

**Заключение Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
к проекту постановления Правительства Российской Федерации
«Об утверждении правил деятельности по управлению многоквартирными
домами и содержанию общего имущества собственников помещений в
многоквартирных домах»**

Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (далее – проект постановления) рассмотрен в редакции, размещенной на официальном сайте: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=102661>, ID проекта: 02/07/06-20/00102661.

Проектом постановления предлагается «оптимизация» нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность по управлению многоквартирными домами в виде:

а) признания утратившими силу:

постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491;

постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290;

постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416;

постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.

б) утверждения Правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее – проект правил).

По тексту проекта постановления и проекту правил имеются замечания и предложения.

1. Остается неясным основание для предлагаемых изменений. В пояснительной записке к проекту постановления отсутствует какое-либо обоснование наличия проблем, которые целесообразно решать исключительно с помощью принятия подзаконного квази кодифицированного нормативного правового акта, который прямо не предусмотрен ЖК РФ. Поэтому предложение установления обязательных требований проектом постановления, как представляется, не является адекватным способом воздействия на сферу управления многоквартирными домами.

Минстроем России не представлен проект федерального закона, предусматривающий внесение в ЖК РФ изменений, отменяющих поручения Правительству РФ принять постановления по вопросам, указанным в ч.3 ст.39, ч.1 и 12 ст.161 ЖК РФ и устанавливающих поручение Правительству РФ комплексно урегулировать в одном нормативном правовом акте указанные отношения. Поэтому до принятия соответствующего федерального закона до 1 января 2021 г. принятие проекта постановления невозможно. До внесения указанного выше проекта федерального закона рассмотрение проекта постановления является преждевременным.

В соответствии с ч.1 ст.115 Конституции РФ Правительство РФ издает постановления «на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных законов, нормативных указов Президента Российской Федерации». Согласно абзацу 3 ст.23 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. №2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» «порядок принятия актов Правительства Российской Федерации устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, нормативными указами Президента Российской Федерации». В ч.3 ст.39, ч.1 и 12 ст.161 ЖК РФ

устанавливаются различные поручения Правительству РФ, которые в течение 15 лет выполнялись в виде принятия самостоятельных постановлений строго в соответствии с установленным предметом регулирования.

Конституционный Суд РФ в постановлении от 31 мая 2016 г. № 4-П указывает на то, что «федеральный законодатель, наделяя Правительство Российской Федерации теми или иными полномочиями в сфере нормотворчества, должен четко определить его конституционно допустимые пределы, а также круг вопросов, по которым Правительство Российской Федерации вправе принимать нормативно-обязывающие решения».

В постановлении Конституционного Суда РФ от 6 апреля 2004 г. №7-П указано, что по смыслу ч.2 ст.4 и ч.1 ст.15 Конституции РФ, закрепляющих принцип верховенства закона, в системном единстве с положениями ч.1 ст.115 и Федерального конституционного закона «О Правительстве Российской Федерации» (ст.2 и 3), предписывающими Правительству Российской Федерации осуществлять нормотворческие полномочия на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов и нормативных указов Президента РФ, принцип определенности и непротиворечивости законодательного регулирования распространяется и на те правовые нормы, которыми законодатель делегирует Правительству Российской Федерации те или иные полномочия. «Иное означало бы, что законодатель вправе передать Правительству РФ неопределенные по объему полномочия, а Правительство РФ - реализовать их произвольным образом, чем нарушался бы принцип разделения государственной власти на законодательную, исполнительную и судебную (статья 10 Конституции Российской Федерации). То есть, как представляется, отступления от установленного в федеральном законе «Жилищный кодекс Российской Федерации» предмета регулирования, принимаемого на основании норм ЖК РФ постановления Правительства РФ – недопустимо.

Однако, в проекте постановления не учитывается, что прямое кодифицированное регулирование отношений по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в ЖК РФ. Нормативное регулирование указанных вопросов подзаконными актами Правительством РФ должно носить вспомогательный характер только в той мере, в которой это предусмотрено ЖК РФ и другими федеральными законами. Но основание для принятия Правительством РФ одного комплексного нормативного правового акта в виде правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах – отсутствует.

Наличие проблем и целесообразность их решения с помощью регулирования, предусмотренного проектом постановления, разработчиком не обоснованы, наиболее значимые общественные риски по каждой предложенной проектом постановления норме - не выявлены и не отражены в пояснительной записке. Полная отмена постановлений Правительства РФ, принятых на основании указаний ч.3 ст.39, ч.1 и 12 ст.161 ЖК РФ, и принятие по соответствующим вопросам нового акта – не обоснована.

В результате объединения в одном проекте постановления предметов нескольких действующих постановлений Правительства РФ неизбежно возникли компиляции, частичное переизложение уже ставших привычными норм, что приведет к длительному периоду усвоения нововведений и изменений, как судами и органами государственного жилищного надзора (лицензирующими органами), так и лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, собственниками

помещений в многоквартирном доме. Это способно привести к негативным последствиям в виде неоднородной правоприменительной, в том числе судебной и контрольно-надзорной, практики. Такие негативные последствия можно предотвратить, если предлагаемые к введению и изменению требования будут внесены в виде поправок в указанные выше постановления Правительства РФ №491, №416 и №290 при условии обоснования неизбежной необходимости таких изменений и дополнений.

Представляется, что предлагаемый проектом постановления подход по замене действующих постановлений Правительства РФ новым постановлением может привести к существенному увеличению нагрузки на судебную систему и на органы государственного жилищного надзора, усилению административной и финансовой нагрузки на управляющие организации, ТСЖ и ЖСК в рамках их участия в контрольно-надзорных процедурах и в судебных процессах.

