу электрической энергии в соответствии с согласованной категорией надежности энергопринимающих устройств потребителя услуг (потребителя электрической энергии, в интересах которого заключается договор)<sup>1</sup>.

Указанные действия ПАО «Россети Сибирь» признаны нарушающими требования части 2 статьи 9.21 КоАП.

Сетевой организации был назначен административный штраф в размере 600000 рублей.

Арбитражный суд Красноярского края учел доводы антимонопольного органа, 01 ноября 2023 года ПАО «Россети Сибирь» было отказано в удовлетворении заявленных требований.

Вместе с тем, с учетом доводов о финансовом положении сетевой организации размер назначенного штрафа был снижен.

### **Общество попало в РНП за неисполнение контракта на капитальный ремонт сетей тепло-водоснабжения в с. Богучаны**

Красноярское УФАС России рассмотрело обращение МКУ «Муниципальная служба заказчика» Богучанского района о внесении сведений об ООО «Красноярская тепло-транспортная компания» в реестр недобросовестных поставщиков.

В рамках рассмотрения установлено, что между заказчиком и обществом заключен контракт на капитальный ремонт сетей тепло-водоснабжения по ул. Быковского в с. Богучаны.

<sup>1</sup> - пункт 3, подпункты «а», «б» пункта 15 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861

Во исполнение условий контракта, заказчик произвел авансовый платёж в размере 2991387,60руб., перечислив указанную сумму на счет общества.

Аванс, полученный ООО «Красноярская тепло-транспортная компания» от заказчика, не был использован для исполнения условий контракта, напротив, на заседании комиссии представителем общества было сообщено, что аванс,

полученный в рамках рассматриваемого контракта, был использован на иные нужды общества.

Комиссия, исследовав совокупность представленных заказчиком материалов, а также проанализировав сведения, размещенные в ЕИС, 10 ноября 2023 года приняла решение о включении сведений в отношении общества в реестр недобросовестных поставщиков сроком на два года.

## УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

### **Апелляция поддержала решение Нижегородского УФАС о нарушении Администрацией города Нижнего Новгорода действующего законодательства**

Ранее в Управление поступила жалоба ООО «Специалист» о нарушениях в действиях администрации города Нижнего Новгорода при утверждении документации в рамках проведения конкурса по отбору управляющей организации в многоквартирный дом.

Комиссией Управления установлено, что при составлении и утверждении перечня обязательных работ и услуг, организатор торгов, не произвел расчет и не указал размер «Годовой платы» и «Стоимость» на 1 кв. метр жилой площади (рублей

в месяц) с НДС» по всем видам поименованных в перечне услуг.

В связи с тем, что отсутствие указанной информации не позволяет участнику торгов оценить размер затрат, которые он понесет в случае победы на рассматриваемых торгах, Комиссия пришла к выводу, что действия Администрации незаконны.

Администрация не согласилась с решением Комиссии и обратилась в суд. Апелляция поддержала позицию службы и 13 ноября 2023 года признала законным вынесенное решение.

## ЗАКУПОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

### **Арбитражный суд удовлетворил иск Тывинского УФАС России о признании ничтожным незаконного договора аренды**

МУП «АРС» в нарушение законодательства передало ООО «ГорСервис» муниципальное имущество без торгов.

Арбитражный суд Республики Тыва 12 сентября 2023 года признал обоснованными требования Тывинского УФАС России к МУП «Аварийно-ремонтная служба города Кызыла» и ООО «Городской Сервис» о признании ничтожным договора аренды муниципального имущества и обязал Общество вернуть его предприятию.

В январе 2023 года ведомство выявило, что между предприятием и обществом в нарушение

антимонопольного законодательства (статья 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции») заключен договор аренды муниципального недвижимого и движимого имущества без проведения торгов. Имущество предназначено для газоснабжения.

Результатом допущенного нарушения стало ущемление интересов неопределённого круга лиц на равных конкурировать за право получения и пользования муниципальным имуществом.

### **Московским областным УФАС России выявлены признаки сговора на торгах в сфере жилищно-коммунального хозяйства**

Управлением в отношении ООО «СТК» и индивидуального предпринимателя 01 ноября 2023 года возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства по признакам картельного соглашения, направленного на поддержание цен на торгах, проводимых для нужд АО «Экопром-Липецк».

Московским областным УФАС России в результате анализа электронных торговых процедур вы-

явлены признаки картельного соглашения между участниками электронных торгов на транспортировку твердых коммунальных отходов и крупногабаритных отходов, проводимых для нужд АО «Экопром-Липецк».

На основании выявленных признаков возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства, предусмотренном пунктом 2 части 1

статьи 11 Закона о защите конкуренции - создание картеля, направленного на повышение, снижение или поддержание цен на торгах.

По результатам проведенного анализа Управление подозревает, что в ходе проведения электронных процедур компании отказались от конкурентной борьбы и действовали в интересах друг друга, а также обменивались информацией при подаче заявок и ценовых предложений, что позволило выиграть электронные торги с минимальным снижением и заключить контракты на сумму более 64 млн рублей.

В случае установления вины компаниям грозят оборотные штрафы в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В связи с тем, что ООО «СТК» и индивидуальный предприниматель заключили контракты на общую сумму более 50 млн рублей, установление в их действиях картельного соглашения повлечет передачу материалов в правоохранительные органы для принятия процессуального решения по признакам преступления ответственность за которое предусмотрена статьей 178 Уголовного кодекса Российской Федерации.

#### **Справочно:**

В соответствии с частью 2 статьи 14.32 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях заключение хозяйствующим субъектом недопустимого в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения, если такое соглашение приводит или может привести к повышению, снижению или поддержанию цен на торгах, либо заключение недопустимого в соответствии с ан-

тимонопольным законодательством Российской Федерации соглашения между организаторами торгов и (или) заказчиками с участниками этих торгов, если такое соглашение имеет своей целью либо приводит или может привести к ограничению конкуренции и (или) созданию преимущественных условий для каких-либо участников, либо участие в них - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 20 тыс. до 50 тыс. руб. или дисквалификацию на срок до 3 лет; на юридических лиц - от 0,1 до 0,5 начальной стоимости предмета торгов, но не более 0,04 совокупного размера суммы выручки правонарушителя от реализации всех товаров (работ, услуг) и не менее 100 тыс. руб.

Согласно статье 178 Уголовного кодекса Российской Федерации ограничение конкуренции путем заключения между хозяйствующими субъектами-конкурентами ограничивающего конкуренцию соглашения (картеля), запрещенного в соответствии с антимонопольным законодательством Российской Федерации, если это деяние причинило крупный ущерб гражданам, организациям или государству либо повлекло извлечение дохода в крупном размере - наказываются в том числе, лишением свободы на срок до 3 лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью до 1 года либо без такового.

В примечании к статье 178 Уголовного кодекса Российской Федерации указано, что доходом в крупном размере признается доход, сумма которого превышает 50 млн руб., а крупным ущербом - ущерб, сумма которого превышает 10 млн руб.

## **ДОСТУП К КОММУНАЛЬНЫМ РЕСУРСАМ**

### **Мурманское УФАС России возбудило дело в отношении ООО «Калган»**

Ведомство усмотрело в действиях ООО «Калган» признаки нарушения 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Гарантирующей организацией для централизованной системы водоотведения города Снежногорска является УМПП «Жилкомхоз».

ООО «Калган» согласно договору, заключенному с УМПП «Жилкомхоз», является транзитной организацией на оказание услуг по водоотведению сточных вод с жилых домов города Снежногорска.

У гарантирующей организации перед обществом образовался долг по договору в сумме почти 30 млн рублей. Общество предупредило УМПП «Жил-

комхоз» о намерении прекратить транспортировку сточных вод через канализационно-насосные станции № 1 и № 2 города Снежногорска до полного погашения долга.

Канализационно-насосные станции обеспечивают транспортировку сточных вод от многоэтажных домов, детских садов, школ города Снежногорска и находятся в собственности у ООО «Калган».

Другой технической возможности по водоотведению сточных вод, кроме как канализационно-насосные станции ООО «Калган», не имеется.

В связи с задолженностью УМПП «Жилкомхоз» Общество периодически отключало канализационно-насосные станции №1 и №2.

В результате происходило подтопление подвальных помещений многоэтажных домов сточными водами.

ООО «Калган» имеет статус транзитной организации и в соответствии Законом (статьей 21 Закона о водоснабжении и водоотведении установлены случаи и порядок временного прекращения или ограничения водоснабжения, водоотведения,

транспортировки воды и (или) сточных вод, отказа от исполнения обязательств по договору водоснабжения и (или) водоотведения) не наделено правом временно прекращать или ограничивать транспортировку сточных вод.

Ведомство усмотрело в действиях ООО «Калган» признаки нарушения 135-ФЗ «О защите конкуренции» (пункт 4 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» - злоупотребление доминирующим положением) и 15 сентября 2023 года возбудило дело.

### **Штраф за отсутствие света. Суд поддержал решение УФАС**

Весной 2023 года антимонопольный орган оштрафовал ООО «Архангельское специализированное энергетическое предприятие» на 600 000 руб. – обществом в период с 01.01.2022 по 02.09.2022 допущено общее отключение электричества в п. Белое Озеро в течении более 72 часов, а с 03.06.2022 по 04.06.2022 – более 24 часов подряд<sup>2</sup>.

ООО «АСЭП» не согласилось с решением УФАС и обратилось в Арбитражный суд Архангельской

области с заявлением о признании решения недействительным.

Однако, Суд встал на сторону антимонопольного органа и 03 ноября 2023 года оставил постановление о назначении административного наказания (ООО «АСЭП» признано виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 9.21 КоАП РФ и назначено наказание в виде административного штрафа в размере 600 000 руб.) в силе.

## ТАРИФНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

### **Пермское УФАС добилось четырехкратного снижения тарифов на коммунальные услуги в Суксунском округе**

Пермское УФАС завершило рассмотрение антимонопольных дел в отношении ЗАО «Курорт Ключи», которое признано виновным в незаконном завышении цен на коммунальные услуги.

ЗАО «Курорт Ключи», эксплуатируя сети коммунальной инфраструктуры, выполняет функции предприятия коммунального хозяйства, оказывая потребителям на территории села Ключи Суксунского округа услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, а также теплоснабжения.

Согласно законодательству, эти услуги относятся к деятельности субъектов естественных монополий, которые обязаны соблюдать определенные антимонопольные ограничения в своей работе.

В условиях отсутствия конкуренции цены на коммунальные услуги устанавливаются в особом порядке, в данном случае Министерством тарифного регулирования и энергетики Пермского края. Прежде, чем установить тариф на услугу ЖКХ, региональные власти оценивают экономическую

обоснованность затрат поставщика, включаемых в состав тарифа, который должен быть сбалансирован и понятен для потребителя.

Пермским УФАС установлено, что ЗАО «Курорт Ключи» за установлением тарифов на оказываемые услуги в сфере водоснабжения и водоотведения, а также теплоснабжения в региональное Министерство тарифного регулирования не обращалось, рассчитав их стоимость для потребителей самостоятельно, что противоречит действующему законодательству.

В связи с этим в отношении ЗАО «Курорт Ключи» были возбуждены антимонопольные дела по признакам нарушения пункта 10 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, квалифицируемого как нарушение порядка ценообразования.

В ходе рассмотрения дел ЗАО «Курорт Ключи» признало нарушения и обязалось обратиться в Министерство тарифного регулирования Пермского края за установлением тарифов.

<sup>2</sup> Пунктом 31(б) Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861) установлено, что для третьей категории надежности допустимое число часов отключения в год составляет 72 часа, но не более 24 подряд, включая срок восстановления электроснабжения, за исключением случаев, когда для производства ремонта объектов электросетевого хозяйства необходимы более длительные сроки, согласованные с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору

В итоге по состоянию на 30 ноября 2023 года утвержденные Министерством тарифы на холодное водоснабжение оказались более чем в 4 раза

ниже установленных поставщиком ранее, на водоотведение – в 3 раза ниже. Тариф на тепловую энергию уменьшился почти на 8%.

## НЕНАДЛЕЖАЩАЯ РЕКЛАМА

### Коми УФАС выявило признаки недостоверной рекламы по поверке приборов учета воды

01 августа 2023 года Коми УФАС возбуждено дело по признакам нарушения рекламного законодательства в связи с распространением рекламных листовок с извещением о проведении поверки приборов учета воды.

Дело возбуждено по заявлениям граждан.

Установлено, что по почтовым ящикам многоквартирных домов Сыктывкара распространены листовки в форме извещения «ЖилСервис Сыктывкар» о проведении обязательной поверки приборов учета воды во избежание начисления платы по общему нормативу.

Использованные в листовке фразы создают у потребителей впечатление об обязательности

приобретения данной услуги именно у «ЖилСервис Сыктывкар».

Кроме того, учитывая форму изложения рекламной информации в виде извещения за конкретный месяц с размещенным штрих-кодом, такая информация может быть воспринята потребителями как обязательное к исполнению распоряжение снабжающей организации по поверке приборов учета воды в указанные в листовке сроки.

В связи с чем, указанная реклама содержит признаки недостоверности относительно характеристик и условий потребления рекламируемых услуг, а также возможности их приобретения в определенное время.

### Возбуждено административное дело по факту размещения рекламы на фасаде дома

Комиссия Ненецкого УФАС признала рекламу, размещенную на фасаде жилого дома, без согласия жильцов и Администрации, ненадлежащей.

Решением Комиссии в действиях ООО «Альбион-2002», как рекламодателя (лица, осуществляющего распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств), признано нарушение ч. 9 ст. 19 Закона о рекламе, выразившееся в размещении (распространении) ненадлежащей рекламы на фасаде многоквартирного дома в виде рекламной конструкции «Сеть магазинов «у дома» БРИСТОЛЬ» без соответствующего разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

Уполномоченным должностным лицом Ненецкого УФАС 10 августа 2023 года возбуждено административное производство в отношении ООО «Альбион-2002» по ч. 1 ст. 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях, которой установлено, что нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламодателем законодательства о рекламе, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

### Челябинское УФАС России возбудило дело по рекламе обслуживания газового оборудования

Жители Челябинской области получают в почтовые ящики рекламные листовки от ООО «УРАЛ-ГАЗСЕРВИС».

По предварительным данным, рекламная листовка по оформлению схожа с квитанциями от коммунальных организаций.

При этом, в документе содержится как квитанция, предназначенная для оплаты, так и указание внизу страницы: «Вы вправе самостоятельно выбрать специализированную организацию и заключить договор на техническое обслуживание газового оборудования».

Антимонопольный орган усматривает в действиях компании признаки нарушения Закона о рекламе.

#### Справка

Согласно части 7 статьи 5 Федерального Закона о рекламе не допускается реклама, в которой отсутствует часть существенной информации о рекламируемом товаре, об условиях его приобретения или использования, если при этом искажается смысл информации и вводятся в заблуждение потребители рекламы.

# КОНСУЛЬТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТОВ

**Вопрос:** Арендатор обратился с письмом в администрацию. В арендуемом здании отсутствует водоснабжение по причине неисправности водяных коммуникаций на прилегающей к зданию территории. Арендодатель - собственник данного здания информировал, что данные коммуникации находятся вне зоны его ответственности.

МУП "Теплокомснаб" предоставляет услуги водоснабжения по данному адресу. Письмо об устранении аварийной ситуации в эту организацию направлено, но воды нет.

Теплокомснаб отвечает в письме, что поставщик отвечает за уличные водопроводные сети, а абонент отвечает за водопровод от точки подключения к уличному водопроводу в здание. Неисправность водопроводных коммуникаций находится в границах собственника помещения.

МУП "Теплокомснаб" предоставлен акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, согласно которому ответственность за спорный участок сети водоснабжения возложена на собственника здания (арендодателя), который, в свою очередь, отрицает принадлежность ему этих сетей.

**Как быть администрации? Можно ли обратиться в суд для решения этой проблемы?**

**Ответ:** Гражданско-правовые отношения в сфере водоснабжения и водоотведения регулируются Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (далее - Закон № 416-ФЗ), а также Правилами холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденные постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 (далее - Правила № 644).

Из п. 2 Правил № 644 следует, что границей балансовой принадлежности является линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, между владельцами по признаку собственности или владения на ином законном основании.

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации (обеспечению эксплуатации) этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод.

Местом исполнения организацией водопроводно-канализационного хозяйства своих обязательств по договору водоснабжения является точка, расположенная на границе эксплуатационной ответственности

абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства, если иное не предусмотрено договором (п. 23 Правил № 644).

Соответственно, именно в этой точке организация водопроводно-канализационного хозяйства осуществляет поставку холодной воды, оказывает возмездные услуги водоотведения, а предшествующая ей инженерная инфраструктура находится в сфере контроля абонента, который, в частности, принимает на себя ответственность за ее надлежащую эксплуатацию, включая риски возникновения аварийных ситуаций.

Обязанность по содержанию имущества согласно ст. 210 ГК РФ возлагается на его собственника. В той или иной мере соответствующая обязанность может быть возложена также и на иного владельца вещи (например, арендатора согласно ст. 616 ГК РФ). При этом в силу п. 1 ст. 543 ГК РФ абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей.