Положение п.13.3.1 Методики исполнения плана мероприятий («Дорожной карты») по реализации механизма «регуляторной гильотины» (утв. Правительством РФ от 9 июля 2019 г.) о том, что «постановление Правительства Российской Федерации [предусматривающие признание утратившими силу с 1 января 2021 г. принятых ранее нормативных правовых актов] должно ...являться *единым* для одного федерального органа исполнительной власти в сферах осуществления контроля (надзора)». Но такой подход не может использоваться по аналогии к подготовке актов по п.4 «Дорожной карты», т.к. в сфере управления многоквартирными домами государственный жилищный надзор и лицензионный контроль за деятельностью управляющих организаций осуществляется не федеральным органом исполнительной власти, а органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации. Кроме того, в последней редакции проекта постановления Правительства РФ, предусматривающего признание утратившими силу с 1 января 2021 г. принятых ранее нормативных правовых актов, постановления Правительства РФ №491, 290, 416 – отсутствовали.

Неоднократно представленный Минстроем России проект Структуры нормативного регулирования общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами не одобрен рабочей группой по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, и в нем не было обоснования такого способа актуализации будущей системы регулирования.

Таким образом, предложение об отмене постановлений Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491, от 15 мая 2013 г. №416 и от 3 апреля 2013 г. №290 и принятие вместо них одного акта Правительства РФ представляется необоснованным, избыточным и противоречащим ч.3 ст.39, ч.1 и 12 ст.161 ЖК РФ. А превышение полномочий Правительства РФ в виде регулирования вопросов при отсутствии в ЖК РФ соответствующих поручений – противоречит Конституции РФ и Федеральному конституционному закону «О Правительстве Российской Федерации».

2. Полная отмена действующих актов и принятие нового нормативного правового акта поддерживается только в отношении содержательно и морально устаревшего постановления Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». В постановлениях Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491, от 15 мая 2013 г. №416 и даже от 3 апреля 2013 г. №290 устанавливаются требования к субъектам отношений

по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме: к собственникам помещений и к создаваемым или привлекаемым ими лицам в отношении общего имущества в многоквартирном доме. При этом в п.1¹ ст.12 ЖК РФ содержится требование установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, которые в соответствии со ст.2 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. №184-ФЗ «О техническом регулировании» являются актом технического регулирования.

Поскольку требования к технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме установлены, в частности, в Федеральном законе от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», то выполнение полномочия, установленного в п.1¹ ст.12 ЖК РФ, необходимо реализовывать не путем принятия постановления Правительства РФ, а путем реализации подходов, указанных в ст.6 Федерального закона №384-ФЗ, то есть путем принятия указанных в данной норме актов федеральных органов исполнительной власти.

Представляется неправомерным объединение в одном нормативном правовом акте норм, регулирующих общественные отношения в сфере управления многоквартирными домами, и норм, регулирующих отношений в области установления, применения и исполнения обязательных требований к общему имуществу в многоквартирном доме и связанным с требованиями к такому общему имуществу процессам наладки, эксплуатации, сохранности, а также в области применения на добровольной основе требований к общему имуществу в многоквартирном доме и связанным с требованиями к такому общему имуществу процессам наладки, эксплуатации, сохранности, выполнению работ или оказанию услуг.

3. Обращает на себя внимание то, что предмет регулирования проекта постановления, указанный в п.1 рассматриваемого проекта акта, не полностью соответствует предметам нормативных правовых актов, которые ЖК РФ предписывает принять Правительству РФ в ст.39 и 161.

Если в п. 1 проекта правил указано, что «...Настоящие Правила устанавливают требования к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе правила и нормы технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме», то в ст.12 ЖК РФ пункты 1¹ и 2 не соподчинены (одно полномочие органов государственной власти Российской Федерации не является частью другого полномочия). По своей правовой природе правила и нормы технической эксплуатации общего имущества являются требованиями, предъявляемыми к общему имуществу, как объекту технического регулирования (сроки эксплуатации, осмотров, обследований, применяемые методы, технологии и т.п.), а требования к содержанию общего имущества по своей правовой природе являются регулированием отношений субъектов собственности к принадлежащему им имуществу (действия по обеспечению требуемого состояния, несение необходимых расходов и т.п.). Поэтому эти полномочия органов государственной власти Российской Федерации не могут смешиваться. И они поэтому не смешаны в ст.12 ЖК РФ.

Если в п.1 проекта правил указано, что «...Настоящие Правила устанавливают *...правила* деятельности по управлению многоквартирными домами», то в ч.1 ст.161 ЖК РФ установлено, что «Правительство Российской Федерации устанавливает *стандарты и правила* деятельности по управлению многоквартирными домами».

Стандарты управления многоквартирным домом в рассматриваемом проекте правил отсутствуют.

Таким образом, проект постановления искажает нормы ЖК РФ и не соответствует принципу наименьшего регуляторного воздействия, согласно которому регулирование в сфере управления многоквартирными домами должно быть направлено только на те объекты, в которых могут возникнуть социально значимые риски, и только в пределах этих рисков. **Регулирующий орган не должен вмешиваться в деятельность предпринимателя произвольно, без соответствующего поручения федерального законодателя.**

4. Вызывает сомнение необходимость размещения в п.2 проекта правил глоссария, сформированного по непонятному признаку из неполного перечня терминов. Необходимость установления определений 4 терминов никак не обоснована. Сами определения терминов в п.2 проекта правил вызывают вопросы:

- в понятии «нежилое помещение в многоквартирном доме» отсутствует четкое разграничение между частями многоквартирных домов, на которых расположены машиноместа, и частями многоквартирных домов, являющимися проездами между машиноместами, въездами и выездами в паркинги. Представляется ошибочным приравнивание к нежилым помещениям, *не включенным в состав общего имущества* частей многоквартирных домов, предназначенных для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией) и проездов между машиноместами, въездами и выездами в паркинги, *включенным в состав общего имущества*. Представляется правильным разделить индивидуально определенные нежилые помещения, имеющие конструктивные признаки помещения, не входящие в состав общего имущества, и машино-места, не имеющие конструктивных признаков помещения, и которые по правовому статусу приравниваются к таким нежилым помещениям;

- в понятие «общее имущество» в п.2 проекта правил попадают и квартиры, принадлежащие на праве долевой собственности супругам, наследникам. Такое вольное определение лучше удалить. Часть 1 ст.36 и нормы действующих Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 (далее – Правила-491) содержат четкий набор признаков общего имущества и открытый перечень его наиболее распространенных элементов, что снимает необходимость давать определение этого понятия;

- в понятие «потребитель» в п.2 проекта правил попадают все лица, которые имеют обязанность нести расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ч.2 ст.153 ЖК РФ. Но в этот перечень не попадают, в частности, публичные собственники вымороченных квартир, публичные собственники нежилых помещений до момента заключения договора их аренды.

В связи с этим предлагается отказаться от глоссария.

5. В п.3 проекта правил используется формулировка «услуги по содержанию жилого помещения включает в себя ...работы, выполняемые по аварийному ремонту и работы, выполняемые по текущему ремонту». В данной формулировке, как представляется, содержится смешение:

понятия (1) «содержание общего имущества» в широком смысле, как комплекса действий по несению бремени содержания имущества, несения расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;

понятия (2) «содержание общего имущества» в узком смысле, как осуществление деятельности, результаты которой не имеют материального выражения, в результате осуществления которой не создается что-то материальное (в частности, уборка земельного участка, помещений, планирование, контроль, снятие показаний приборов учета).

В ЖК РФ чаще употребляются формулировки «услуги и работы по содержанию и ремонту» или «оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества», что не позволяет определить, является ли содержание и ремонт услугами или работами. Но совершенно очевидно, что законодатель в ЖК РФ в большинстве случаев применительно к управлению многоквартирным домом использует понятия «содержание» и «ремонт» в связке с понятиями «услуга» и «работа» как равнозначные понятия, не входящие одно в другое. То есть использует понятие «содержание» в узком смысле (2).

Для примера: согласно ст.128 Гражданского кодекса Российской Федерации работы и услуги относятся к самостоятельным объектам гражданских прав. Согласно п.1 ст.702 ГК РФ («Договор подряда») выполнить определенную работу – значит сдать ее материальный результат заказчику. Согласно п.1 ст.779 ГК РФ («Договор возмездного оказания услуг») оказать услуги – значит «совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность». При этом, согласно договору возмездного оказания услуг, одним из главных его признаков признают отсутствие вещественной формы оказываемых услуг.

Аналогичное понимание содержится в ст.38 Налогового кодекса Российской Федерации:

«4. Работой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организации и (или) физических лиц».

«5. Услугой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности».

Представляется целесообразным с учетом принципа научно-технической обоснованности исходить из того, что в понятие (1) «содержание общего имущества» в широком смысле входит оказание услуг и выполнение работ по управлению, (2) содержанию и ремонту общего имущества. Представляется, что использование понятия (1) «содержание» в широком смысле в сочетании с понятием «услуга» - некорректно, невозможно.

6. В пп. «а» п.5 проекта правил указано, что услуги по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме предоставляются с момента внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом. Данное положение формально соответствует ч.7 ст.162 и ч.6 ст.198 ЖК РФ.

Однако в практике имеют место случаи, когда собственники помещений принимают на своем общем собрании решение о смене управляющей организации, заключают договор управления многоквартирным домом, но орган государственного жилищного надзора под разными предлогами затягивает с внесением изменений в реестр лицензий и новая управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом без такого внесения.

Верховный Суд РФ расценивает такое начало управления многоквартирным домом правомерным. Так, в Определении судебной коллегии по экономическим

спорам Верховного Суда РФ от 24 декабря 2019 г. №302-ЭС19-17595 по делу №А33-27179/2018 считает, что осуществление «деятельности по управлению многоквартирными домами в случае, когда в реестре лицензий отсутствуют сведения об адресе многоквартирного дома, управление которым осуществляет лицензиат, не свидетельствует о неправомерном исполнении возложенных на него полномочий. Право на взимание платы также не связано с исполнением обязанности по внесению изменений в реестр лицензий, а вытекает из условий договора управления (при наличии четко выраженной воли собственников на заключение договора с управляющей компанией, которая фактически предоставляла им коммунальные услуги)»).

В связи с этим необходимо комплексное изменение ч.7 ст.162 и ч.6 ст.198 ЖК РФ, а до этого отражение в подзаконных актах приоритета правомерно заключенного договора управления многоквартирным домом над внесением сведений в реестр лицензий.

7. Большое количество предлагаемых проектом правил положений является вольным и неточным изложением норм ЖК РФ. В частности, это относится к п.п.7, 8, 9, 10, 13, 17 и др. Они фактически не устанавливают нового правового регулирования, не раскрывают особенности, которые объективно невозможно урегулировать нормами ЖК РФ, дублируют требования ЖК РФ, что не может быть признано обоснованным. Это противоречит принципу приоритета законодательного уровня регулирования.

Много предлагаемых проектом правил положений подходят только к способу управления многоквартирным домом управляющей организацией. В частности, это относится к п.п. 11, 12, 16 и др.

Много предлагаемых проектом правил требований являются необоснованными и избыточными, вызывающими в конечном счете неоправданное повышение стоимости услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В частности, это относится к п. 14, пп. «б» п. 75 и др. Это противоречит принципам риск-ориентированности и соразмерности.