Таким образом, в силу приведенных положений закона бремя эксплуатации участка сетей водоснабжения, водоотведения возлагается на их непосредственного владельца, то есть в пределах, совпадающих с границами балансовой принадлежности. За этими границами соответствующие обязательства (эксплуатационная ответственность) не могут быть принудительно возложены на абонента вопреки воле последнего (ст. 421 ГК РФ),

К договору холодного водоснабжения прилагаются акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства либо другого абонента по объектам централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводным и (или) канализационным сетям и сооружениям на них (п. 31 Правил № 644).

Указываемая в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности граница эксплуатационной ответственности абонента и гарантирующей организации по водопроводным сетям устанавливается: а) если абонент владеет объектами централизованной системы холодного водоснабжения, - по границе балансовой принадлежности таких объектов абоненту; б) в остальных случаях - по внешней границе стены объекта абонента, подключенного к централизованной системе холодного водоснабжения (п. 31(1) Правил № 644).

По смыслу приведенных норм права, границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности устанавливаются с учетом фактических обстоятельств принадлежности участков водопроводно-канализационных сетей абоненту, что корреспондирует общим положениям ст. 210 ГК РФ. При этом по соглашению между абонентом и организацией водопроводно-канализационного хозяйства (в том числе гарантирующей организацией) граница эксплуатационной ответственности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства может быть определена иным образом (п. 31 (4) Правил № 644).

Таким образом, в рассматриваемой ситуации необходимо отталкиваться от тех положений, которые согласованы сторонами в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности. Как мы поняли из уточнения к вопросу, согласно указанному документу спорный участок сети водоснабжения находится в границах балансовой принадлежности собственника здания (арендодателя), соответственно, обязанность по проведению ремонтных работ не может возлагаться на МУП, осуществить их обязан арендодатель.

Приведенный вывод согласуется с правовой позицией, занятой судами в определении Верховного Суда РФ от 24.03.2021 № 307-ЭС21-2830 по делу № А05-9700/2018, постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2023 № 08АП-618/23 по делу № А46-5524/2022, постановлении Пятого арбитражного апелляционного суда от 01.02.2022 № 05АП-8621/21 по делу № А59-3204/2021, решении

Новоорского районного суда Оренбургской области от 26.05.2023 по делу № 2-288/2023.

Также из уточнений следует, что МУП помимо акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (далее также - АРБП) представлен договор водоснабжения, в котором отсутствует подпись арендодателя. Вместе с тем АРБП хоть и является неотъемлемой частью договора водоснабжения, подписание его осуществляется сторонами в рамках исполнения договора о подключении к сетям водоснабжения (п. 63 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130). Таким образом, отсутствие подписи арендодателя в договоре водоснабжения не будет иметь в данном случае правового значения.

В силу положений ст. 421 ГК РФ стороны по общему согласию не лишены права в дальнейшем изменять границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, подписывать новый АРБП. Однако если арендодателем не будет представлен такой документ с более поздней датой подписания, границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности будут определяться по представленному МУП акту (при условии наличия в самом акте подписи арендодателя), соответственно, обязанность по проведению ремонта спорного участка сети водоснабжения должна возлагаться на арендодателя.

Также отметим, что отношения между арендатором и арендодателем определяются в соответствии с условиями договора аренды.

В соответствии с п. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. Обеспечение арендатору возможности пользования вещью в соответствии с её назначением является основной обязанностью арендодателя (смотрите, например, п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015), постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.04.2018 № Ф05-2373/17 по делу № А40-215881/2015, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.04.2018 № Ф08-1293/18 по делу № А53-20485/2017).

Как следует из п. 1 ст. 612 ГК РФ, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. В

этом случае при обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора. При этом важно отметить, что судебная практика не рассматривает наличие недостатков сданного в аренду имущества в качестве основания для освобождения от внесения арендных платежей полностью по действующему договору на основании того, что нормой п. 1 ст. 612 ГК РФ такое последствие не предусмотрено (смотрите: постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.02.2017 № Ф09-11780/16 по делу № А50-7811/2016). Как указано в п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015), арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишён возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам.

По общему правилу арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во

время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду (п. 2 ст. 612 ГК РФ).

Судебная практика исходит из того, что норма данной статьи исключает ответственность арендодателя в случае явных недостатков, для выявления которых достаточно обычной внимательной проверки (осмотра) получаемых в аренду вещей (смотрите, например: постановление Арбитражного суда Центрального округа от 25.09.2017 № Ф10-4058/17 по делу № А62-7197/2016; апелляционное определение СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 08.02.2018 по делу № 33-5730/2018). Так, отсутствие пожарной сигнализации в помещениях, которые должны были быть оборудованы ею, - это тот технический недостаток, который мог бы быть обнаружен арендатором при приемке сданного в аренду имущества. Следовательно, если арендатор принял имущество без возражений, то арендодатель не несет ответственности за препятствия к его использованию, возникшие вследствие этого недостатка, и не обязан возмещать арендатору расходы на его устранение (смотрите, например, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 24.04.2012 № Ф01-1273/12, постановление ФАС Поволжского округа от 17.06.2009 № А65-7508/2008).

Если повреждение участка водопроводных сетей произошло после заключения договора аренды, то возложение обязанности по его ремонту будет также зависеть от условий договора аренды (ст. 616 ГК РФ).

*Елена Николаевна Артемьева,  
эксперт службы правового консалтинга ГАРАНТ*

**Вопрос:** Муниципальное учреждение (Управление благоустройством) осуществляет содержание и текущий ремонт многоквартирных домов (МКД) на основании лицензии. В данный момент в связи с окончанием срока лицензии (по июнь 2023 года) и ликвидацией Управления благоустройством происходит смена управляющей компании МКД. В дальнейшем с июля 2023 года содержание и текущий ремонт многоквартирных домов (МКД) будет осуществлять муниципальное унитарное предприятие. На лицевом счете Управления благоустройством по КФО 2 остаются денежные средства по поступлениям от жителей МКД за текущий ремонт, содержание жилья.

**1. Что делать Управлению благоустройством с денежными средствами, полученными от жителей МКД на содержание жилья и на текущий ремонт? Должны ли денежные средства с лицевого счета Управления благоустройства быть переданы в новую управляющую компанию, или денежные средства с лицевого счета должны быть возвращены жителям МКД?**

**2. Как поступить с должниками по данным домам?**

**Ответ:** 1. В соответствии с ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При

выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

В силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управля-

ющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя в том числе плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (ст. 154 ЖК РФ). Обратите внимание, что средства на содержание и текущий ремонт не поступают в собственность управляющей организации, поскольку принадлежат собственникам и могут быть израсходованы строго по целевому назначению только по решению общего собрания собственников (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. Осуществление указанной деятельности без лицензии не допускается (п. 1 ст. 49 ГК РФ), что фактически является основанием для расторжения договора управления домом.

В случае аннулирования лицензии или прекращения ее действия (ст. 199 ЖК РФ) управляющая организация обязана в течение двух рабочих дней передать новой управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений и принявшей на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы (ч. 1, п. 1 ч. 3 ст. 200 ЖК РФ).

Следует указать, что жилищным законодательством не урегулирован порядок передачи вновь выбранной управляющей организации средств, перечисленных собственниками помещений на текущий ремонт общего имущества дома прежней управляющей организации. На наш взгляд, в данной ситуации с учетом положений ч. 8 ст. 162 ЖК РФ следует применять ч. 4 ст. 453 ГК РФ. По смыслу указанной нормы права сторона, оплатившая до расторжения договора работы или услуги и не получившая встречного исполнения, в случае расторжения договора вправе потребовать возвращения уплаченных ею денежных средств. При ином подходе у стороны, получившей оплату, имела быть место необоснованная выгода (смотрите п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2000 г. № 49).

Ввиду изложенного в рассматриваемом случае первоначальная управляющая организация в силу ст. 1102 ГК РФ становится приобретателем неосновательного обогащения и обязана будет передать денежные средства собственникам или новой управляющей организации по их заявлениям. В случае отказа в перечислении денежных средств собственникам или новой управляющей организации необходимо обращаться с иском в суд об обязанности предыдущей управляющей организации передать неправомерно удерживаемые денежные средства.

Решением общего собрания собственников вновь выбранная управляющая организация может быть наделена правом на получение средств, собранных собственниками на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в судебном порядке. При этом заявление соответствующего иска не выходит за пределы функций управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, и в данном случае относится к иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности, предусмотренной ч. 2 ст. 162 ЖК РФ (смотрите постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 12 июля 2023 г. № 03АП-2968/23 по делу № А33-27219/2022, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 августа 2023 г. № 17АП-7112/23 по делу № А71-14524/2022, постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 9 июня 2023 г. № Ф02-1178/23 по делу № А33-16844/2022).

Таким образом, в рассматриваемой ситуации накопленные и неизрасходованные средства, перечисленные собственниками помещений в многоквартирном доме на содержание жилья и текущий ремонт общего имущества в таком доме, по заявлениям собственников могут быть переданы вновь выбранной управляющей организации. Решением общего собрания собственников вновь выбранная управля-

ющая организация может быть наделена правом на получение указанных средств в судебном порядке.

2. Относительно вопроса о том, как поступить с должниками по данным домам Управлению благоустройством, отметим следующее.

При выборе иной управляющей организации права и обязанности прежней управляющей организации по управлению МКД прекращаются. У вновь избранной управляющей организации права и обязанности по управлению домом возникнут с момента принятия собственниками решения о ее выборе в качестве управляющей организации (смотрите, например, постановление Семнадцатого ААС от 22.08.2014 № 17АП-5927/13). Если у сторон расторгнутого договора управления осталась задолженность, то они должны возместить друг другу взаимные убытки. Например, собственниками помещений должен быть возвращен долг по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, а управляющей организацией должна быть возвращена стоимость оплаченных, но невыполненных услуг и работ (смотрите подп. "б" п. 10 письма Минрегионразвития РФ от 26.03.2007 № 5280-СК/07).

При смене управляющей организации договор об уступке права требования (цессии) может включать различные условия, но главное заключается в следующем: прежний управляющий (цедент) уступает новому (цессионарию) свое требование на получение (в том числе в судебном порядке) причитающейся ему задолженности по квартплате, оплате за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги, образовавшейся в прошлый период. В свою очередь, новый управляющий обязуется принять дебиторскую задолженность в оговоренной сумме. Как следует из ст. 385 ГК РФ, кредитор, уступивший требование другому лицу, обязан передать ему документы, удостоверяющие право требования, и сообщить сведения, имеющие значение для осуществления требования.

Согласно п. 2 ст. 382 ГК РФ для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Ни закон, ни, как правило, договор управления многоквартирным домом не содержат подобного условия, поэтому новой управляющей организации не нужно получать согласие собственников помещений на уступку права требования.

Вместе с тем п. 3 ст. 382 ГК РФ гласит: если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. В связи с этим новой управляющей организации целесообразно внести в договор управления, заключаемый с собственниками помещений, условие о том, что задолженность перед предыдущим управляющим погашается новому управляющему. Соответственно, последнему придется заново выставить потребителям платежные документы, в которых будут указаны реквизиты нового исполнителя коммунальных услуг.

Чтобы договор уступки прав требований был конкретизирован, следует в нем или в отдельном приложении (целесообразнее) указать перечень сумм долгов и переплат, имеющихся у жильцов домов перед управляющей компанией (включая номера квартир, фамилии собственников) (смотрите постановление ФАС УО от 17.05.2007 № Ф09-3626/07-С5). Также в договоре можно предусмотреть, что после проведения всех взаиморасчетов, связанных с выполнением сторонами обязательств, прежний управляющий обязуется возвращать на расчетный счет ответчика суммы, ошибочно уплаченные жильцами дома.

Принадлежащее прежней управляющей организации право требовать с собственников помещений плату за коммунальные услуги по общему правилу может передаваться другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти на основании закона (ст. 382 ГК РФ). Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает переход такого права при смене управляющей организации. При этом независимо от того, заключено ли соглашение об уступке права (требования) в отношении просроченной задолженности за коммунальные услуги (такая уступка на основании соглашения между ограниченным кругом субъектов впоследствии была предусмотрена пп. 18, 19 ст. 155 ЖК РФ) (смотрите определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 7 июня 2021 г. № 304-ЭС20-24382 по делу № А46-4212/2019).

Отметим также, что высказанная позиция является нашей экспертной точкой зрения и может не совпадать с мнением других специалистов.

*Дмитрий Андреевич Павлычев,  
эксперт службы правового консалтинга ГАРАНТ*

# ОПЛАТА И НОРМИРОВАНИЕ ТРУДА

## В ТПП РФ ОБСУДИЛИ ИНИЦИАТИВЫ ПО РАЗВИТИЮ ОТРАСЛЕВОЙ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ПАРТНЕРСТВА В СФЕРЕ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ



1 ноября в Торгово-промышленной палате Российской Федерации под председательством **Вероники Межецкой** состоялось заседание подкомитета по кадровой политике и развитию отраслевой системы социального партнерства и профессиональных квалификаций в жилищно-коммунальной сфере при Комитете ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства на тему: «Инициативы по развитию отраслевой системы социального партнерства в сфере жизнеобеспечения».

**На заседании было рассмотрено несколько вопросов:**

- предлагаемые решения и практика в регионах модели функционирования отраслевой систе-

мы социального партнерства в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- вопросы нормирования труда в сферах коммунального электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, управления многоквартирным жилищным фондом;
- вопросы защиты интересов отраслевых социально ответственных работодателей путем формирования системы инициативной негосударственной экспертной оценки расходов на персонал в рамках ценообразования;
- предлагаемые изменения в Основы ценообразования ресурсоснабжающих организаций и Жилищный кодекс по построению эффективных

систем оплаты труда управляющих организаций и др.

В заседании принял участие и выступил по видеоконференцсвязи **Иван Волков**, заместитель начальника Управления регионального тарифного регулирования ФАС России. Он отметил, что проведена конструктивная работа в части формулировок в проекте федерального закона "Об основах государственного регулирования цен (тарифов)". Проект подготовлен с 2018 года, но по нему долгое время сохранялась большое количество разногласий в том числе с Российской трехсторонней комиссией по регулированию социально-трудовых отношений в части учета именно затрат тарифов на фонд оплаты труда, гарантий этого учета, ответственности органа регулирования и другие. В настоящий момент все эти разногласия устранены.

Также представитель ФАС отметил проблемы, которые существуют в отрасли. Одной из ключевых проблем является вопрос формирования нормативов численности работников ЖКХ, они устарели и их необходимо актуализировать, также стоит отметить устаревшие подходы по учету расходов на оплату труда, ведь сейчас уже ресурсоснабжающие организации должны производить расчеты по отраслевому тарифному соглашению.

**Вероника Межецкая** в своем выступлении сообщила присутствующим, что еще в марте этого года на консультациях с ФАС России были внесены предложения по разработке изменений в законодательство, касающиеся **порядка учета при государственном тарифном регулировании программ социального развития регулируемых ресурсоснабжающих организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства**, в том числе являющихся государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями, которые были поддержаны антимонопольной службой и сейчас ведется работа по подготовке методических основ данных программ, которая требует поддержки членами Подкомитета.

В заседании приняли участие и выступили **Борис Хмельников**, генеральный директор ЗАО «Научно-исследовательский центр муниципальной экономики», заместитель председателя профильного Комитета, **Анатолий Кочегаров**, Президент Общероссийского отраслевого объединения работодателей сферы жизнеобеспечения, **Олег Соколов**, руководитель Департамента социаль-

но-трудовых отношений Федерации независимых профсоюзов, **Леонид Чернышов**, Первый заместитель Председателя Совета по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве, **Юлия Евдокимова**, заведующая отделом социально-трудовых отношений Общероссийского отраслевого профсоюза работников жизнеобеспечения, **Владимир Нефедов**, исполнительный вице-президент Общероссийского отраслевого объединения работодателей сферы жизнеобеспечения, **Наталья Денщикова**, заместитель начальника отдела по организации и оплате труда ГУП СК «Ставрополькрайводоканал», **Сергей Сиваев**, профессор Высшей школы урбанистики Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», **Евгений Блех**, профессор РАНХиГС, **Ирина Милькина**, доцент кафедры государственного и муниципального управления, начальник лаборатории городского развития УАПиПО Государственного университета управления, **Александр Горбик**, специалист отдела ДПО Государственного университета управления и другие.

**По итогам заседания были приняты следующие решения:**

1. Признать целесообразным предложения по развитию региональных отраслевых систем социального партнерства (ОССП) в составе единой общероссийской ОССП на базе положительных практик в Новгородской области и Камчатском крае.