Много предлагаемых проектом правил требований являются декларативными, не содержащими механизма их выполнения. В частности, это относится к п. 18, 19, пп. «д» п. 75 и др. Это противоречит принципу выполнимости.

8. В пояснительной записке указано, что проектом постановления определен состав технической документации на многоквартирный дом и состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Следует отметить, что это не новация. Данные положения урегулированы Правилами-491 и конкретизируют нормы ч.1 ст.36 ЖК РФ путем детализации перечня элементов общего имущества в многоквартирном доме, определения внутренних и внешних границ общего имущества в многоквартирном доме, а также положения ч.10 ст.162 ЖК РФ о передаче технической документации при смене лиц, осуществляющих управления многоквартирным домом.

При этом вызывает сомнение обоснованность объединения в разделе III проекта правил положения о технической документации на многоквартирный дом с положениями о технических средствах и оборудовании, необходимых для «управления и содержания многоквартирного дома».

9. В разделе IV «Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» представляется неполным указание в пп. «в» п.25 проекта правил только одного случая определения состава общего имущества органами местного самоуправления в целях подготовки и проведения открытого конкурса по

отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ. Необходимо добавить случаи, указанные в ч.13 и 17 ст. 61 ЖК РФ.

В пп. «а» и «з» п.26 проекта правил представляется необходимым сделать добавление, уточняющее какие именно встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта входят в состав общего имущества. Такой признак, как «построенные за счет средств собственников помещений» не является квалифицирующим для разграничения индивидуального и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Здесь же необходимо четко указать проезды в паркингах между машино-местами.

В п.26 проекта правил представляется необходимым дать четкое понимание, являются ли общим имуществом в многоквартирном доме:

в пп. «г» - окна в квартирах и нежилых помещениях. Формально они попадают под понятие «ненесущие ограждающие конструкции»;

в пп. «д» - домофоны, электро-запирающие устройства, видео камеры и т.п., установленные при строительстве дома в соответствии с проектной документацией или позже на этапе эксплуатации по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

в пп. «з» – шлагбаумы, заборы, ворота и т.п.

В п.30 проекта правил представляется необходимым дать четкое понимание, являются ли общим имуществом в многоквартирном доме приборы отопления в квартирах и нежилых помещениях. Изначально при разработке Правил-491 исходили из того, что у внутридомовой системы отопления есть только внешняя граница, но нет внутренней (так и осталось!) и, соответственно, все приборы отопления во всех помещениях являются общим имуществом в многоквартирном доме. В противном случае, собственники помещений получают возможность демонтировать приборы отопления, устанавливая приборы отопления, не предусмотренные проектом.

10. В разделе IV проекта правил необходимо расширить перечень помещений, априори являющихся составной частью общего имущества в многоквартирном доме, включив в него помещения для консьержей, охраны, управляющей организации, для размещения ИТП и т.п.

В рассмотренной редакции проекта правил перечень общего имущества в многоквартирном доме является неполным.

11. Проект правил содержит раздел V «Организация работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, осуществляемые на основании проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме» В качестве обоснования необходимости урегулирования в проекте постановления данного положения в пояснительной записке указано, что «в настоящее время действующим законодательством Российской Федерации не регламентированы работы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах».

Выполнение работ по переустройству и перепланировке помещений в многоквартирном доме нередко связано с воздействием на элементы общего имущества в многоквартирном доме. Но действующая в настоящее время редакция главы 4 ЖК РФ «Переустройство и перепланировка помещения в многоквартирном доме» не предусматривает взаимодействия заявителя, желающего провести переустройство или перепланировку своего помещения в многоквартирном доме, с управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК и не дает Правительству РФ поручения

урегулировать такое взаимодействие. Законодатель установил прямое регулирование данных отношений в главе 4 ЖК РФ.

С учетом сказанного в п.1 настоящего заключения о нормотворческих полномочиях Правительства РФ в соответствии с ч.1 ст.115 Конституции РФ и абзацем 3 ст.23 Федерального конституционного закона от 17 декабря 1997 г. №2-ФКЗ у Правительства РФ нет полномочий регулировать данные отношения. Поэтому **положения проектируемого раздела V проекта правил предлагаются разработчиками с превышением полномочий Правительства РФ.**

Хотя следует признать, что объективно управляющие организации, ТСЖ, ЖСК в период управления многоквартирным домом отвечают за надежность несущих конструкций МКД, безопасность внутридомовых инженерных систем, и в главе 4 следует предусмотреть возможность представления управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК в орган местного самоуправления своего заключения по представленному заявителем проекту переустройства и перепланировки жилого или нежилого помещения, обязанность осуществлять периодический контроль за ходом работ и право участвовать в приемке выполненных в соответствии с проектом работ. При этом необходимость принятия Правительством РФ детального регулирования такого взаимодействия может отсутствовать, и поэтому поручение принимать такой акт, как проект правил в отношении указанного взаимодействия, - неочевидно.

Но всеобъемлюще регулировать в проекте правил организацию работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах - представляется избыточным. Большая часть положений проектируемого раздела V проекта постановления регулируют мероприятия (работы) по переустройству и перепланировке, которые не имеют отношения к управлению, содержанию и текущему, аварийному и капитальному ремонтам общего имущества в многоквартирном доме.

Приведенные в п.п.35, 36, 37 проекта правил перечни работ по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, как представляется, не содержат никаких требований и не несут ощутимой смысловой нагрузки.

В рассматриваемой редакции проекта правил положения раздела V зачастую вводят необоснованные и избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Это нарушает принцип наименьшего регуляторного воздействия, согласно которому система регулирования в соответствующей сфере должна быть направлена только на те объекты, в которых могут возникнуть социально значимые риски, и только в пределах этих рисков.

При этом в проекте постановления могут быть урегулированы правила создания при перепланировке, а также при переводе жилого помещения в нежилое помещение¹ входов, входных групп (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах границ земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, устройство козырьков и навесов. Но только при наличии соответствующего поручения в главах 3 и 4 ЖК РФ.

¹ В представленном виде проект постановления не привязан к регулированию оборудования входов в нежилые помещения при переводе жилого помещения в нежилое помещение, а также оборудования в таких случаях крылец, козырьков, навесов, лестниц, дорожек, площадок. Хотя такая потребность объективно существует.

12. В связи с тем, что аварийно-диспетчерские службы, как правило, не входят в состав управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, а нанимаются по гражданско-правовому договору, то в разделе VI «Услуги, работы по управлению многоквартирным домом» представляется достаточным только упоминания обязанности организовать аварийно-диспетчерское обслуживание, а детальное регулирование целесообразно структурно выделить в самостоятельный раздел.

13. Положения раздела VII проекта правил «Порядок взаимодействия при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» не учитывают, что проектируемые новые дополнительные обязательства управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК могут быть не подкреплены соответствующей оплатой собственниками помещений в многоквартирном доме. Это типичный пример установления нормативным правовым актом внедоговорных обязательств управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, не подкрепленных адекватной оплатой. То есть в случае, если размер платы за содержание жилого помещения установлен без учета заказа таких дополнительных услуг, то в результате необходимости выполнения новых требований управляющие организации, ТСЖ, ЖСК будут вынуждены снизить качество выполнения всех или части других услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Такое снижение качества будет осуществляться вынужденно и по вине органа государственной власти, устанавливающего такие внедоговорные обязательства. **Это противоречит принципу выполнимости, согласно которому не допускается установление обязательных требований, которые заведомо не будут или не могут соблюдаться без отмены других обязательных требований.**

Такой подход представляется неприемлемым. Вместо установления таких внедоговорных обязательств необходимо установить обязанность собственников помещений в многоквартирном доме принять решения о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом о дополнении новыми обязательствами управляющей организации и о соответствующем изменении размера платы за содержание жилого помещения. С управляющей организации можно требовать взаимодействия с региональным оператором капитального ремонта общего имущества в МКД или с подрядными организациями (при реализации модели спецсчета) только при подписании сторонами договора управления многоквартирным домом дополнительного соглашения к такому договору по указанным выше вопросам.

ТСЖ и ЖСК будут в состоянии выполнять дополнительные обязанности только в случае, если в годовые сметы доходов и расходов будут внесены соответствующие изменения, скоординированные с размером обязательных платежей и взносов членов и не членов ТСЖ, ЖСК.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о поручении дополнительных услуг, связанных с взаимодействием с региональным оператором капитального ремонта общего имущества в МКД или с подрядными организациями (при реализации модели спецсчета) не управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, а другому лицу.

В связи с этим раздел VII проекта правил нуждается в серьезной переработке.

Кроме этого, следует отметить, что **в ЖК РФ отсутствует поручения Правительству РФ регулировать данный вопрос своими подзаконными актами.**

14. В разделе VIII проекта правил «Минимальный перечень услуг, работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» содержатся старые недостатки минимального перечня услуг и

работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290.

В связи с непредсказуемостью результатов осмотров и обследований представляется некорректной предложенная корректировка объемов и перечней услуг и работ без корректировки стоимости таких услуг и работ. Нельзя отрывать перечень, объемы и качество услуг и работ от стоимости таких услуг и работ. Это неизбежно приведет к уменьшению (ухудшению) перечня, объемов и качества других заказанных услуг и работ. Не случайно в п.п.2 и 3 ч.3 ст.162 ЖК РФ требуется не фиксированный перечень услуг и работ, не фиксированный размер платы за содержание жилого помещения (индексируемый 1 раз в год), а перечень услуг и работ и [обязательно] *порядок его изменения*, а также *порядок определения* размера платы за содержание жилого помещения. Но в регулировании подзаконными актами и в практике зачастую преобладают стереотипы 80-х годов. Этот недостаток воспроизводится и в рассматриваемом проекте правил.

Проект правил не предусматривает процедур изменения перечня услуг и работ управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, собственниками и процедур изменения размера платы за содержание жилого помещения по результатам осмотров и обследований. Поэтому предложенный в проекте правил алгоритм:

не является экономически обоснованным;

не обеспечит права собственников помещений в многоквартирном доме на качественное содержание и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и на адекватную оплату необходимых услуг и работ;

нарушает принцип выполнимости, т.к. не содержит «минимально возможное число простых и понятных по содержанию, используемым методам требований», обеспеченных адекватной платой собственников помещений в многоквартирном доме.

В п.78 непонятно, зачем «*определять* минимальный перечень услуг, работ» и кому его определять. Правительство РФ определило минимальный перечень, а в многоквартирном доме минимальный перечень услуг и работ определять не нужно. Нужно с учетом утвержденного минимального перечня услуг и работ:

а) при управления многоквартирным домом управляющей организацией:

управляющей организации предлагать перечень услуг и работ в реальном МКД для заказа собственниками;

собственникам обсуждать, предлагать изменения в предложенный управляющей организацией перечень, согласовывать с УО и заказывать перечень и стоимость услуг и работ (фактически размер платы за содержание жилого помещения) путем их утверждения в составе договора управления многоквартирным домом;

сторонам заключать (подписывать) договор управления многоквартирным домом;

б) при управления многоквартирным домом ТСЖ/ЖСК:

правлению ТСЖ/ЖСК предлагать перечень услуг и работ в реальном МКД для отражения в годовой смете доходов и расходов ТСЖ/ЖСК;

членам ТСЖ/ЖСК утверждать годовую смету доходов и расходов ТСЖ/ЖСК.