2. Согласиться с предлагаемыми корректировками законодательства по построению эффективных систем оплаты труда работников организаций ЖКХ с предложением внесения изменений:

- в законодательство о тарифном регулировании (включая Основы ценообразования РСО и методические указания по регулируемым видам деятельности), основанные на применении темпов роста МРОТ для индексации фондов оплаты труда на второй и последующие годы долгосрочного периода регулирования в случае, если темпы роста МРОТ на соответствующий календарный год превышают соответствующий индекс потребительских цен (компромиссный вариант);
- в ЖК РФ по применению подобного подхода для организаций, занятых управлением многоквартирными домами на основе внесения изменений в статью 156 и введения в действие

Методических указаний по расчету платы за содержание жилых помещений.

3. Признать важным направлением работы формирование системы инициативной негосударственной экспертной оценки расходов на персонал и других расходов в рамках ценообразования организаций жилищно-коммунального комплекса как механизма обеспечения баланса интересов хозяйствующих субъектов и потребителей жилищно-коммунальных услуг и ресурсов. Предложения по стимулированию процесса введения в широкую практику механизма негосударственной экспертизы обоснованности расходов регулируемых и нерегулируемых организаций сферы ЖКХ с соответствующим обоснованием представить в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

4. Признать важным направлением работы разработку предложений в законодательство, касающихся порядка реализации и учета при государственном тарифном регулировании программ социального развития регулируемых ресурсоснабжающих организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства, в том числе являющихся государственными и муниципальными унитарными предприятиями. Просить Общероссийский профсоюз работников жизнеобеспечения, Общероссийское объединение работодателей сферы жизнеобеспечения, Российскую ассоциацию водоснабжения и водоотведения, Российскую ассоциацию «Коммунальная энергетика» имени Эдуарда Хижа в целях содержательного наполнения методических основ формирования программ социального развития организаций жилищно-коммунальной сферы направить соответствующие обращения в территориальные профсоюзные и членские организации.

5. Отметить, что необходимым условием повышения заработной платы в коммунальном секторе является рост выручки коммунальных предприятий за счет установления экономически обоснованных тарифов при обеспечении адресной поддержки семей с низкими доходами и бюджетного субсидирования выпадающих доходов коммунальных ресурсоснабжающих организаций.

6. В целях реализации п.6.3 Соглашения между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Общероссийским отраслевым объединением работодателей сферы жизнеобеспечения и Обще-

российским профессиональным союзом работников жизнеобеспечения по развитию отраслевой системы социального партнерства и реализации Федерального отраслевого тарифного соглашения в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации по совершенствованию нормирования труда, предложить Минстрою России организовать работу по актуализации нормативов численности по регулируемой деятельности для предприятий водопроводно-канализационного хозяйства, коммунальной тепло- и электроэнергетики.

7. Предложить Комитету Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству провести широкое обсуждение проблемы создания актуального для ЖКХ направления подготовки в сфере высшего образования "Инженер-организатор производства ЖКХ" специалитета, а также создания системы формирования запросов на целевые места от работодателей сферы ЖКХ с заключением договоров на целевое обучение, определения потребностей в кадрах на локальных территориях, механизма корректировки образовательных программ в зависимости от потребностей в знаниях специалистов.

8. В целях обеспечения полномочий по содействию развитию отраслевой системы социального партнерства повторно (п.11 решения заседания Подкомитета от 21.04.2022) инициировать обращения в Правительство Российской Федерации о внесении изменений в Положения о федеральных органах исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих сферах (о Минстрое России, Минприроды России в части деятельности по обращению с отходами и в Минэнерго России в части деятельности по коммунальному электроснабжению) дополнительных полномочий по обеспечению эффективного взаимодействия со сторонами социального партнерства, представляющими интересы работников и работодателей (профсоюзов и объединений работодателей), в сфере регулирования социально-трудовых и, связанных с ними, экономических отношений.

9. Рекомендовать СПК ЖКХ направить в перечень предложений для включения в план реализации «Дорожной карты по развитию кадрового потенциала», утвержденной Первым заместителем

Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Ломакиным А.Н. проведение мониторинга (опроса) по выявлению проблем трудоустройства и закрепления выпускников профильных образовательных учреждений/ профильных специальностей в организациях ЖКХ.

10. Рекомендовать Минтруду России, совместно с Отраслевыми профсоюзами и объединениями работодателей рассмотреть вопрос о разработке рекомендаций для субъектов Российской Феде-

рации по формированию и развитию систем социального партнерства на региональном уровнях и проведении разъяснительной работы в среде органов публичной власти, работодателей и профсоюзов, стимулирующую их участие в системе социального партнерства.

11. Включить в состав Подкомитета Денщикovu Наталью Викторовну, заместителя начальника отдела по организации и оплате труда ГУП СК «Ставрополькрайводоканал».

## КАК ОБЕСПЕЧИВАТЬ ВОДОСНАБЖЕНИЕМ БОЛЕЕ 1,5 МЛН ЖИТЕЛЕЙ КРАЯ БЕЗ КАДРОВОГО ПОТЕНЦИАЛА?

**Наталья Викторовна Денщикова,**  
заместитель начальника отдела по организации и оплате труда  
ГУП СК «Ставрополькрайводоканал, заместитель председателя первичной профсоюзной организации ГУП СК "Ставрополькрайводоканал", член Подкомитета по кадровой политике и развитию отраслевой системы социального партнерства и профессиональных квалификаций в жилищно-коммунальной сфере при Комитете ТПП РФ по предпринимательской деятельности в жилищной и коммунальной сфере



ГУП СК Ставрополькрайводоканал представляет собой уникальный водоканал в России, аналогов которому нет.

На сегодняшний день «Ставрополькрайводоканал» занимает 2-е место в рейтинге водоканалов России по протяженности сетей — более 19 тыс. км. Структура предприятия представляет собой

головное управление, 6 филиалов и 24 производственно-технических подразделения. Фактическая численность предприятия — 7 295 человек, из которых 76% работников составляют рабочие специальности.

Ставрополькрайводоканал обеспечивает услугами водоснабжения и водоотведения более полутора миллионов жителей Ставропольского края.

Несмотря на всю масштабность предприятия, Ставрополькрайводоканал занимает 71-е место среди водоканалов России по размеру средней заработной платы. Это является одной из основных проблемных зон.

Уровень среднемесячной заработной платы работников предприятия — один из самых низких по отрасли на региональном уровне и в целом по России.

Ставрополькрайводоканал (СКВК) не доукомплектован от нормативной численности на 5 070 шт. ед. Штатная численность ниже нормативной почти на 37%, при этом со стороны регулятора в расчет тарифа принимается фактическая численность, что еще ниже, чем штатная численность, на 16 %.



Рис.1 Штатная и нормативная численность работников ГУП СК СКВК.

Таким образом, СКВК по общей протяженности сетей занимает 2-е место в рейтинге водоканалов России, а по уровню заработной платы находится на 71-м месте среди них.

Даже сравнивая среднюю заработную плату по отрасли между ближайшими регионами, видно, что зарплата в крайводоканале Ставропольского края ниже:

- Ростовской области:

- по итогам прошлого года — на 8,6 % или на 3 тыс. руб.;
- за 1 полугодие 2023 — на 11,7% или на 4,5 тыс. руб.
- Краснодарского края:
  - по итогам прошлого года — на 22,1% или на 8 тыс. руб.
  - за 1 полугодие 2023 — более чем на 25% или на 11,5 тыс. руб.

### Средняя заработная плата по отрасли: водоснабжение и водоотведение, организация сбора и утилизация отходов

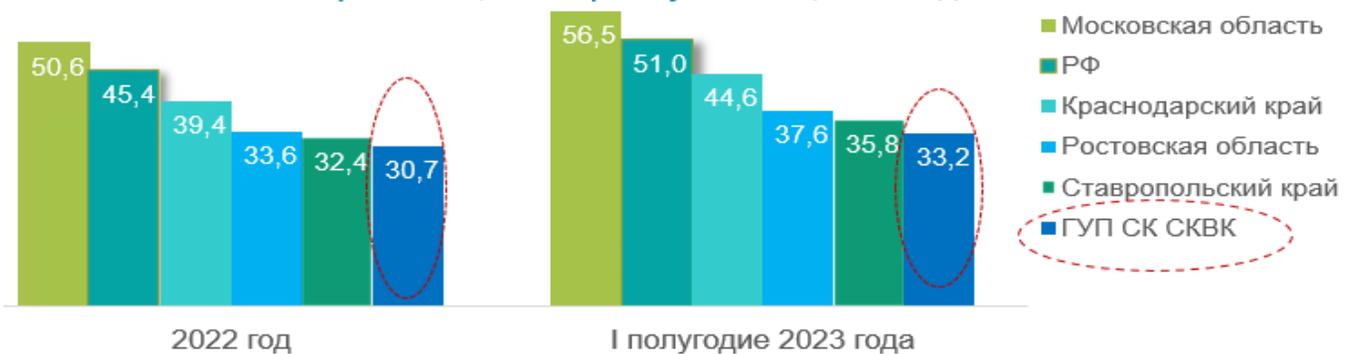


Рис.2 Средняя заработная плата по отрасли: водоснабжение и водоотведение, организация сбора и утилизации отходов

Мало того, средняя заработная плата Ставропольскрайводоканала уступает не только от-

раслевым предприятиям других регионов, но и предприятиям других РСО Ставропольского края.

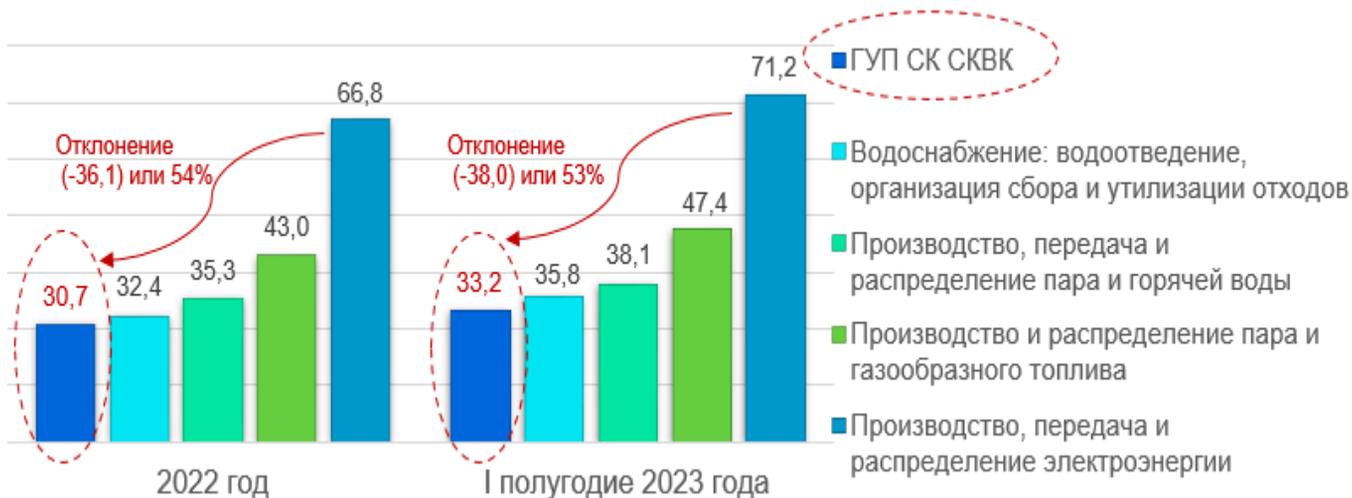


Рис.3 Среднемесячная заработная плата на одного работника среди PCSO Ставропольского края, тыс. руб.

Незначительный рост заработной платы на предприятии не приближает к уровню заработной платы в отрасли PCSO по региону.

На предприятии основой оплаты труда является базовая месячная тарифная ставка рабочего первого разряда, размер которой до 2023 года соответствовал территориальному отраслевому соглашению. Но в связи с изменениями в федеральном отраслевом и территориальных отраслевых соглашениях на 2023 г., где тарифная ставка рабочего 1-го разряда приравнивается к размеру МРОТ, на сегодняшний день разница между заложенной тарифной ставкой в тарифе и установленной в соглашении составляет 23 %. В связи с этим предприятие было вынуждено приостановить действие данного пункта.

Несмотря на катастрофическую ситуацию, предприятие продолжает индексировать заработную плату, но только на тот уровень, который позволяет скорректированная финансовая модель.

Если уже сегодня размер МРОТ или тарифная ставка по соглашению выше оклада рабочего 1-го разряда на предприятии на 30%, то в следующем году установленная соглашением тарифная ставка рабочего 1-го разряда будет выше на 54%.

Низкая заработная плата и значительное отставание от размера тарифной ставки рабочего 1-го разряда на региональном и федеральном уровне в 2022 г., приводит к высокой текучести кадров.

Исходя из данных прошлых лет, отмечено, что с 2021 по 2022 г. прирост вакансий составил почти 430 ед. или 69%. За период 2022 г. и начало 2023 г. количество вакансий увеличилось еще на 547 ед. или на 88 %. Только за текущий год количество вакансий выросло на 230 ед.

На сегодняшний день количество вакансий в ГУП СК Ставрополькрайводоканале составляет 1406 ед.

А штатная численность предприятия с 2021 г. и по сегодняшний день увеличилась лишь на 115 ед. или более 1 %, при этом предприятие реализует 113-Краевой закон, принимая на баланс предприятия дополнительные объекты из казны Ставропольского края.

Если до принятия 113-КЗ общая протяженность сетей составляла 18 тыс. км, то на текущую дату протяженность сетей превышает 19 тыс. км.

Передаются дополнительные сети в неудовлетворительном состоянии. Помимо износа сетей, по принятым доп. объектам переходят на предприятие и долги по налогам, по заработным платам, штрафным санкциям, которые обязан оплачивать Ставрополькрайводоканал.

При этом регулятор сдерживает численность на дополнительные объекты, не включая в тариф штатные единицы по нормативу для обслуживания переданных объектов. Таким образом принятые изношенные сети ложатся дополнительным бременем на фактическую численность работников.

На сегодняшний день вакансии по востребованным специальностям составляют 55% или 771 ед. от вакансий рабочих. Лидируют по количеству вакансий слесари аварийно-восстановительных работ — 285 ед., на 2-м месте — вакансии водителей а/м в количестве 171 ед. 3-е место занимают вакансии электрогазосварщиков, которые составляют 94 ед.



Рис.4 Вакансии по востребованным рабочим специальностям

На текущий период укомплектованность штата по указанным специальностям варьируется, например, на 63 % укомплектованы электрогазосварщики, на 71% укомплектованы слесари-ремонтники, на 72% машинисты экскаватора, на 73% трактористы, на 74% слесари АВР.

При этом предприятие не стоит на месте, развивается и реализует 24 масштабных мероприятия в рамках проектов: ФНБ, региональный проект «Чистая вода», а также проекты по капитальному ремонту за счет краевого бюджета, протяженность сетей по данным программам составляет более 180 км.

Кроме того, предприятие выполняет мероприятия по замене сетей хозяйственным способом за счет собственных средств протяженностью в среднем в год 61 км.

Учетный в тарифе предприятия индекс потребительский цен не отражает фактический уровень инфляции.

К сожалению, на сегодняшний день индивидуальный предприниматель предлагает рабочим специальностям заработную плату выше, чем в ГУП СК «Ставрополькрайводоканал», причем разница по некоторым специальностям составляет 2 раза. Например, МУП «Водоканал» г. Ставрополя машинисту экскаватора 5 разряда предлагает заработную плату на 87 % или на 20 тыс. руб. в месяц выше, чем ГУП СК «Ставрополькрайводоканал». Данная статистика наблюдается не только среди рабочих специальностей, но и среди специалистов и руководителей. Например, ООО «Торгсервис» главному инженеру предлагает заработную плату на 30% или на 14,0 тыс. руб. в месяц выше, чем на предприятии. В данный момент доходит до такого, что работник по одной должности вынужден параллельно выполнять обязанности по нескольким должностям, при том, что возраст работников не предполагает такой интенсивности, в связи с чем имеется риск роста несчастных случаев на производстве.

С каждым месяцем предприятие теряет высококвалифицированных и опытных работников, которые трудятся на нашем предприятии на протяжении ни одного 10-летия. Формально у работников предприятия вроде бы работа есть, но их зарплаты и доходы серьезно отстают от средних показателей как внутри региона, так и по стране. Анализ возрастной группы работников ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» показал, что более половины работников, имеют возраст от 55 до 75 лет, одним словом, молодое поколение не идет работать на такие зарплаты, так как низкий уровень заработной платы не позволяет приобретать жилье через ипотечный кредит, и в целом не соответствует прожиточному минимуму на семью.

Устанавливая тариф на услуги водоснабжения и водоотведения, ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» РТК СК не задумывается о том, как работодателю заполнять вакансии на заработную плату рабочих профессий, и как в целом прожить работнику, получая следующую заработную плату:

- 1-го разряда в размере 15,7 тыс.руб., (численность работников - 93,6 ед.)
- 2-го разряда в размере 17,5 тыс.руб., (численность работников – 1 286 ед.)
- 3-го разряда в размере 22,5 тыс.руб., (численность работников – 1 890 ед.)
- 4-го разряда в размере 25,2 тыс.руб., (численность работников – 2 237 ед.)
- 5-го разряда в размере 28,3 тыс.руб., (численность работников – 903 ед.)
- 6-го разряда в размере 31,7 тыс.руб., (численность работников – 108 ед.)

На данный момент предприятие Ставрополькрайводоканал находится в критической ситуации, когда низкий уровень заработной платы по всем категориям персонала ведет к ежемесячному росту вакансий, и предприятие не в состоянии сдержать текучесть кадров. Хотя на предприятии и существует социаль-

ная защита работников, дополнительные виды стимулирующих выплат, установленные Коллективным договором, но финансовое состояние, к сожалению, не позволяет осуществлять их в полном объёме.

Структура тарифа 2023 г. складывается таким образом, что львиная доля затрат ложится на статью затрат «Оплата труда и страховые взносы» – 48%.

Если в 2024 г. принять в действие тарифную ставку рабочего 1-го разряда в установленном размере МРОТ, согласно законодательству, оплата труда и страховые взносы в 2024 году в структуре затрат составят уже 57%, что приведет к сокращению планируемых расходов по иным немаловажным статьям затрат.

Одним словом, предприятие вынуждено будет зарабатывать лишь на заработную плату персонала.

Причиной сложившейся проблематики является тарифное регулирование на 2019-2023 гг. Применение «механизма сглаживания» со стороны регулятора в отношении СКБК в 2019 году, когда в состав необходимой валовой выручки включили все заявленные и обоснованные предприятием затраты, но они были изъяты и будут возвращены в тариф в последующих периодах долгосрочного периода. При этом в данный период предприятию все же необходимо было продолжать обеспечивать услугами водоснабжения и водоотведения жителей Ставропольского края, а следовательно, нести расходы. В связи с чем предприятие вынуждено было воспользоваться кредитным портфелем в период сглаживания ЭОТ. Соответственно, это привело к снижению тарифа с 01.01.2019 на 10 %. Сниженный тариф действовал до 01.07.2020 (1,5 года), сумма убытка - 364 млн руб.

Если даже не включать в тариф 2024 г. тарифную ставку в размере МРОТ, межтарифная разница составит – 241 млн руб., а в случае применения тарифной ставки в размере МРОТ 2024 г. тариф увеличится на 64 %. Установление тарифа на уровне ЭОТ в размере 100 руб. выведет предприятие из кризиса и удержит персонал. Субсидирование межтарифной разницы только лишь на первый год долгосрочного периода составит 3 млрд руб.

Использование региональными тарифными комиссиями административных методов регулирования, таких как ограничение предельным индексом платы граждан, применение понижающего коэффициента эффективности и др., а также отсутствие компенсаций выпадающих доходов организациям отрасли способствуют образованию дефицита финансовых средств на осуществление эффективной деятельности предприятий, формирование стабильных и квалифицированных трудовых коллективов, повышения качества услуг.

На основании ранее перечисленных сложившихся проблем на предприятии Ставрополькрайводоканал, со своей стороны предприятие предложило следующие изменения в основы ценообразования:

1. Вывести затраты на ФОТ с учетом страховых взносов в неподконтрольные расходы. Да, регулятор, с одной стороны, учитывал индексацию на каждый год, но при этом учтенная сумма в тарифе не позволяет провести индексацию согласно нормативным актам на региональном уровне, так как в соответствии с методикой расчета в области государственного регулирования тарифов фонд оплаты труда входит в состав операционных расходов.

При переходе на долгосрочный период тарифная ставка рабочего 1-го разряда выполняется только в первый (базовый) год тарифа, в последующие годы корректировка невозможна, так как оплата труда учитывается в операционных расходах.

2. При установлении тарифа со стороны регулятора фактически принимать в расчет в качестве базового показателя минимальную тарифную ставку рабочего 1-го разряда на уровне МРОТ с обязанностью ежегодно производить корректировку этих расходов в составе валовой выручки, согласно отраслевым соглашениям, коллективным договорам.

3. Численность персонала, принимаемую для расчета расходов на оплату труда, определять с учетом нормативной численности, рассчитываемой на основании утвержденных норм (прописать конкретно, без формулировки «в том числе»).

4. При установлении тарифа включить унитарным предприятиям расчетную предпринимательскую прибыль, которая позволит самостоятельно направлять ее на те или иные расходы, в том числе стимулирование персонала по итогам года.

Также необходимо исключить параметр применения индекса эффективности при индексации фонда оплаты труда.

При установлении тарифа включать расходы ФОТ по вновь принятым дополнительным объектам.

Выше предложенные изменения приведут заработную плату к приемлемому уровню, что соответственно позволит заполнить вакансии, привлекать и удерживать квалифицированных специалистов на предприятии.

К сожалению, заботясь о населении, сдерживая тариф на услуги водоснабжения и водоотведения, часто забывают, что работники ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» в количестве 7 295 человек и есть часть того населения, работающее за пределами рабочего времени, в любых погодных условиях, и которым, в первую очередь, нужно нормально жить, питаться, и растить детей.

# ПРАКТИКА БУХГАЛТЕРА

## ЗАКРЫВАЕМ ГОД ТЕКУЩИЙ И ГОТОВИМСЯ К СЛЕДУЮЩЕМУ

**Итинская Алла Владимировна,  
практикующий бухгалтер**

Декабрь, наверное, самый динамичный и суетливый месяц в году, а для бухгалтеров всегда прибавляется работы, поскольку нужно не только по максимуму завершить текущие дела, но и учесть грядущие изменения в законодательстве. Рассмотрим поподробнее, что необходимо сделать в декабре, чтобы подготовиться к сдаче годовой отчетности.

### **Учетная политика**

В 2023 году, как и в предыдущие годы, было внесено достаточно много изменений как в налоговое, так и в бухгалтерское законодательство, которые вступают в силу в 2024 году, поэтому необходимо внести соответствующие изменения и дополнения в учетную политику.

Начиная с 01.01.2024 обязательным к применению будет ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", таким образом в учетную политику следует внести следующие дополнения:

1. Установить лимит стоимости НМА (п. 7 ФСБУ 14/2022).
2. Определить порядок учета материального носителя (вещи), в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации (в стоимости объекта НМА или отдельно от него (в составе основных средств или запасов)) (п. 14 ФСБУ 14/2022).
3. Установить способ оценки объекта НМА после признания (п. 15 ФСБУ 14/2022):
  - по первоначальной стоимости;
  - по переоцененной стоимости.
4. Выбрав переоценку, необходимо:
  - 4.1. установить периодичность её проведения для каждой группы НМА (п. 21 ФСБУ 14/2022):
    - по мере изменения справедливой стоимости;
    - один раз в год на конец отчетного года;
  - 4.2. установить способ переоценки;



- 4.3. закрепить порядок списания накопленной дооценки.
  5. Установить порядок определения даты начала и окончания начисления амортизации, способы и периодичность ее проведения (п. 38, 39 ФСБУ 14/2022).
  6. Установить порядок проверки элементов амортизации (срока полезного использования, ликвидационной стоимости и способа начисления амортизации) (п. 42 ФСБУ 14/2022).
- Ещё один новый стандарт бухгалтерского учета "Инвентаризация" (ФСБУ 28/2023) подлежит обязательному применению с 1 апреля 2025 года. Однако организация может принять решение о его применении до указанного срока.

В случае, если организация примет решение о применении нового стандарта с 2024 года, в учетную политику необходимо внести следующие изменения:

1. Установить сроки проведения инвентаризации.
2. Установить способы определения фактического наличия имущества.
3. Разработать формы документов инвентаризации: инвентаризационные описи и акты, сличительные ведомости.

В случае, если в организации ЖКХ произошли существенные изменения условий деятельности в соответствии с п. 10 ПБУ 1/2008 (начало осуществления новых видов деятельности либо изменение видов деятельности, создание обособленных

подразделений, смена режима налогообложения), то в таком случае нужно внести изменения (дополнения):

- в рабочий план счетов;
- в график документооборота;
- в перечень форм первичных документов, учетных регистров.

Кроме того, необходимо обратить внимание не приведет ли изменение условий деятельности к обязанности ведения отдельного учета по НДС.

Методика ведения учета "входного" НДС разрабатывается налогоплательщиком самостоятельно и утверждается в учетной политике (письма ФНС России от 31.10.2014 № ГД-4-3/22600@, Минфина России от 06.07.2012 № 03-07-08/172).

Элемент учетной политики	Когда применяется	Допустимые варианты в учетной политике
Раздельный учет доходов от реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав	При осуществлении операций, подлежащих и не подлежащих налогообложению НДС	Раздельный учет может быть организован: 1) путем открытия отдельных субсчетов к счетам 90 «Выручка» и 91 «Прочие доходы»; 2) с помощью специальных налоговых регистров
Раздельный «входного» НДС	При использовании приобретенных товаров (работ, услуг) в облагаемых и в не облагаемых НДС операциях	Раздельный учет может быть организован: 1) путем открытия отдельных субсчетов к счету 19 «Налог на добавленную стоимость»; 2) с помощью специальных налоговых регистров; 3) пропорционально, исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), операции по реализации которых подлежат налогообложению (освобождены от налогообложения), в общей стоимости отгруженных товаров (работ, услуг)
Правило «пяти процентов»	В отношении сумм НДС по расходам, относящимся одновременно к облагаемым и не облагаемым НДС операциям	Применение правила «пяти процентов» является правом налогоплательщика, которое должно быть закреплено в учетной политике

Несмотря на то, что учетная политика должна применяться последовательно из года в год, организация вправе периодически вносить в нее изменения, в том числе и в отношении применяемых методов учета, при условии, что новые способы приведут к повышению качества информации об объекте (п. 2 ч. 6 ст. 8 Закона № 402-ФЗ, ст. 313 НК РФ).

При внесении подобного рода изменений в части положений по налогу на прибыль необходимо принимать во внимание ряд действующих ограничений, которые не позволяют делать это ежегодно. Перечень данных ограничений приведен в таблице.

Элемент учетной политики по налогу на прибыль	Срок, в течение которого положение учетной политики не подлежит пересмотру
Прямые и косвенные расходы: - порядок распределения прямых расходов; - порядок формирования стоимости НЗП	В течение не менее двух налоговых периодов (п. 1 ст. 319 НК РФ)
Порядок формирования стоимости приобретения товаров (при осуществлении торговой деятельности)	В течение не менее двух налоговых периодов (ст. 320 НК РФ)
Способ амортизации	Организации вправе менять метод начисления амортизации не чаще одного раза в 5 лет (п. 1 ст. 259 НК РФ)

Если организация ЖЖХ создавала резервы (на оплату предстоящих отпусков и вознаграждений за выслугу лет и по итогам работы за год, на гарантийный ремонт, на ремонт основных средств,

по сомнительным долгам и др.), то на последнее число налогового периода необходимо провести их инвентаризацию и отразить полученные результаты в учете.

### НДФЛ

В декабре заканчивается переходный период, связанный с введением единого налогового счета, следовательно, предоставление в банк платежного распоряжения со статусом "02" возможно только до 31 декабря 2023 года, а уведомление об исчисленных налогах станет обязанностью для всех организаций без исключения.

Со следующего года организации будут подавать уведомления по НДФЛ дважды в месяц — 25 го числа текущего месяца и 3 го числа следующего. В декабре 2024 года придется подавать и третье

уведомление по налогу, который исчислили и удержали с 23 по 31 декабря.

Платить налог нужно будет также два раза в месяц. НДФЛ, который исчислили и удержали с 1 го по 22 е число текущего месяца, нужно будет перечислить 28-го числа этого же месяца. Налог с 23 числа до последнего числа текущего месяца необходимо будет перечислить 5 го числа следующего месяца.

Новые сроки уплаты НДФЛ и подачи уведомления для удобства отражены в таблице.

Период	Срок подачи уведомления	Срок уплаты НДФЛ
С 1-го по 22-е число каждого месяца	25-е число текущего месяца	28-е число текущего месяца
С 23-го числа по последнее число месяца включительно	3-е число следующего месяца	5-е число следующего месяца
С 23 по 31 декабря	Последний рабочий день года	Последний рабочий день года

В декабре 2023 г. уведомление по НДФЛ нужно подать дважды:

- за период с 23 ноября по 22 декабря (код отчетного периода «34/03»);
- за период с 23 декабря по 29 декабря (код отчетного периода «34/04»).

Срок уплаты НДФЛ с декабрьской зарплаты за этот год зависит от даты выплаты дохода и удержания налога.

Если заработная плата за декабрь выплачена в декабре 2023 г., то крайний срок перечисления НДФЛ выпадает на 29 декабря 2023 г. Именно этот срок соответствует периоду удержания НДФЛ (с 23 по 31 декабря 2023 года).

Если заработная плата за декабрь будет выплачена в январе 2024 г., то крайний срок уплаты НДФЛ — не позднее 29 января 2024 года. Именно этот срок соответствует периоду удержания НДФЛ с 1 по 22 января 2024 года.

Что касается отражения сумм начисленной заработной платы в расчете 6-НДФЛ, то в случае, если зарплату за декабрь 2023 года выплатили в декабре, сумму дохода и удержанный НДФЛ следует отразить в налоговом расчете 6-НДФЛ за 2023 год.

Если зарплату за декабрь выплатили в январе 2024 года, то расчет по форме 6-НДФЛ необходимо заполнить следующим образом. Аванс за декабрь 2023 г. нужно отразить в расчете 6-НДФЛ за 2023 год, а зарплату за вторую половину месяца отразить в расчете 6-НДФЛ за I квартал 2024 года.

С 1-го квартала 2024 года отчет по форме 6-НДФЛ нужно будет сдавать по новой форме, которую утвердили приказом ФНС от 19.09.2023 № ЕД-7-11/649.

Несмотря на то, что новая форма 6-НДФЛ не будет существенно отличаться от нынешней, изменения есть во всех разделах отчета.

Главное изменение — устранение расхождений между данными раздела 1 и раздела 2. Так, в строках 020 и 030 нужно будет указывать суммы удержанного и возвращенного НДФЛ нарастающим итогом с начала года, как в строках 160 и 190 раздела 2:

- 1-й квартал — за период с 1 января по 22 марта;
- полугодие — с 1 января по 22 июня;
- 9 месяцев — с 1 января по 22 сентября;
- год — с 1 января по 31 декабря.

Приводить конкретные даты и суммы возврата не понадобится.

Одновременно в разделе 2 появляются дополнительные строки для указания сумм удержанного и возвращенного НДФЛ в течение отчетного квартала, за соответствующие периоды. В этих строках необходимо расшифровать налог за последний квартал отчетного периода:

- в строке 161 — сумму удержанного налога в период с 1-го по 22-е число первого месяца последнего квартала;
- в строке 162 — налог за период с 23-го числа первого месяца по 22-е число второго месяца последнего квартала;
- в строке 163 — налог за период с 23-го числа второго месяца по 22-е число третьего месяца последнего квартала;
- в строке 164 — налог за период с 23-го числа по последнее число третьего месяца последнего квартала.

Такая же расшифровка появится и для строки 190, где сейчас отражают общую сумму НДФЛ, которую вернули сотрудникам. Таким образом, можно будет сравнить данные по НДФЛ из раздела 1 с разделом 2.

Из раздела 2 исключили строки для доходов в виде дивидендов, выплат по трудовым и гражданско-правовым договорам, при этом раздел дополнили строкой «Налоговая база по всем физическим лицам».

В справке о доходах тоже есть изменения. Из раздела 2 справки исключили строку «Сумма на-

лога перечисленная». Из последней редакции статьи 230 НК РФ исключили требование отражать в справке сведения о перечисленном налоге, поэтому заполнять эту строку при сдаче отчета за 2023 год не обязательно. В новой форме реквизита просто не будет.

Появились новые коды для отражения доходов, которые освобождены от НДФЛ частично. Пока они в проекте:

- код 2017 — суточные работникам с разъездным характером работы и вахтовые надбавки свыше 700 или 2500 руб.;
- код 2018 — компенсации дистанционным работникам свыше 35 руб. в день.

В расчете 6-НДФЛ необходимо отражать только суммы превышения выплат над лимитами. К примеру, если сотрудникам установлена компенсация 100 руб. в день, то в расчет попадет только 65 руб. Это правило касается всех доходов, которые освобождены от налога частично. Если выплата укладывается в необлагаемый лимит, ее не нужно отражать в отчете.

Есть вероятность, что новую форму расчета еще раз скорректируют. С 2024 года будут изменены сроки уплаты НДФЛ, а значит, даты в расчете потребуются уточнить. Но очередные поправки коснутся только добавления новых сроков уплаты в разделе 1 и периодов в разделе 2.

## Страховые взносы

Начиная с 2023 года, для плательщиков, производящих выплаты физическим лицам, установлена единая предельная величина базы для исчисления страховых взносов (п. 5.1 ст. 421 НК РФ).

Размер соответствующей предельной базы устанавливается ежегодно Правительством РФ с учетом пунктов 3 - 5.1 ст. 421 НК РФ (п. 6 ст. 421 НК РФ).

Единая предельная величина базы для плательщиков страховых взносов, указанных в пп. 1 п. 1 ст. 419 НК РФ, в отношении каждого физического лица составляет сумму, не превышающую:

- в 2023 году - 1 917 000 рублей нарастающим итогом (постановление Правительства РФ от 25.11.2022 № 2143).
- в 2024 году - 2 225 000 рублей нарастающим итогом (постановление Правительства РФ от 10.11.2023 № 1883).