В п.78 проекта правил упоминается «обследование МКД», в п.79 проекта правил упоминается «комплексное обследование технического состояния МКД», в п.81 проекта правил упоминается «обследование технического состояния МКД», в п.82 проекта правил упоминается «предварительное (визуальное) обследование», в п.п.84-87 проекта правил упоминается «детальное (инструментальное) обследование», в п.88

проекта правил упоминается «текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества». Но их описания предложены по несовпадающим критериям (условия, сроки, методы...). Это затруднит выполнение данных требований.

В связи с этим раздел VIII проекта правил нуждается в существенной переработке (равно, как и положения минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290).

15. В разделе IX «Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме» не предусмотрены особенности определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в случае если для предоставления коммунальных услуг используются крышные котельные на природном газе или с использованием электрической энергии.

Представляется целесообразным дополнить раздел IX указанными положениями.

16. Раздел X проекта правил предлагает выполнять и финансировать работы по аварийному ремонту «из средств, предназначенных для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании акта, составленного комиссией» (п.129). При этом в проекте правил не предложен порядок финансирования работ по аварийному ремонту в случае если в договоре управления многоквартирным домом не предусмотрены средства для оплаты работ по аварийному ремонту или если таких средств недостаточно. В таком случае императивные нормы про обязанность проведения аварийных ремонтов будут выполняться управляющими организациями за счет:

средств, уплаченных собственниками соседних домов, которыми управляет та же управляющая организация;

средств, которые предназначались на оплату других услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Оба этих варианта нарушают права граждан (как собственников помещений, так и нанимателей помещений государственного и муниципального жилищного фонда) и являются потенциально высокзатратными и трудноконтролируемым на практике требованиями, которые, в конечном счете, могут привести к злоупотреблениям и существенному неконтролируемому росту размера платы за содержание жилого помещения.

Проектируемый п.131 позволяет управляющей организации самой принять решение о выполнении работ по аварийному ремонту, составлению сметы на основании Основ ценообразования в строительстве, выставления стоимости аварийных работ собственникам без решения общего собрания на основании акта, составленного комиссией, состоящей из любого заявителя или лица, уполномоченного общим собранием, работника управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы и инженера управляющей организацией.

Предложение нормы п.132 проекта правил осуществлять во внедоговорном порядке «расчет стоимости работ, выполняемых в рамках аварийного ремонта, ...на основании сметы, выполненной согласно Основам ценообразования в строительстве».

При этом сметы работ по аварийному ремонту при грамотном сметчике могут привести к увеличению стоимости таких работ до 50%. А у собственников помещений в многоквартирном доме может не оказаться возможности перепроверить обоснованность составления сметы управляющей организацией.

С учетом того, что заявитель может быть зависимым от управляющей организации лицом (управляющие организации умеют находить таких собственников), а представитель собственников, может быть еще не уполномочен общим собранием - такие основания выполнения работ по аварийному ремонту без урегулирования в договоре управления многоквартирным домом порядка изменения перечня работ и изменения размера платы противоречит положениям гл.6, п.V и VI, ст.161, 162 ЖК РФ и лишают собственников помещений в многоквартирном доме права выработать свой порядок определения размера платы за работы аварийного характера. То есть проект правил не учитывает, что в п.п.2 и 3 ч.3 ст.162 ЖК РФ требуется согласование в договоре управления:

перечня услуг и работ и порядка его изменения (в т.ч. работ аварийного характера) и фиксированный размер платы за содержание жилого помещения (индексируемый 1 раз в год);

порядка определения размера платы за содержание общего имущества (в т.ч. за выполнение работ аварийного характера).

Предложения по распределению экономии при расходовании управляющей организацией платы за содержание жилого помещения (п.133 проекта правил):

во-первых, выходит за предмет раздела о выполнении работ в рамках аварийного ремонта;

во-вторых, вводит элемент государственного регулирования размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме в то время, как ЖК РФ устанавливает в качестве основного способ рыночного (экономического) определения размера платы за содержание общего имущества по соглашению сторон договор управления многоквартирным домом, по решению общего собрания членов ТСЖ/ЖСК;

в-третьих, дублирует норму ч.12 ст. 162 ЖК РФ;

в-четвертых, не распространяется на способ управления многоквартирным домом ТСЖ/ЖСК.

Одновременно в разделе X проекта правил отсутствует:

разграничение работ по аварийному ремонту и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

запрет органам государственного жилищного надзора выдавать предписания управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК о выполнении работ по аварийному ремонту при отсутствии у этих лиц средств на финансирование таких работ за счет платы за содержание жилого помещения и взносов. В этом случае предписания должны выдаваться собственникам помещений в многоквартирном доме.

Это создает риск нарушения прав собственников помещений в многоквартирном доме, нарушения требований раздела IX ЖК РФ.

В целом положения раздела X проекта правил:

вводят избыточные обязанности и ограничения для лиц, осуществляющих управления многоквартирным домом без введения соответствующих обязанностей собственников помещений в многоквартирном доме;

вводят положения, приводящие к возникновению необоснованных расходов лиц, осуществляющих управления многоквартирным домом, и неправомерного

перераспределения средств, получаемых от собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с этим раздел X проекта правил нуждается в существенной переработке.

17. Предложение в разделе XI выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме только на основании годовых или внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме серьезно ограничивает права собственников помещений в многоквартирном доме и нарушает положения действующего ЖК РФ.

Данные требования усложняют и затрудняют принятие решений по проведению текущего ремонта общего имущества по сравнению с действующим порядком. В настоящее время собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании могут:

а) предусмотреть работы по текущему ремонту общего имущества на весь срок действия договора управления многоквартирным домом (ч. 1, 2, 3 ст. 162 ЖК РФ);

б) могут дать полномочия совету многоквартирного дома принимать такое решение (п. 4² ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

в) в любое время принять на общем собрании решение о проведении текущего ремонта общего имущества (п. 4¹ ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В разделе XI проекта правил отсутствует разграничение работ по текущему ремонту и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Представляется, что такое разграничение может быть сделано по аналогии с положениями ч. 8 ст. 170 ЖК РФ:

«К работам по капитальному ремонту соответствующего элемента общего имущества в многоквартирном доме относятся работы, стоимость которых превышает пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта соответствующего элемента общего имущества в многоквартирном доме, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

К работам по текущему ремонту соответствующего элемента общего имущества в многоквартирном доме относятся работы, стоимость которых не превышает пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта соответствующего элемента общего имущества в многоквартирном доме, определенной в установленном выше порядке.».

Такое разграничение является предметом Правил-491 и содержится в п.п. 18 и 21, но без конкретных числовых значений.

18. В п.1 проекта правил в предмете регулирования рассматриваемого акта не упоминается порядок установления размера платы за содержание жилого помещения. Но проектом правил предлагается раздел XII «Порядок установления размера и предельных индексов изменения платы за жилищные услуги для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за жилищные услуги». Поскольку проект правил – это проект нормативного правового акта, то **в разделе XII содержится нормативное регулирование порядка установления размера платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме.**

Это противоречит нормам ЖК РФ. Ведь в п.16 ст.12 ЖК РФ к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации отнесено «установление ...разработка методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы». Изменение статуса регулирования с рекомендательного на обязательный является превышением полномочий Правительства РФ.

При этом в п.1.2 утвержденных приказом Минстроя России от 6 апреля 2018 г. №213/пр Методических рекомендациях по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы указано, что «настоящие Методические рекомендации не являются обязательными к применению органами местного самоуправления».

В связи с отсутствием законодательных оснований у Правительства РФ принимать нормативный порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и нарушения принципа наименьшего регуляторного воздействия (система регулирования в соответствующей сфере должна быть направлена только на те объекты, в которых могут возникнуть социально значимые риски, и только в пределах этих рисков) – предлагается **раздел XII проекта правил исключить как предлагаемый с превышением полномочий Правительства РФ.**

19. Согласно п.53 Регламента Правительства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства РФ от 1 июня 2004 г. №260 (далее – Регламент), в пояснительной записке к проекту постановления **должен содержаться анализ правоприменительной практики, обусловившей необходимость изменения правового регулирования, прогнозы социально-экономических, финансовых и иных последствий реализации предлагаемых решений, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности. Но данные положения в пояснительной записке к проекту постановления отсутствуют.**

В п.53 Регламента, установлено, что «в пояснительной записке к проектам актов также указывается информация о наличии или отсутствии в проекте акта обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях». По непонятной причине в пояснительной записке к проекту постановления указано, что такие обязательные требования «в проекте постановления отсутствуют», хотя проект правил устанавливает обязательные требования, в частности, к порядку передачи технической документации на многоквартирный дом и порядку передачи технических средств и оборудования (п.24), требования к передаче лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, данного объекта в капитальный ремонт по акту приема-передачи (п. 76), требования к проведению осмотров и обследований элементов общего имущества в многоквартирном доме и выполнению услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание таких элементов (раздел VIII). Данные требования распространяются на управляющие организации, ТСЖ и ЖСК.

Согласно ст.193 ЖК РФ лицензионными требованиями к управляющим организациям являются «иные требования, установленные Правительством РФ» (п.7). Такие «иные требования», в настоящее время установлены в п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. №1110 (далее – Положение о лицензировании), в качестве «лицензионных требований к лицензиату «помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6¹ части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Первое «иное» лицензионное требование (пп. «а п.3 Положения о лицензировании) – соблюдение требований, предусмотренных ч.2³ ст.161 ЖК РФ. В этой норме упоминаются все требования, установленные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 (далее – Правила-491). Соответственно, после предлагаемой отмены Правил-491 «иными лицензионными требованиями» к управляющим организациям и обязательными требованиями, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного [лицензионного] контроля (надзора), при рассмотрении дел об административных правонарушениях станут требования, установленные проектом правил.

Вторым «иным требованием», установленным в пп. «б» п.3 Положения о лицензировании, относится «исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ». Данные обязанности исполняются в соответствии с требованиями норм Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 (далее – Стандарты и правила-416). Соответственно, после предлагаемой проектом постановления отмены Стандартов и правил-416 «иными требованиями» к управляющим организациям и обязательными требованиями, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного [лицензионного] контроля (надзора), при рассмотрении дел об административных правонарушениях станут все требования, установленные проектом правил.

Третьим «иным лицензионным требованием», установленным в пп. «в» п.3 Положения о лицензировании, относится «соблюдение требований, предусмотренных ч.3¹ ст.45 ЖК РФ о ведении и предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме. Данная обязанность выполняется в соответствии с требованиями Стандартов и правил-416 и управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК. Соответственно, после предлагаемой проектом постановления отмены Стандартов и правил-416 «иными требованиями» к управляющим организациям и обязательными требованиями, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного [лицензионного] контроля (надзора), при рассмотрении дел об административных правонарушениях станут требования, установленные проектом правил (пп. «е» п.22, пп. «б» п.44).

Еще одним «иным [лицензионным] требованием», установленным в пп. «г» п.3 Положения о лицензировании, относится «соблюдение требований, предусмотренных ч.7 ст.162 и ч.6 ст.198 ЖК РФ о моменте возникновения у управляющей организации обязанности приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом. Данные обязанности исполняются в соответствии с требованиями Стандартов и правил-416. Соответственно, после предлагаемой проектом постановления отмены Стандартов и правил-416 «иными требованиями» к управляющим организациям и

обязательными требованиями, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного [лицензионного] контроля (надзора), при рассмотрении дел об административных правонарушениях станут все требования, установленные проектом постановления (пп. «а» п.5, пп. «б» п.24).