Бланк расчета по страховым взносам с 2024 года изменится. Новая форма расчета утверждена приказом ФНС от 29.09.2023 № ЕА-7-11/696 и действует, начиная с отчетности за 2023 год.

На титульном листе расчета потребуется указывать единый регистрационный номер доверенности, если она электронная. В раздел 1 добавили новые строки 080–133, а также подраздел 4 и приложение 5 к разделу 1. Все эти показатели должны заполнять и включать в состав расчета только те организации, у которых работают иностранцы, застрахованные в соответствии с международными договорами по отдельным видам страхования. Например, это граждане Китая и Вьетнама.

В строках 080, 100 и 120 нужно заполнить специальные КБК для отдельных видов взносов:

- 182 1 02 15010 06 1000 160 — на пенсионное страхование;

- 182 1 02 15020 06 1000 160 — на социальное страхование;
- 182 1 02 15030 08 1000 160 — на медицинское страхование.

Строки 090, 110 и 130 предназначены для исчисленных взносов за отчетный период. В строках 091–093, 111–113, 131–133 нужно отразить суммы взносов по виду страхования за последние три месяца отчетного периода, а в подразделе 4 раздела 1 привести расчет этих взносов. В приложении 5 отражаются сведения об иностранцах, с выплат которым страховые взносы нужно начислять отдельно.

Суточные работникам с разъездным характером и компенсации дистанционным работникам, в отличие от расчета по форме 6-НДФЛ, необходимо отразить в расчете полностью. Такие же правила действуют для персонифицированных сведений. То есть, даже если организация выплачивает работникам компенсацию в пределах 35 руб. в день,

нужно включать ее полностью в отчетность с отражением в строке 030 подраздела 1 раздела 1 РСВ и в строке 070 персонифицированных сведений, как объект обложения страховыми взносами. При этом в строке 040 подраздела 1 раздела 1 РСВ нужно заполнить суммы компенсаций, которые освобождены от взносов, то есть выплаты в пределах лимитов.

По страховым взносам с 1 октября 2023 года вступила в действие норма, позволяющая до наступления срока уплаты страховых взносов зачесть положительное сальдо ЕНС в счет исполнения предстоящей обязанности по уплате страховых взносов сразу после поступления уведомления. Таким образом, в случае уплаты в декабре 2023 года страховых взносов за декабрь, необходимо направить в налоговый орган уведомление с кодом отчетного периода 34/03 (письмо ФНС России от 25.10.2023 г. №БС-4-11/13585).

#### Отчетность в СФР

С 2024 года возможно будет изменена форма ЕФС-1 (проект №141755). Если проект будет принят, то при изменении срока трудового договора с работником, например из срочного в бессрочное, нужно будет сдавать отчет ЕФС-1 с указанием в графе 5 следующих кодов:

- «0» – бессрочный трудовой договор;
- «0.1» – срочный трудовой договор, заключаемый на срок до 6 месяцев;

- «0.2» – срочный трудовой договор, заключаемый на срок более 6 месяцев;
- «1» – трудовой договор по совместительству;
- «1.1» – трудовой договор по совместительству, заключаемый на срок до 6 месяцев;
- «1.2» – трудовой договор по совместительству, заключаемый на срок более 6 месяцев.

#### Налог на имущество

С 01.01.2024 срок представления декларации по налогу на имущество организаций изменен с 25 марта на 25 февраля года, следующего за

истекшим налоговым периодом. Таким образом, декларацию за 2023 год необходимо сдать не позднее 26.02.2024 г.

#### Плата за негативное воздействие на окружающую среду

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2018 № 758 установлены ставки платы при размещении твердых коммунальных отходов IV класса опасности (малоопасные) в размере 95 руб./т на период 2018-2023 годов.

В настоящее время отсутствуют ставки платы при размещении твердых коммунальных отходов IV класса опасности на 2024 год.

В целях снижения нагрузки по оплате собственниками твердых коммунальных отходов услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в рамках единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, в который, в том числе входят

затраты на захоронение твердых коммунальных отходов (с включением платы за негативное воздействие на окружающую среду при размещении твердых коммунальных отходов), Минприроды России подготовлен проект постановления Правительства РФ, в соответствии с которым предлагается установить ставку на уровне 2018-2023 гг. в размере 95 руб./т на 2024 год.

Таким образом, если проект будет принят, ставки платы при размещении твердых коммунальных отходов IV класса опасности останутся на прежнем уровне.

## ПРОВАЙДЕРЫ В МКД: ВОСЕМЬ ВОПРОСОВ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБОРУДОВАНИЯ И СЕТЕЙ СВЯЗИ

**Шоломова Елена Вячеславовна,  
председатель правления ТСН «Зеленая, 22»**



Как оператору связи законно «зайти» в МКД? Требуется ли решение общего собрания собственников (ОСС) или достаточно договоров на оказание услуг связи с несколькими абонентами из этого МКД? Как определить плату за размещение оборудования связи? Эти и другие вопросы рассмотрим в рамках данной статьи.

**Вопрос 1. Может ли провайдер разместить в МКД свое оборудование и сети без решения ОСС?**

Судам потребовалось время, чтобы выработать однозначную позицию: заключение с частью жителей договоров на оказание услуг связи не дает оператору связи права использовать общее имущество МКД без решения ОСС.

До 2018 года многие суды<sup>1</sup> приходили к выводам о том, что достаточным основанием для размещения на общем имуществе МКД средств и со-

ружений связи является наличие заключенного с кем-либо из собственников помещений МКД договора на оказание соответствующих услуг связи. Согласно этой странной логике, заключив договор связи хотя бы с одним абонентом, оператор связи мог по своему усмотрению сверлить стены, бурить межэтажные перекрытия в МКД под каналы, прокладывать трубостойки, крепить кабели и оборудование, не спрашивая ни у кого разрешения на эти действия.

Однако, в 2018 году судебная практика по аналогичным делам развернулась на 180 градусов. Правовая позиция Верховного суда по вопросу использования провайдером общего имущества нашла отражение в п. 37 Обзора судебной практики Верховного суда РФ № 3 (2018), утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 14.11.2018:

*размещение технического оборудования с использованием общего имущества МКД (то есть использование такого общего имущества) может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением пользователем соразмерной компенсации за такое использование.*

**Вопрос 2. Каким количеством голосов собственников принимается решение о предоставлении общего имущества МКД в пользование оператору связи?**

В силу ч. 4 ст. 36 и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не

<sup>1</sup> Определения ВС РФ от 22.03.2016 № 309-КГ16-1752, от 09.02.2016 № 304-ЭС15-18950, от 08.06.2015 № 304-ЭС15-6323, от 13.07.2015 № 309-ЭС15-7019, от 02.06.2015 № 309-ЭС15-6011.

нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В соответствии с пп. 3 п. 2, п. 3.1 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом иными лицами, об определении лиц, которые от имени собственников помещений уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Данное решение легитимно при условии, что «за» отдано не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Собственники могут принять решение о предоставлении в пользование провайдеру общего имущества МКД за плату (и утвердить размер такой платы) либо на безвозмездной основе.

### **Вопрос 3. Если оператор связи уже разместил свое оборудование без решения ОСС, можно ли взыскать с него плату?**

Если собственники помещений в МКД не приняли решения о предоставлении общего имущества МКД в безвозмездное пользование оператору связи, но несмотря на это, последний разместил в доме оборудование и сети связи и использует их для предоставления платных услуг собственникам помещений в МКД, то УО (наделенная собственниками помещений МКД соответствующими полномочиями по обращению в суд) или ТСЖ могут взыскать плату за пользование общим имуществом в судебном порядке.

Факт размещения оборудования связи без установленных на то оснований порождает между оператором связи и собственниками общего имущества МКД внедоговорные обязательства вследствие неосновательного обогащения (ст. 1102 ГК РФ). В соответствии со ст. 1102 ГК РФ и п. 2 ст. 1105 ГК РФ лицо, неосновательно воспользовавшееся чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Кроме неосновательного обогащения, с оператора связи, не вносившего плату за пользование общим имуществом, могут быть взысканы проценты по ст. 395 ГК РФ. Согласно п. 1 ст. 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовав-

шей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок (п. 1 ст. 395 ГК РФ).

Споры о взыскании неосновательного обогащения требуют досудебного порядка урегулирования (п. 5 ст. 4 АПК РФ). Оператору связи нужно направить досудебную претензию, и, при оставлении данной претензии без ответа и без удовлетворения, не ранее чем через 30 дней, обратиться с иском в суд.

### **Вопрос 4. Может ли ТСЖ подать иск к оператору связи без решения ОСС о предоставлении такого полномочия?**

По смыслу п. 1 ст. 291 ГК РФ для совместного управления общим имуществом в МКД и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД, собственники помещений могут создавать ТСЖ.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ товарищество создается как объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в МКД (пп. 1 п. 1 ст. 137 ЖК РФ).

Согласно ч. 6, 8 ст. 138 ЖК РФ товарищество обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, представлять законные интересы собственников помещений, связанные с управлением общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Таким образом, товарищество не только вправе, но и обязано в интересах собственников общего имущества МКД требовать от третьих лиц компенсации неосновательного обогащения, полученного этими лицами в результате использования такого имущества.

## Вопрос 5. Как определяется плата за размещение оборудования связи?

Согласно п. 3 ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (далее – Закон о связи) организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств и сооружений связи. При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи **соразмерную плату за пользование данным имуществом**, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В действующем законодательстве нет определения термина «соразмерная плата».

В толковых словарях Ефремовой Т. Ф., Ожегова С.И., Ушакова Д. Н. даются следующие определения: соразмерный (ая, -ое; -рен, -рна) – соответствующий какой-либо мере, находящийся в согласии с каким-либо мерилом; обладающий правильным соотношением размеров, частей, пропорциональный. Например, «тратить деньги соразмерно своим доходам», «поступать соразмерно со своими возможностями».

**Принцип соразмерности – это общеправовой принцип, означающий соблюдение требований пропорциональности, адекватности и справедливости** (постановления Конституционного суда РФ от 28.03.2017 № 10-П, от 03.06.2014 № 4-П, от 28.11.2017 № 34-П, от 15.07.1999 № 11-П/1999, определение от 28.09.2021 № 1728-О). Например, **принцип соразмерности** налогообложения означает, что при установлении налогов учитывается фактическая способность налогоплательщика к уплате налогов (п. 1 ст. 3 НК РФ) (определение Верховного Суда РФ от 06.09.2006 № 59-Г06-16). А в п. 28 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, сказано, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества **соразмерно** (то есть, пропорционально) своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Из совокупного анализа норм Закона о связи усматривается, что законодатель четко разделяет понятия «возмещение расходов», «возмещение убытков» и «соразмерная плата».

Так, в п. 4 ст.6 Закона о связи упоминается **возмещение расходов** оператору связи, связанных с переносом или переустройством линий связи, в п. 6 ст. 24 Закона о связи – **возмещение убытков**, причиненных изменением радиочастоты. А

в п. 3 ст. 6 Закона о связи прописано: собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи **соразмерную плату** за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Понятное желание оператора связи – минимизировать «соразмерную плату». Чтобы сделать это, операторы связи пытаются навязать УО (ТСЖ) и продвигают в судах свое понимание соразмерности платы. Якобы «соразмерная плата» подразумевает компенсационный характер данного платежа и не подразумевает право УО (ТСЖ) извлекать прибыль из соответствующих правоотношений. Такие платежи могут только покрывать определенные расходы УО (ТСЖ) на содержание общего имущества МКД, занятого оборудованием связи.

Однако, из приведенных выше норм очевидно, что **понятие соразмерной платы неэквивалентно понятию компенсации (возмещения) расходов или убытков**.

Одни суды считают, что плата за размещение оборудования связи, установленная решением ОСС – и есть соразмерная плата, и не принимают во внимание ни отчеты об оценке специалистов, привлеченных операторами связи, ни всевозможные справки региональных ТПП (постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2022 по делу № А67-3551/2021, АС Уральского округа от 29.03.2021 по делу № А50-25606/2019, АС Волго-Вятского округа от 03.02.2021 по делу № А43-41934/2019).

Другие суды исходят из того, что разногласия по вопросу соразмерности платы нужно разрешать в рамках судебной экспертизы (постановления АС Волго-Вятского округа от 23.06.2023 по делу № А43-11975/2021, Первого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2023 по делу № А43-25515/2020, решение АС Нижегородской области от 24.10.2022 по делу № А43-37761/2020).

## Вопрос 6. Как соразмерная плата определяется экспертами-оценщиками?

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная

стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.

**Термин «соразмерная плата» не предусмотрен Федеральным законом об оценочной деятельности и стандартами оценки, следовательно, в силу ст. 7 названного закона установлению подлежит рыночная стоимость размещения оборудования связи.**

Любимый «конек» операторов связи: эксперт – это не оценщик, и руководствоваться Законом об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки он не должен. Якобы заключение экспертизы должно быть основано исключительно на собственных знаниях и суждениях эксперта. Это не так.

Действительно, Федеральный закон № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» не содержит прямого указания на то, что судебная оценочная экспертиза должна осуществляться с соблюдением норм Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Однако, в ст. 3 Закона № 73-ФЗ сказано: *«Правовую основу государственной судебно-экспертной деятельности составляют ... настоящий Федеральный закон, другие федеральные законы, ...»*. Речь идет о «других федеральных законах», которые имеют отношение к конкретным вопросам, которые ставятся на разрешение той или иной экспертизы.

При проведении исследования судебный эксперт в любом случае применяет требования Федеральных стандартов оценки в силу того, что **иных норм, раскрывающих понятия «оценка», «рыночная стоимость» и прочее, а также содержащих сведения о методике исследования объектов оценки, законодательством РФ не предусмотрено.**

Согласно п. 45 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018) **заключение эксперта, содержащее выводы о рыночной стоимости, выполненное с нарушением требований Закона об оценочной деятельности, обязательных для применения фе-**

**деральных стандартов оценки (ФСО), не может быть признано достоверным доказательством.**

**Вопрос 7. Почему затратный подход не подходит для определения соразмерной платы за размещение оборудования связи в МКД?**

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы (п. 1 ФСО V «Подходы и методы оценки»). При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в ФСО, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Единственный подход, который бесспорно подходит для определения соразмерной платы (то есть рыночной стоимости размещения оборудования связи) – сравнительный. Он представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (п. 4 ФСО V «Подходы и методы оценки»). Все просто – эксперт собирает сведения о стоимости размещения оборудования связи различными провайдерами в домах-аналогах и на базе полученных данных определяет искомую величину. Кстати, УО (ТСЖ) могут также представить в суд сведения по стоимости размещения оборудования связи в других МКД своего населенного пункта, в том числе посредством сбора и анализа отчетности, выгруженной в открытый доступ в ГИС ЖЖХ.

Операторам связи, естественно, больше импонирует затратный подход. Причем он может быть истолкован оператором связи очень вольно и своеобразно. Например, в рамках дела № А43-25515/2020 (которое выиграло наше ТСЖ) провайдер настаивал, что эксперт должен применить затратный подход = высчитать компенсационную выплату исходя из затрат собственников помещений на содержание части имущества, занятого оборудованием связи.

Понятно, что калькуляция затрат собственников на содержание мест размещения телекоммуникационного оборудования и затратный подход – разные вещи.

Во-первых, **затраты собственников помещений на содержание именно мест размещения оборудования связи могут быть вообще равны «0»**, но при этом согласно п. 3 ст. 6 Закона о связи собственник имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование имуществом. И это право требования платы не

обусловлено несением собственником объекта каких-либо затрат.

Во-вторых, **затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов** (п. 24, 25 ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки»). В основе затратного подхода лежит определение затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки. Если объектом оценки является право пользования частью общего имущества МКД, то в рамках затратного подхода следовало бы провести оценку затрат на воссоздание абсолютно идентичных мест размещения оборудования связи (техэтажей, кровли, лестничных клеток). Но это абсурдно, поскольку: 1) невозможно воссоздать только места размещения оборудования связи без строительства самого МКД, а строить МКД только для размещения оборудования связи

глупо и нерационально; 2) размещение оборудования связи – не самоцель для оператора связи. Оборудование размещается не для того, чтобы занять свое место на стене, а для подключения абонентов к платным услугам связи.

Таким образом, очевидно, что затратный подход неприменим при определении соразмерной платы за пользование имуществом для размещения оборудования связи в МКД.

### **Вопрос 8. Какая плата за размещение оборудования связи устанавливается на практике и признается соразмерной?**

Плата операторов связи за использование общего имущества варьируется по регионам и конкретным домам. Причем плата может быть установлена в расчете за один подъезд (например, 500 рублей с подъезда), за один этаж (например, 100 рублей с одного этажа), за один настенный шкаф (например, 1500 рублей за шкаф) или просто в виде конкретной суммы со всего дома.

Приведем примеры стоимости размещения оборудования связи на базе судебной практики.

Реквизиты судебного акта	Взысканный размер платы	Характеристики МКД	Как определена плата
Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2020 по делу № А2019/35373-43	500 рублей в месяц с одного подъезда	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, дом 1963 года постройки, 4 подъезда, 5 этажей, 67 квартир, 12 нежилых помещений, общая площадь помещений 3347,7 кв.м	Решением ОСС
Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2023 по делу № А2020/25515-43	5136 рублей в месяц с дома	Нижегородская область, г. Кстово, дом 2008 года постройки, 10 подъездов, 9-7-5 этажей, 265 квартир, 1 нежилое помещение, общая площадь квартир 15463,2 кв.м	Заключением судебной экспертизы
Постановление АС Волго-Вятского округа от 23.06.2023 по делу № А2021/11975-43	307,5 рублей в месяц с одного подъезда	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, плата установлена в отношении различных по характеристикам МКД, обслуживаемых истцом-УО	Заключением судебной экспертизы (решениями ОСС была установлена плата 500 и 700 рублей с подъезда в разных МКД)
Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2020 по делу № А2017/14514-09	500 рублей в месяц за одну точку подключения	Брянская область, г. Брянск, дом 2007 года постройки, 5 подъездов, 2 этажа, 330 квартир, 20 нежилых помещений, общая площадь квартир 23469 кв.м	Решением ОСС
Постановление АС Поволжского округа от 02.11.2020 по делу № А-55 2019/9240	1156 руб. за 1 кв.м. площади, занимаемой оборудованием связи	Самарская область, г. Самара, плата установлена в отношении 5 различных по характеристикам МКД, обслуживаемых истцом-УО	Заключением судебной экспертизы (решениями ОСС была установлена плата «не менее 5000 рублей» за один узел доступа)
Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2020 по делу № А-65 2019/26788	5000 руб. в месяц с одного интернет-провайдера	Республика Татарстан, г. Казань, дом 2004 года постройки, 1 подъезд, 6 этажей, 26 квартир, общая площадь квартир 2703,3 кв.м	Решением ОСС

# СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

## **Если в доме только часть ИПУ способно на дифференцированный учет электроэнергии по зонам суток, то общий объем электроэнергии определяется без применения такого дифференцированного учета**

Определение Верховного Суда РФ от 3 мая 2023 г. № 307-ЭС23-5596

PCO взыскивала с УО задолженность за поставленную электроэнергию, но УО отмечала необходимость применения дифференцированного учета электрической энергии по времени суток. Тем более что такой порядок расчетов согласован конклюдентными действиями PCO, выставившей до искового периода счета на оплату, исходя из дифференцированного учета электрической энергии по зонам суток.

Суд поддержал PCO:

- при расчетах за потребленную электроэнергию речь идет об объемах потребления в целом, зафиксированных общедомовым прибором учета электроэнергии, из которых вычитаются объемы электроэнергии, потребленные в жилых помещениях МКД;
- в соответствии с абзацем четвертыми п. 44 Правил № 354, в случае, если ОДПУ и все индивидуальные (квартирные) приборы учета имеют одинаковые функциональные возможности по определению объемов потребления коммунальной услуги дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, объемы коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на ОДН, определяются отдельно по каждому времени суток или иному критерию и распределяются между потребителями в соответствии с абзацем первым данного пункта. В иных случаях объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на ОДН, определяется и распределяется между потребителями в мкд согласно абзацу первому данного пункта без учета дифференциации этого объема по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов;

- в подп. г" п. 22 Правил № 124 также определено, что при установлении в договоре ресурсоснабжения порядка определения стоимости поставленного коммунального ресурса учитывается следующее: стоимость коммунального ресурса рассчитывается по тарифам (ценам), дифференцированным по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунального ресурса, если ИПУ в МКД (в случае, предусмотренном подп. "д" п. 21 настоящих Правил) позволяют осуществлять такого рода дифференцированные измерения объема коммунального ресурса, потребляемого в помещениях, а также потребляемого при использовании общего имущества в МКД в случае, если ОДПУ и все ИПУ имеют одинаковые функциональные возможности по определению объемов потребления коммунальной услуги дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов. В иных случаях стоимость объема коммунального ресурса, потребляемого при использовании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по тарифам (ценам) без учета указанной дифференциации, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
- пунктом 3.2 договора между УО и PCO предусмотрено, что величины потребления электрической энергии за расчетный период определяются по показаниям расчетных счетчиков, перечисленных в приложении к договору. Ссылки УО на содержание в актах допуска в эксплуатацию измерительного комплекса не могут быть приняты во внимание судом, поскольку законодатель прямо предусматривает, что наличие иного порядка расчетов возможно лишь при установлении такого порядка в договоре;

- исходя же из материалов дела, только часть помещений в спорных домах оборудована индивидуальными приборами учета, предусматривающими дифференцированный учет электрической энергии по времени суток;
- доводы о том, что дифференцированный учет электрической энергии по зонам суток согласован сторонами путем совершения РСО конклюдентных действий путем выставления до искового периода счетов на оплату, исходя из такого порядка, отклоняются, поскольку в силу

абзаца 2 п. 1 ст. 424 ГК РФ стоимость электрической энергии относится к числу регулируемых цен, ввиду иной порядок расчета стоимости электрической энергии, чем предусмотрено установленными нормативными актами, не имеется. Верховный Суд РФ отказал УО в пересмотре дела, указав на отсутствие доказательств оснащенности МКД приборами учета, позволяющими осуществлять дифференцированные измерения объема коммунального ресурса для применения тарифа по времени суток.

### **При смене теплоснабжающей организации УО не обязана повторно вводить узел учета в эксплуатацию**

Определение Верховного Суда РФ от 16 мая 2023 г. № 304-ЭС23-5800

Между РСО (теплоснабжающая организация) и УО возник спор об объемах поставленной теплоэнергии, при этом РСО применяла норматив потребления (вместо показаний ОДПУ), ссылаясь на то, что ОДПУ в эксплуатацию не введен.

УО, которую поддержал суд, ссылаясь на то, что ОДПУ был введен в эксплуатацию предыдущей РСО:

- новая теплоснабжающая организация осуществляет деятельность по сбыту тепловой энергии, теплоносителя объекта с помощью котельной с 01.01.2020;
- в период с января по май 2020 года по спорному МКД РСО принимались показания, представляемые УО, между тем, коммерческий учет показаний узла учета не производился, поскольку у РСО отсутствовал документ о вводе узла учета в эксплуатацию;
- в 2019 в период подготовки к отопительному сезону 2019-2020 годов, предыдущая теплоснаб-

жающая организация выдала УО акт допуска в эксплуатацию узла учёта тепловой энергии на период эксплуатации с 01.08.2019 по 31.07.2020, срок поверки установлен не ранее чем 31.07.2020;

- оснований сомневаться в достоверности указанного акта ввода в эксплуатацию узла учёта у суда не имеется, поскольку акт выдан теплоснабжающей организацией, акт составлен в присутствии представителей УО и представителя теплоснабжающей организации. Новой теплоснабжающей организацией указанный акт не оспорен;
- таким образом, обязанность по вводу в эксплуатацию спорного узла учёта УО выполнена. Законодательством не предусмотрено обязанность управляющей компании, потребителя повторного ввода в эксплуатацию узла учёта при смене теплоснабжающей организации. ВС РФ отказал РСО в пересмотре дела.

### **Решение ОСС о переходе на прямые расчеты жителей с РСО не снимает с УО статуса исполнителя коммунальной услуги**

Определение Верховного Суда РФ от 17 мая 2023 г. № 302-ЭС23-6868

РСО требовала от УО оплатить долг за поставленную теплоэнергию и пеню за просрочку. УО оправдывалась тем, что не участвует в расчетах между истцом и населением, поскольку собственники оплачивают коммунальные ресурсы напрямую истцу.

Однако суды удовлетворили иск:

- получение ответчиком в установленном законом порядке статуса управляющей организации влечет за собой возникновение у нее статуса исполнителя коммунальных услуг конечным

потребителям и расчеты за коммунальные ресурсы с РСО;

- протоколами ОСС от 2016 года принято решение установить порядок внесения потребителями платы за коммунальные услуги - непосредственно в РСО, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой РСО платежных агентов или банковских платежных агентов. УО поручено обеспечить внесение изменений в договоры ресурсоснабжения в целях реализации указанного решения;

- на дату принятия протоколов действовала ч. 71 ст. 155 ЖК РФ, согласно которой на основании решения ОСС в МКД собственники помещений и наниматели в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги РСО. При этом внесение платы за коммунальные услуги РСО признается выполнением собственниками помещений и нанимателями жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества;
- закрепление решением общего собрания порядка внесения платы за коммунальные услуги непосредственно РСО означает установление нового способа исполнения обязательств потребителями коммунальных услуг перед исполнителем в лице управляющей организации (данная правовая позиция соответствует решению Верховного Суда РФ от 05.05.2014 № АКПИ14-197);
- таким образом, при изменении порядка оплаты коммунальных услуг (перечислении конечными потребителями платы за коммунальные услуги непосредственно РСО) схема договорных отношений не меняется и УО остается лицом, обязанным перед РСО по оплате поставленных коммунальных ресурсов. В случае управления многоквартирным жилым домом управляющей организацией граждане, перечисляющие соответствующие платежи непосредственно РСО, считаются одновременно исполнившими как свои обязательства перед УО по оплате коммунальных услуг, так и обязательства этой организации перед РСО по оплате коммунального ресурса;
- в связи с внесенными Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ изменениями в Жилищный кодекс РФ обязанность УО вносить плату за поставленный коммунальный ресурс в жилые помещения прекращается в случае перехода собственников жилых помещений на прямые договоры с РСО;
- в силу п. 1 ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственником помещения в многоквартирном доме и РСО считается заключенным со всеми собственниками помещений в МКД одновременно в случае, предусмотренном п. 1 ч. 1 настоящей статьи, с даты, определенной в решении ОСС, предусмотренном п. 4.4 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса;
- вместе с тем, решения ОСС спорных многоквартирных домов, предусмотренные п. 4.4 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса, о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией в материалы дела не представлены, на наличие таких решений ответчик не ссылается. Верховный Суд РФ отказал УО в пересмотре дела.

**РСО не вправе требовать с владельца нежилого помещения с автономным отоплением платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную на общедомовые нужды**

Определение Верховного Суда РФ от 25 мая 2023 г. № 301-ЭС23-7668

РСО предъявило иск к ИП - собственнику нежилого помещения в МКД о взыскании долга по оплате тепловой энергии в части ОДН, поскольку, по мнению РСО, ответчик как собственник помещений в МКД обязан вносить ресурсоснабжающей организации плату за коммунальную услугу отопления, предоставленную на общедомовые нужды.

Отказывая в иске, суды отметили следующее:

- в спорном нежилом помещении отсутствует централизованная система теплоснабжения (в установленном порядке введена собственная газовая котельная для автономного теплоснабжения), следовательно, тепловая энергия на собственные нужды предпринимателя истцом не поставлялась;

- исполнителем коммунальной услуги по отоплению в спорном МКД является УО;
- изменениями, внесенными с 01.01.2017 постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 в Правила № 354, предусмотрено, что поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией (п. 6 Правил № 354). Вместе с тем организация, осуществляющая управление МКД, сохранила право требовать с собственников нежилых помещений стоимость коммунальных услуг,

- предоставленных на общедомовые нужды (п. 40 Правил № 354);
- обязанность по содержанию общего имущества УО исполняет, в том числе, путем приобретения ресурсов, необходимых для содержания общего имущества, у РСО. По общему правилу правоотношения по оплате ресурса на общедомовые нужды, часть которого приходится на собственника нежилого помещения, входящего в МКД, возникают непосредственно у собственника соответствующего нежилого помещения и УО, приобретающей ресурс на эти нужды у РСО. Данная правовая позиция сформулирована в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 07.06.2019 № 308-ЭС18-25891;
  - вопреки доводу РСО обязанность потребителя вносить плату за отопление без разделения на плату на индивидуальное потребление и потребление на общедомовые нужды не порождает у ИП обязанность вносить эту плату РСО, так как последняя не поставляла тепловую энергию на отопление в нежилое помещение, принадлежащее ответчику. Верховный Суд РФ отказал РСО в пересмотре дела.

### **РСО-исполнитель коммунальной услуги отвечает за эксплуатацию ОДПУ соответствующего ресурса** **Определение Верховного Суда РФ от 2 июня 2023 г. № 309-ЭС23-8255**

- РСО (осуществляет поставку теплоэнергии в МКД, а также является исполнителем коммунальной услуги отопления для собственников помещений в данном МКД) не смогла оспорить результаты документарной проверки органа ГЖН на предмет деятельности по обеспечению энергетической эффективности и оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов помещений в МКД. В ходе проверки обнаружилось, что узел учета тепловой энергии находился в неисправном состоянии 6 месяцев. Тем самым, по мнению ОГЖН, РСО нарушила требования ч. 12 ст. 13 Закона об энергосбережении. Суды с этим согласились:
- в соответствии с частью 5 статьи 13 Закона № 261-ФЗ МКД должны быть оснащены ОДПУ используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, в том числе в целях соблюдения требования части 1 статьи 13 названного закона, согласно которому, производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов;
  - при этом организация коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя в силу постановления Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034 "О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя" включает в себя: поверку, ремонт и замену приборов учета (п. 17);
  - в соответствии с частью 12 статьи 13 Закона об энергосбережении устранение нарушения установленных требований об учете используемых энергетических ресурсов с применением приборов их учета надлежит осуществить до истечения двух месяцев с момента их выявления;
  - РСО при выявлении фактов невыполнения собственниками приборов учета используемых энергетических ресурсов обязанности по обеспечению надлежащей эксплуатации этих приборов учета, и неустранении такого невыполнения до истечения двух месяцев с момента его выявления, также обязаны приступить к эксплуатации этих приборов учета с отнесением понесенных расходов на собственников этих приборов учета;
  - указанные положения согласуются с требованиями пунктов 59, 60 Правил № 354, из которых следует, что порядок применения среднемесячного объема потребления тепловой энергии для начисления платы за коммунальную услугу по отоплению применяется не более 3 расчетных периодов (месяцев), и обеспечивают исполнение части 1 статьи 13 Закона об энергосбережении в части необходимости обязательного учета производимых, передаваемых, потребляемых энергетических ресурсов с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов;
  - в спорном случае РСО, зная об отсутствии прибора учета в МКД, и тот факт, что УО после направленного в ее адрес письма самостоятельно не обеспечила установку приборов учета тепловой энергии и горячей воды, не обеспечило оснащение прибором учета многоквартирный дом. ВС РФ отказал РСО в пересмотре дела.

**Управляющая организация должна выдавать реестр собственников помещений с указанием реквизитов документов и площадей**

Определение Верховного Суда РФ от 28 сентября 2023 г. № 310-ЭС23-17345

Орган ГЖН выдал УО предписание о выдаче собственнику помещения в МКД реестр собственников помещений, содержащий все те данные, которые указаны как в ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, так и в подп. "а" пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр (далее – Требования № 44/пр).

УО оспорила предписание в суде, указывая, что выданный реестр собственников полностью соответствовал требованиям, которые предъявляются к нему федеральным законом, то есть ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ. Что же до реквизитов, которые установлены в подп. "а" п. 20 Требований № 44/пр, то в данной части предписание незаконно:

- Требования № 44/пр являются подзаконными;
- да и они, строго говоря, относятся не к реестру собственников помещений, который упомянут в ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, а к оформлению протокола ОСС;
- письмо Минстроя РФ от 11.02.2020 № 3747-ОГ/04, которое рекомендует УО выдавать собственникам реестр собственников помещений, соответствующий Требованиям № 44/пр, вообще не является правовым актом, даже подзаконным;
- наконец, предписание является для УО неисполнимым.

Однако суды всех инстанций отказали УО:

- частью 3.1 ст. 45 ЖК РФ предусмотрено, что УО обязана вести реестр собственников помещений в МКД, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном доме, номер помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД;

- согласно подп. "а" п. 20 Требований № 44/пр, обязательными приложениями к протоколу ОСС являются: реестр собственников помещений в МКД, содержащий сведения о собственниках всех помещений в доме, номера принадлежащих им на праве собственности помещений, реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в МКД и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников;

- в спорном случае УО по запросу собственника, содержащему указание на цель запроса - инициирование и проведение ОСС, - предоставило последнему реестр, содержащий лишь указание на ФИО собственников - физических лиц, номера помещений и сведения о размерах долей в праве общей собственности на помещения;

- отсутствие в данном реестре сведений, предусмотренных подп. "а" п. 20 Требований № 44/пр (в том числе реквизитов документов, подтверждающих право собственности на помещения, сведений о форме собственности, сведений о площади каждого помещения в МКД), не позволяет посчитать количество голосов для определения кворума, необходимого для проведения собрания и принятия соответствующего решения, оформить результаты голосования (ч. 1 ст. 46, чч. 1, 3, 5.1 ст. 48 ЖК РФ). Предоставление реестра, не содержащего необходимые для проведения общего собрания и определения его результатов сведения, не отвечает целям его запроса.