Требования Правила-491 прямо упоминаются в ч.2¹ и 2² ст.161 ЖК РФ в качестве обязательных, то требования проекта правил необходимо расценивать как обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора (ст.20 ЖК РФ).

В отношении всех трех способов управления многоквартирным домом требования проекта правил необходимо расценивать как обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется при рассмотрении дел об административных правонарушениях (ст.7.23.2 КоАП РФ «Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов», ст.7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», ст.7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений»).

К установленным п.6¹ ст.193 ЖК РФ лицензионным требованиям к управляющим организациям относится и соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10¹ статьи 161 ЖК РФ. Данная обязанность исполняется в соответствии с требованиями норм Стандартов и правил-416. Соответственно, после предлагаемой отмены данных Стандартов и правил-416 «иными требованиями» к управляющим организациям и обязательными требованиями, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного [лицензионного] контроля (надзора), при рассмотрении дел об административных правонарушениях станут все требования, установленные проектом постановления (пп. «з» п.44).

Поэтому требования проекта правил необходимо расценивать, как обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензирования деятельности по управления многоквартирными домами (раздел X ЖК РФ), в рамках государственного жилищного надзора (ст.20) и при рассмотрении дел об административных правонарушениях (КоАП РФ). Но в пояснительной записке к проекту постановления содержится противоположная оценка. При этом в пояснительной записке искажена фиксация важного признака статуса рассматриваемого проекта постановления, имеющего значение для выработки оценки влияния на реализацию механизма «регуляторной гильотины».

20. Недостатком Правил является также включение в них раздела IX «Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме» и Приложения, в котором делается попытка регулировать размер платы за указанные коммунальные ресурсы. Ранее ТПП РФ отмечала, что нормативы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества определяются без какого либо экспериментального обоснования, их применение приводит к двойной оплате за эти ресурсы для граждан, оплачивающих коммунальные услуги по утвержденным нормативам.

Считаем, что в законодательных и нормативных правовых актах должна быть исключена плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, но Минстрою России и Правительству РФ необходимо принять срочные меры по выполнению норм закона от

23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по организации установки счетчиков потребления коммунальных ресурсов во всех зданиях. Раздел XIII проекта правил не учитывает, что на российском рынке уже представлены достаточно простые электронные устройства, обеспечивающие цифровизацию данных, без которых невозможно определять продолжительность нарушения качества теплоносителя и ГВС с целью снижения платы за коммунальные ресурсы и услуги в случаях их предоставления с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

21. В проекте правил частично или совсем не отражены **мероприятия по обеспечению безопасного использования и содержания газового оборудования в многоквартирных домах при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению**, в том числе взаимодействие всех сторон при техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, игнорирование которых приводит к серьезным авариям и происшествиям при пользовании газом в быту:

- в пунктах 13, 49–61 проекта правил устанавливаются требования к аварийно-диспетчерской службе, которую обязаны создать управляющая организация, товарищество собственников жилья или кооператив, и аварийно-диспетчерскому обслуживанию МКД.

Однако ничего не говорится об аварийно-диспетчерской службе газораспределительной организации (далее - АДС ГРО) и соответствующем аварийно-диспетчерском обеспечении (далее – АДО), которые являются важными и обязательными элементами обеспечения безопасного предоставления коммунальной услуги по газоснабжению жителям газифицированных МКД. С АДС ГРО должны взаимодействовать управляющие организации, специализированные организации, товарищества собственников жилья или кооперативы, а также собственники, наниматели помещений в МКД. Необходимо в проект правил включить соответствующие положения о том, что АДО сети газопотребления МКД осуществляет АДС ГРО.

- в пункте 29 дается описание внутридомовой инженерной системы газоснабжения. Такого понятия не существует. Согласно ГОСТ Р 53865-2010 «Системы газораспределительные. Термины и определения» существуют газораспределительная система, сеть газораспределения, сеть газопотребления и др.

- аналогично пункт 33 необходимо привести в соответствие с ГОСТ Р 53865-2010 «Системы газораспределительные. Термины и определения», так как не существует понятия внешняя газораспределительная сеть, а есть понятие – сеть газораспределения.

- пункт 66 дополнить положением, что управляющая организация обязана раскрывать, кроме всего прочего, путем размещения на постоянной основе следующую информацию: графики технического обслуживания и объявления о техническом обслуживании газового оборудования в МКД специализированной организацией.

- в пункт 83 для проведения предварительного визуального обследования необходимо включить газопроводы и футляры (в местах прокладки газопровода через строительные конструкции).

- в пункт 93 в перечень работ в целях надлежащего содержания подвалов необходимо включить определение загазованности подвалов.

- в пункт 107 в перечень мероприятий для надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД необходимо включить надлежащее содержание

дымовых и вентиляционных каналов в целях обеспечения безопасного использования газового оборудования, необходимо также указать периодичность всех мероприятий пункта 107.

Вывод: В целом рассмотренный проект постановления подготовлен без надлежащего правового основания, по своей структуре и содержанию не может служить равнозначной правовой заменой 4-х основополагающих федеральных нормативных правовых акта в сфере управления многоквартирными домами, эксплуатации и содержания многоквартирных домов на территории Российской Федерации, содержит множество противоречий нормам ЖК РФ, не соответствует принципам «регуляторной гильотины», не содержит адекватных способов воздействия на риски, не обеспечивает паритета ответственности управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК и собственников помещений в многоквартирных домах и не может быть поддержан.