Необходимые данные, по мнению суда, УО могла взять из ЕГРН, находящегося в свободном доступе.

Верховный Суд РФ отказал УО в пересмотре дела.

**Суды разрешили разобрать общедомовую стену МКД и переделать оконный проем в дверной без получения согласия 100% соседей**

Определение Верховного Суда РФ от 27 октября 2023 г. № 307-ЭС23-16625

Собственник самовольно провел перепланировку помещения в МКД, в том числе - разобрал несущую стену под окном и устроил вместо окна дверной проем. Затем он попытался легализовать перепланировку в суде, заявив соответствующий иск к администрации города.

Назначенная судом экспертиза пришла к выводу, что спорное помещение в переустроенном виде не

нарушает требований строительного, пожарного, санитарного, экологического законодательства, не изменяет характеристик надежности конструкции МКД и не создает угрозы жизни и здоровью граждан. Но при устройстве дверного проема собственник разобрал подоконную часть несущей стены. Эта стена является общим имуществом собственников помещений в МКД, ее размер уменьшился, а нормы

ЖК РФ требуют согласия всех собственников МКД на реконструкцию, которая уменьшает размер общего имущества, между тем такого согласия истец не получил. Однако суды сочли, что в данном случае добиваться согласия всех 100% соседей и не нужно:

- при проведении работ по устройству дверного проема на месте существующего оконного проема, действительно, затронута несущая стена МКД, а именно разобрана кирпичная кладка подоконной части стены в существующем оконном проеме, при этом в силу п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, подп. "в" п. 2 Правил № 491 ограждающие несущие конструкции МКД, включая несущие стены, входят в состав общего имущества собственников помещений МКД, а согласно ч. 3 ст. 36 и ч. 2 ст. 40 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции, а если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в МКД, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в доме;
- истец, уже после проведения спорной перепланировки, собрал ОСС по вопросу согласования спорной перепланировки. В ОСС участвовали собственники, обладающие 73,70% голосов, по результатам голосования 72,64% собственников проголосовали за согласование перепланировки;

## **Обязывая УО устроить площадку для ТКО, суд должен убедиться в возможности соблюдения санитарных требований**

Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31 октября 2023 г. № 304-ЭС23-10375

ОМСУ выиграл иск к нескольким УО об их обязанности обустроить на придомовой территории нескольких МКД площадку для накопления ТКО и оборудовать ее контейнерами. Потому что подходящей площадки по спорным адресам нет, а ее обустройство является обязанностью собственников помещений соответствующего МКД и ответчиков.

Один из ответчиков добился пересмотра дела тройкой судей СК ЭС Верховного Суда РФ и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции:

- рассматривая спор, связанный с обязательством ответчика совершить какие-либо действия, суд должен установить, что данные действия могут быть совершены ответчиком и действительно приведут к восстановлению нарушенных прав;
- в соответствии с п. 1 ст. 13.4 Закона об отходах производства и потребления, п. 2 Правил № 1039 места

- вместе с тем отсутствие согласия всех собственников помещений МКД в данном случае не может служить основанием для отказа в удовлетворении требований о сохранении помещения в перепланированном виде, поскольку,

- ◆ во-первых, демонтаж подоконной кладки затронул не всю стену, а только ее часть,
- ◆ во-вторых, устройство дверного проема на месте существующего оконного проема выполнено без изменения проектной ширины проема и не привело к снижению несущей способности стены, надежности несущей конструкции здания,
- ◆ в-третьих, демонтированный участок стены расположен не в месте общего пользования собственников МКД, а в частном помещении,
- ◆ а в-четвертых, ответчики не доказали, что указанное изменение общего имущества без согласия других собственников повлекло нарушения прав и интересов граждан, исключая возможность сохранения помещения в перепланированном виде.

Верховный Суд РФ отказал в пересмотре дела, отметив следующее: суды исходили из наличия предусмотренных законом оснований для сохранения спорной перепланировки, не нарушающей прав и законные интересы граждан, не создающей угрозу их жизни или здоровью и произведенной с учетом решения собрания собственников помещений, проголосовавших за согласование перепланировки.

накопления (площадка) ТКО должны соответствовать требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также правилам благоустройства муниципальных образований;

- таким образом, возлагая на ответчиков обязанность по установке на придомовой территории контейнерной площадки, в целях исполнимости судебного решения суды должны исследовать вопрос о соответствии размещения данной площадки вышеуказанным требованиям;
- разрешая спор, суды не учли, что возложение на ответчиков соответствующей обязанности без исследования существенных для разрешения спора обстоятельств не будет отвечать принципу исполнимости судебного акта.

# ОХРАНА ТРУДА

## НОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОХРАНЕ ТРУДА ДЛЯ ОТРАСЛЕВЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

### **ПРИКАЗ МИНТРУДА РОССИИ ОТ 21.11.2023 № 817Н "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИКИ ПРОВЕДЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ УСЛОВИЙ ТРУДА, КЛАССИФИКАТОРА ВРЕДНЫХ И (ИЛИ) ОПАСНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ФАКТОРОВ, ФОРМЫ ОТЧЕТА О ПРОВЕДЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ УСЛОВИЙ ТРУДА И ИНСТРУКЦИИ ПО ЕЕ ЗАПОЛНЕНИЮ" (ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В МИНЮСТЕ РОССИИ 30.11.2023 № 76179)**

С 1 сентября 2024 года вступит в силу новая Методика проведения специальной оценки условий труда.

Утверждены также Классификатор вредных и (или) опасных производственных факторов, форма отчета о проведении специальной оценки условий труда, инструкция по ее заполнению.

Приказ издан в целях совершенствования процедуры проведения специальной оценки условий

труда, повышения качества и достоверности ее результатов с целью более эффективной защиты работников, занятых во вредных условиях труда.

Утратит силу аналогичный Приказ Минтруда от 24.01.2014 № 33н.

### **ПИСЬМО МИНТРУДА РОССИИ ОТ 12.10.2023 № 15-2/ООГ-4686 «ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ РАБОТНИКОВ СРЕДСТВАМИ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ И СМЫВАЮЩИМИ СРЕДСТВАМИ»**

Решение о переводе ранее эксплуатировавшихся СИЗ в дежурные принимает работодатель.

Приказом Минтруда России от 29.10.2021 № 766н утверждены Правила обеспечения работников средствами индивидуальной защиты и смывающими средствами (далее - Правила) и приказом Минтруда России от 29.10.2021 № 767н утверждены Единые типовые нормы выдачи средств индивидуальной защиты и смывающих средств (далее - ЕТН).

Указанные нормативно-правовые акты вступили в силу с 1 сентября 2023 г. и устанавливают новый подход к обеспечению работников СИЗ в зависимости от имеющихся на рабочем месте вредных и (или) опасных производственных факторов по результатам специальной оценки условий труда (СОУТ) и оценки профессиональных рисков (ОПР).

Работодатель обязан разработать на основании Единых типовых норм (ЕТН) с учетом результатов СОУТ и ОПР, мнения выборного органа первичной профсоюзной организации или иного представительного органа работников и утвердить локальным нормативным актом нормы бесплатной выдачи СИЗ и смывающих средств.

Нормы должны обеспечивать равноценную или превосходящую по сравнению с ЕТН защиту.

При увольнении работника СИЗ, которые им эксплуатировались и были возвращены до истечения их нормативных сроков эксплуатации и сроков годности, прошедшие мероприятия по уходу, могут быть переведены в дежурные СИЗ при условии их целостности и сохранности защитных свойств, за исключением тех СИЗ, которые не могут эксплуатироваться другими работниками в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями - белье, спецобувь, головные уборы и СИЗ рук.

Решение о переводе ранее эксплуатировавшихся СИЗ в дежурные принимает работодатель.

При этом следует учитывать, что вновь принятому на работу работнику, а также работнику, у которого истек срок носки СИЗ, работодатель обязан выдавать новые СИЗ.

## КОНСУЛЬТАЦИИ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО ВОПРОСАМ ОХРАНЫ ТРУДА

**Вопрос:** Может ли работодатель самостоятельно признать отдельные рабочие места аналогичными тем, на которых ранее была проведена специальная оценка условий труда и в отношении которых действует декларация соответствия (согласно ст. 9 п.п. 5, п. 6 426-ФЗ "О специальной оценке условий труда") без привлечения организации, оказывающей услуги по проведению СОУТ, с дальнейшей подачей в Государственную инспекцию по труду декларацию соответствия на такие рабочие места?

**Ответ:** Нет. Решение об отнесении конкретных рабочих мест к аналогичным принимается экспертом организации, проводящей специальную оценку условий труда, с последующим утверждением указанного решения комиссией по проведению специальной оценки условий труда.

### Правовое обоснование:

Согласно ч. 6 ст. 9 Федерального закона от 28.12.2013 № 426-ФЗ "О специальной оценке условий труда" в целях данного нормативного правового акта аналогичными признаются рабочие места, которые отвечают следующим критериям: расположены в одном или нескольких однотипных производственных помещениях (производственных

зонах), оборудованных одинаковыми (однотипными) системами вентиляции, кондиционирования воздуха, отопления и освещения, на которых работники работают по одной и той же профессии, должности, специальности, осуществляют одинаковые трудовые функции в одинаковом режиме рабочего времени при ведении однотипного технологического процесса с использованием одинаковых производственного оборудования, инструментов, приспособлений, материалов и сырья и обеспечены одинаковыми средствами индивидуальной защиты.

*Информационный портал Роструда  
"Онлайнинспекция.РФ", октябрь 2023 г.*

**Вопрос:** Работники офиса освобождены от инструктажей на рабочем месте, новым работникам проводится вводный инструктаж, который включает в себя требования работы с ПЭВМ, первую помощь. При несчастном случае необходимо читать внеплановый инструктаж по охране труда на рабочем месте. По какой программе читать внеплановый инструктаж освобождённым от инструктажа на РМ сотрудникам? Должна быть разработанная и утверждённая заранее программа проведения внепланового инструктажа? Как её разрабатывать, если каждый НС индивидуален и происходит по разным причинам?

**Ответ:** Если произошел несчастный случай, то проводится внеплановый инструктаж, в том числе и для освобожденных от инструктажа на рабочем месте.

Внеплановый инструктаж по охране труда проводится в объеме мероприятий и требований охраны труда и в сроки, указанные в локальном нормативном акте работодателя. Программа проведения внепланового инструктажа должна быть.

Работодатель вправе самостоятельно разработать программу инструктажа исходя из направления трудовой деятельности работодателя.

### Правовое обоснование:

В соответствии п. 16 Правил обучения по охране труда и проверки знания требований охраны труда (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2021 № 2464 "О порядке обучения по охране труда и проверки знания требований охраны труда") (далее - Правила) внеплановый инструктаж по охране труда проводится для работников организации в случаях, обусловленных:

е) произошедшими авариями и несчастными случаями на производстве.

Согласно п. 17 Правил внеплановый инструктаж по охране труда проводится в объеме мероприятий и требований охраны труда и в сроки, указанные в локальном нормативном акте работодателя. В случае проведения внепланового обучения по основанию, предусмотренному подпунктом "а" пункта 50 настоящих Правил, внеплановый инструктаж по охране труда для работников по основанию, предусмотренному подпунктом "в" пункта 16 настоящих Правил, может не проводиться. Перечень работников, для которых необходимо проведение внепланового инструктажа по охране труда по основанию, предусмотренному подпунктом "е" пункта 16 настоящих Правил, определяется работодателем и должен включать руководителей и иных работников структурного подразделения, в котором произошли авария и (или) несчастный случай на производстве, а также руководителей и работников иных структурных подразделений, в которых возможно происшествие аналогичной аварии и (или) несчастного случая на производстве.

*Информационный портал Роструда  
"Онлайнинспекция.РФ", октябрь 2023 г.*

# КАДРЫ В ЖКХ

## РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОПРОСА РАБОТОДАТЕЛЕЙ В ОТРАСЛИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РАМКАХ МОНИТОРИНГА РЫНКА ТРУДА 2023 ГОДА

Жилищно-коммунальное хозяйство в России (далее – ЖКХ) представляет собой широкий спектр взаимосвязанных видов деятельности в сфере услуг, направленных на создание комфортной среды для проживания, улучшения качества жизни населения.

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. (утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р) предусматривает ряд мероприятий, направленных на решение основных проблем в ЖКХ, в том числе задач развития системы профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров для нужд отрасли жилищно-коммунального хозяйства; повышение уровня компетенций руководителей и специалистов предприятий жилищно-коммунального хозяйства, профильных ведомств; введение механизма систематического мониторинга прогнозирования кадровой потребности.

В данном разделе проанализированы результаты мониторинга рынка труда в жилищно-коммунальном хозяйстве, спрос и предложение на рынке на работников определенных квалификаций, профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров, дополнительном профессиональном образовании и независимой оценки квалификации и др.

**В мониторинге рынка труда в 2023 году в отрасли жилищно-коммунального хозяйства, проведенного Национальным агентством при содействии Совета по профессиональным ква-**

**лификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве (далее – СПК ЖКХ), приняли участие 1 291 отраслевых организаций, что является репрезентативной выборкой.**

По формам собственности организации-участники опроса распределились следующим образом: преимущественно приняли участие работодатели частных организаций, таких как открытое, публичное или закрытое акционерное общество, что составило 48% организаций-участников опроса в отрасли ЖКХ, 38 % приходится на государственные унитарные/муниципальные предприятия жилищно-коммунального хозяйства.

По критерию среднесписочной численности занятых в соответствии с пунктом 2 статьи 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ, подавляющее большинство (80%) организаций-участников опроса представлены малыми предприятиями (48,9%), микропредприятиями (17,2%) и средними предприятиями (14,0%), предприятия со среднесписочной численностью работников от 251 до 1000 – 15,3 %, более 1001 работника – 4,3%). Такое распределение типично и наблюдалось в прошлые годы при проведении мониторинга рынка труда, что отражает специфику отрасли.

В опросе приняли участие 70 субъектов Российской Федерации. Наиболее активное участие в опросе наблюдалось среди организаций отрасли ЖКХ Московской области (200 организаций), Пермского (62 организации) и Красноярского краев (по 61 организации), Смоленской (58 организаций) и Кемеровской (56 организаций) областей.

### Потребность работодателей отрасли ЖКХ в квалифицированных кадрах

Для получения информации о потребности в квалифицированных кадрах работодателям было

<sup>1</sup> в % от ответивших организаций

предложено ответить на следующие вопросы, дающие представление о кадровой потребности

организации, а именно, возможных изменениях в структуре организации, высвобождение работников, спрос на кадры различных квалификаций, появление новых квалификаций в связи с внедрением современных технологий, а также о необходимых цифровых компетенциях у работников.

Для получения информации о возможном влиянии складывающейся экономической ситуации, обусловленной внешними экономическими вызовами, был задан вопрос о высвобождении работников за последние 6 месяцев.

Полученные данные свидетельствуют о том, что за 6 месяцев до начала опроса не наблюдалось высвобождение работников в 77 % организаций ЖКХ. В других организациях объемы высвобождения были незначительны и происходили не только в связи с изменениями в деятельности организации, но и по другим причинам, характеризующим процесс движения кадров (уход на пенсию, увольнение по собственному желанию, уход в декретный отпуск и т.д.). Чуть меньше четверти работодателей отметили наименования квалификаций работников, которые выбыли из организации (18%).

За последние 6 месяцев из организаций в отрасли ЖКХ было высвобождено больше всего работников, имеющих сквозные (межотраслевые) квалификации - «Водитель автомобиля» (11,2%<sup>2</sup>), «Юрист/юрисконсульт» (7,6%), «Бухгалтер (5 уровень квалификации)» (6,7%), «Ведущий инженер/инженер» (6,3%) и специфичные для сферы ЖКХ - «Электрогазосварщик» (9%), «Машинист (котельной)» (7,2%), «Слесарь-ремонтник 4-го разряда (3 уровень квалификации)» (6,7%), «Слесарь-сантехник» (5,8%), «Слесарь аварийно-восстановительных работ на сетях водоснабжения и водоотведения (3 уровень квалификации)» (5,4%), «Дворник/рабочий по уборке внутриквартальных территорий (дворник)» (5,4%).

Возможно предположить, что основной причиной высвобождения работников стало увольнение по собственному желанию в связи с низким уровнем заработной платы, что является одной из объективных характеристик рынка труда в отрасли ЖКХ и переход в другие отрасли, где наблюдается расширение, перепрофилирование производств в связи с санкционным давлением и более высокий уровень заработной платы.

Процессы высвобождения учитывают региональную специфику деятельности, что не подлежит анализу т.к. не является предметом настоящего исследования.

Такие причины высвобождения, как переезд работников на новое место жительства, оптимизация численности персонала, омоложение коллектива не являются причинами высвобождения работников в отрасли ЖКХ по данным опроса.

Кроме того, в рассматриваемый период в ЖКХ наблюдается отток рабочей силы из-за рубежа, работающей на позициях дворников, слесарей и др. вследствие удешевления рубля.

Что касается найма работников, то по данным опроса, среди востребованных квалификаций, по которым работодатели планировали найм работников в ближайшей перспективе (1-3 года), преимущественно названы специфичные для ЖКХ квалификации рабочих: «Электрогазосварщик» (13,3%<sup>3</sup>), «Слесарь аварийно-восстановительных работ на сетях водоснабжения и водоотведения (3 уровень квалификации)» (11,6%), «Слесарь-ремонтник 4-го разряда (3 уровень квалификации)» (8,8%), «Слесарь-сантехник» (8,3%), «Слесарь-ремонтник 5-го разряда (4 уровень квалификации)» (7,8%), «Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 5-го разряда (4 уровень квалификации)» (7,0%), «Слесарь по обслуживанию тепловых сетей (4 уровень квалификации)» (6,6%), «Дворник/рабочий по уборке внутриквартальных территорий (дворник)» (6,6%), «Сварщик газовой сварки (4 уровень квалификации)» (5,9%), «Старший слесарь аварийно-восстановительных работ на сетях водоснабжения и водоотведения (4 уровень квалификации)» (5,6%), «Слесарь-ремонтник 3-го разряда (3 уровень квалификации)» (5,4%).

Работодатели-участники опроса отметили, что ведут поиск работников с такими квалификациями, как: «Слесарь аварийно-восстановительных работ на сетях водоснабжения и водоотведения (3 уровень квалификации)» (12,4%<sup>4</sup>), «Электрогазосварщик» (12,3%), «Слесарь-ремонтник 5-го разряда (4 уровень квалификации)» (7%), «Слесарь-ремонтник 4-го разряда (3 уровень квалификации)» (7%), «Слесарь-сантехник» (6,2%), «Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 5-го разряда (4 уровень квалификации)» (6%), «Слесарь по обслуживанию

<sup>2</sup> количество упоминаний квалификаций в % от ответов

<sup>3</sup> количество упоминаний квалификаций в % от ответов

<sup>4</sup> количество упоминаний квалификаций в % от ответов

тепловых сетей (4 уровень квалификации)» (4,7%), «Старший слесарь аварийно-восстановительных работ на сетях водоснабжения и водоотведения (4 уровень квалификации)» (4,6%), «Дворник/рабочий по уборке внутриквартальных территорий (дворник)» (4,6%), «Сварщик газовой сварки (4 уровень квалификации)» (4,4%).

Наличие квалификаций «Электрогазосварщик», «Слесарь аварийно-восстановительных работ на сетях водоснабжения и водоотведения (3 уровень квалификации) и «Слесарь-ремонтник 4-го разряда (3 уровень квалификации)» наблюдается как среди часто «высвобождаемых», так и среди «планируемых к найму» в ближайшее время, что может объясняться нехваткой работников по причине текучести кадров по данным квалификациям.

Рассмотрим потребность в кадрах по профессиональным группам. Серьезной проблемой для отрасли ЖКХ на протяжении многих лет является **дефицит квалифицированных рабочих**, который по результатам опроса **наблюдается у 57,6 % организаций**. На втором месте в кадровом обеспечении отмечается потребность в техническом и обслуживающем персонале - 36,1 %. На долю неквалифицированных рабочих приходится немногим меньше - 30,6 %.

На потребность в специалистах среднего звена (начальник отдела, участка (смены), цеха) приходится 12,7 %<sup>5</sup>. Что касается специалистов высшей квалификации, занятых в подразделениях, отвечающих за основную деятельность, то потребность в них составляет 8,7 %. **В руководящем составе не наблюдается значительных объемов текучести кадров, что может определяться уровнем заработной платы и возможностями карьерного роста:** потребность в руководителях подразделений, ответственных за основную производственную деятельность - 3%, потребность в руководителях высшего звена, топ-менеджерах - 1,2%, потребность в руководителях функциональных подразделений (финансовой, плановой, кадровой и других служб) - 0,6%.

Об отсутствии каких-либо проблем с подбором персонала, требуемого для осуществления различных видов профессиональной деятельности в отрасли ЖКХ, заявили 16,2 % организаций-участников опроса.

Одной из основных проблем, связанных с трудностями поиска работников на вакантные места у работодателей, в ЖКХ является низкая привлекательность рабочих мест, обусловленная низким уровнем оплаты труда, который не устраивает соискателей, т.к. в российской практике основным критерием престижности профессии является уровень оплаты труда, и тяжелыми и вредными (опасными) условиями труда в ряде направлений деятельности. Так **по результатам опроса 55,9 % работодателей отметили, что основной проблемой подбора персонала является низкий уровень заработной платы.**

Отсутствие соискателей по требуемым профессиям/специальностям, которое отметили 42,7 % работодателей, также является следствием низкого престижа отраслевых профессий, низкого уровня профессиональной культуры кадров в отрасли, отсутствия популяризации в организациях ЖКХ новых технологий, оборудования и материалов, а также лучших практик управления отраслевыми предприятиями<sup>6</sup>.

**Недостаточный уровень профессиональной подготовки у соискателей для занятия свободной позиции в организации отметили 17 % работодателей-участников опроса, 15,5 % - тяжелые условия труда**, которые являются непривлекательными для соискателей.

Отсутствие у соискателей «soft skills» (общие профессионально-личностные характеристики, которые оказывают влияние на осуществление профессиональной деятельности и ее результаты) не являются важным фактором при подборе персонала в отрасли ЖКХ, преимущественно такое требование при оценке кандидатов рассматривается на должности руководящего состава - 1,7 %.

По «сквозным» (межотраслевым) квалификациям, относящимся к финансовой деятельности в организациях ЖКХ, работодателями отмечена потребность, прежде всего, в рабочих с квалификациями «Главный бухгалтер» (4,2 %) и «Специалист по внутреннему контролю» (0,9 %).

Функционирование ЖКХ невозможно без повсеместного внедрения передовых инновационных технологий. Это требует бурного роста индустрии знаний, привлечения в административную и производственно-хозяйственную сферы деятельности муниципальных образований большого числа

<sup>5</sup> в % от ответивших организаций

<sup>6</sup> Чернышов Л.Н. Инновационные инструменты повышения качества подготовки кадров для сферы ЖКХ. URL: <http://statya-chernyshova-10-2022.pdf>

высокообразованных специалистов, в которых отрасль испытывает острый дефицит.

Внедрение новых технологий, автоматизации и цифровизации формирует качественно новые требования к компетенциям кадрового состава организаций ЖКХ.

**В последнее время отраслевые организации столкнулись с весьма серьезной нехваткой кадров в области информационных технологий.** Трудности в подборе персонала были отмечены работодателями по новым квалификациям, связанным с внедрением современных технологий, а именно: «Специалист (эксперт) по информационной безопасности» (12,8%<sup>7</sup>), «Программист» (7,8%), «Специалист в сфере закупок», «Инженер АСУиТП (автоматизации)» (7,8%).

При этом, по результатам анализа полученных в результате опроса ответов, работодатели к основным необходимым профессиональным компетенциям (знаниям, умениям и навыкам) работников ЖКХ, связанным преимущественно с цифровой трансформацией (цифровизацией), отнесли следующие компетенции (в % от ответивших организаций):

- цифровая грамотность и безопасность, подразумевающая знание как устроены современные технологии и умение безопасно ими пользоваться - 22,9 %;
- компетенции по разработке инженерных решений, включающие способность применять необходимые теоретические и практические методы, а также достижения передовой инженерной мысли при решении комплексных инженерных проблем - 15,5 %;
- бережливое производство (управление производственным процессом, основанное на постоянном стремлении к устранению всех видов потерь, что предполагает вовлечение в процесс оптимизации бизнеса каждого сотрудника и максимальную ориентацию на потребителя) - 11,7 %;
- развитие организационной культуры (применение технологий формирования, управления, изменения функциональных процессов и системы цифровых ценностей, норм и правил поведения персонала, нацеленных на повышение результативности организации в условиях цифровой трансформации) - 9,2 %;

- управление цифровым развитием организации (применение методов и инструментов стратегического, тактического и оперативного управления внедрением и развитием цифровых технологий, услуг, инфраструктуры) - 7,4 % и развитие ИТ-инфраструктуры - 7,1 %, Разработка, тестирование и внедрение ИТ-решений/цифровых технологий - 6,5 %.

Востребованность в таких компетенциях является актуальной в условиях развития цифровизации экономики в стране и построения структуры организации с новыми подходами к управлению.

Также представляет интерес оценка работодателями-участниками опроса необходимости наличия у работников их организации тех или иных профессиональных компетенций (знаний, умений и навыков), преимущественно связанных с цифровой трансформацией. Работодателям было предложено дать оценку профессиональных компетенций по 5-ти бальной шкале от практически отсутствия необходимости в компетенции до высокой необходимости в наличии той или иной компетенции. Так, наиболее высоко работодателями-участниками опроса оценили необходимость наличия у работников профессиональных компетенций в области бережливого производства (3,7 балла) и разработки инженерных решений (3,7 балла).

Оценка немного меньше, но тем не менее, показывает важность для работодателей наличие у работников компетенций, связанных с компьютерными и цифровыми технологиями, такими как использование и защита данных (3,35 балла), развитие ИТ-инфраструктуры (3,33 балла), управление и использование данных (3,26 балла) и цифровая грамотность и безопасность (3,22 балла).

В отрасли ЖКХ отмечается острая нехватка квалифицированных кадров. Так, **по данным Минстроя России дефицит кадров в 2023 году в ЖКХ составляет около 90 тысяч человек**<sup>8</sup>. Следует отметить, что **дефицит профессиональных кадров, обусловлен низкой привлекательностью рабочих мест и связан с недостаточным уровнем развития системы профессиональной подготовки кадров для нужд ЖКХ.**

Современное состояние отрасли ЖКХ, наличие элементов кризисных явлений предъявляют особые требования к развитию ее кадрового потенциала, в основе которого лежит не только про-

<sup>7</sup> количество упоминаний квалификаций в % от ответов

<sup>8</sup> Минстрой прокомментировал нехватку кадров в строительстве и ЖКХ: Общество: Россия: Lenta.ru

фессиональная подготовка, переподготовка, но и проверка компетенций работников различными

способами, а именно аттестация персонала и независимая оценка квалификации (далее - НОК).

### Востребованность независимой оценки квалификации (НОК)

С целью определения степени распространенности и востребованности среди работодателей НОК, которая является одним из важнейших инструментов оценки профессиональных компетенций работников и позволяет стимулировать работников к профессиональному росту работодателям-участникам опроса были заданы вопросы о направлении их работников на НОК, а также о способах использования работодателями результатов прохождения работниками НОК.

По результатам опроса работодателей отрасли ЖЖХ самыми популярными способами проверки профессиональных компетенций (умений, знаний, навыков) работников в организациях является оценка квалификации работников на право допуска к работе (за исключением НОК) (37 %) и аттестация работников, инициированная работодателем (35,7 %), далее идет обязательная периодическая аттестация некоторых категорий работников (25,4 %), а независимая оценка квалификации находится на пятом месте по популярности. Почти треть работодателей отвечала, что не проводит оценку персонала вообще (24,3%).

По результатам опроса каждая десятая организация-участник опроса направляет своих работников на независимую оценку квалификации.

При этом почти половина работодателей ЖЖХ (49 %) отметили, что не направляют и не планируют направлять работников на прохождение НОК. Только в планах 9 % работодателей направлять своих работников на независимую оценку квалификации.

Результаты прохождения НОК используются работодателями для допуска работника к определенным видам работ (7,7 %), подтверждения уровня квалификации работника (5,8 %), переме-

щения работника на другую квалификацию или должность (2,2 %). Чуть менее 1 % работодателей используют результаты НОК при приеме на работу.

Основными квалификациями, по которым работники направлялись на НОК, являются квалификации, требующие высшего образования «Главный инженер по жилищно-коммунальному хозяйству» (6,2 %<sup>9</sup>), «Специалист по организации эксплуатации лифтов (6 уровень квалификации)» (5,5 %), «Специалист по охране труда (6 уровень квалификации)» (4,8 %), «Главный инженер организации, эксплуатирующей многоквартирные дома (6 уровень квалификации)».

**На сегодняшний день основной причиной, по которой работодатели сферы ЖЖХ не используют НОК, по результатам опроса является дополнительная финансовая нагрузка на организацию, что отметили 18,6 % работодателей-участников опроса.** Частым вариантом ответа на вопрос о причинах неиспользовании процедуры НОК было указание на уже применяемую в организации процедуру обязательной аттестации в соответствии с законодательством (8,4 %).

По мнению некоторых работодателей, аттестация работников, проводимая работодателем, является наиболее точным способом оценки (7,7 %), а в использовании НОК они не видят преимуществ (7 %).

**Те работодатели, которые применяют на практике в оценке квалификации персонала механизмы НОК, отметили возможный положительный эффект для своей организации, а именно, повышение производительности и качества труда (13,2 %), снижение несчастных случаев на производстве (6,8 %), уменьшение текучести кадров (6,3 %).**

### Практики восполнения квалификационного дефицита

Далее проведем анализ информации о практиках восполнения кадрового дефицита, дефицита знаний, умений и навыков соискателей, принимаемых работодателями на работу, а также профессиональному обучению сотрудников.

Только 15 % организаций-участников опроса отметили отсутствие проблем с недостатком про-

фессиональных компетенций (знаний, умений и навыков) у их работников.

**64 % работодателей отметили наличие проблемы недостатка профессиональных компетенций (знаний, умений и навыков) у работников, которые они решают при помощи обучения,**

<sup>9</sup> количество упоминаний квалификаций в % от ответов

**повышения профессиональных умений работников.**

По различным причинам, включая отсутствие возможности финансирования за счет средств организации повышения квалификации или переподготовки работников, 14% работодателей-участников опроса ищут замену таким работникам.

Среди мероприятий по восполнению дефицита знаний и умений работников работодатели-участники опроса отметили, что наиболее часто в их практике используются повышение квалификации (38,7%<sup>10</sup>); профессиональная переподготовка (27,6%); реализуется система наставничества (21,8%), обмен опытом, мастер-классы (15,1%), краткосрочные тренинги и семинары (13,6%), организация стажировок в подразделениях организации или других организациях (6,7%).

Необходимость наличия общепрофессиональных и личностных компетенций для работников организации работодатели оценивали по шкале от 1 до 5, где 1 – нет необходимости в наличии такой компетенции, а 5 – очень высокая необходимость в наличии такой компетенции.

Ответственный подход к выполнению поставленных задач (4 балла), внимательность и четкость выполнения поставленных задач (3,92 балла), знание отрасли (3,81 балла) и стрессоустойчивость (3,80 балла) названы работодателями среди основных востребованных общепрофессиональных и личностных компетенций у работников как в отрасли ЖКХ, так и по различным отраслям экономики.

**Больше трети работодателей (38 %) отрасли ЖКХ отмечают, что существует потребность в**

**дополнительном профессиональном обучении своих работников, и чуть меньше половины организаций (40 %) не нуждаются в их обучении.**

**Среди основных ограничений и препятствий, возникающих у работодателей-участников опроса при реализации планов по направлению сотрудников на дополнительное профессиональное обучение, названы слишком большие финансовые затраты работодателя на обучение (23,5 %), отрыв работников от работы (16,3 %) и удаленность мест обучения (9,7 %), нежелание проходить обучение в свободное от работы время (7,4%).**

**Наиболее предпочтительными формами обучения персонала для работодателей является повышение квалификации (25,5 %) и профессиональная переподготовка (18,2 %).** Далее по предпочтению идет обучение на рабочем месте (наставничество) (14,9 %), затем идет профессиональная подготовка (12,5 %) и использование онлайн курсов (11,1 %). Обучение в корпоративном университете (институте) отметили 1,9 % работодателей.

Среди наиболее востребованных работодателями отмечены программы обучения, переобучения и повышения квалификации работников, такие как охрана труда и техника безопасности (12,6 %), программа по профессии «Оператор котельной» (11,1 %), безопасность в различных сферах ЖКХ (8,9 %), водоснабжение и водоотведение (6,7 %), управление многоквартирным домом (5,9 %), проведение электронных закупок и торгов (5,9 %), обучение методам работы на высоте (5,2%)

*Подготовлено редакцией журнала «ЖКХэксперт: экономика и право» по материалам НАРК и СПК ЖКХ*

*Редакция журнала благодарит  
Общероссийский Профсоюз работников жизнеобеспечения  
за предоставленные материалы!*

**Окончание в следующем номере**

<sup>10</sup> в % от ответивших организаций

# ПРОДОЛЖАЕТСЯ ПОДПИСКА на 2024 год



выходит 1 раз в месяц

## СТОИМОСТЬ ПОДПИСКИ В РЕДАКЦИИ

	на 1 полугодие 2024г.	на 2024 год	
Бумажная версия	14 676	26 676	
Электронная версия (в формате PDF)	7 896	15 792	

## ПОДПИСКА В КАТАЛОГЕ ПОЧТА РОССИИ

Индекс на 2024 год: **ПМ955**

Индекс на 1 полугодие 2024 года: **П7377**

Для оформления подписки позвоните в редакцию по тел. (495) 133-1947, или выпишите счет на сайте CNIS.RU

