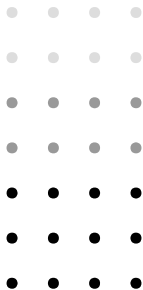


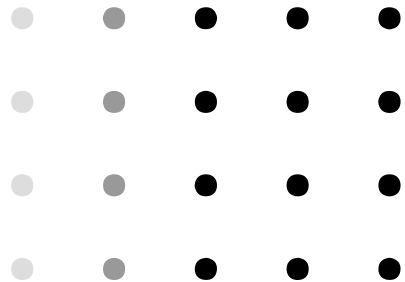
ИТОГИ РАБОТЫ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ  
ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ  
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ  
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ  
И ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ  
ЕЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ

---

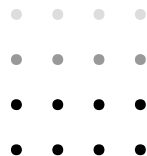


# 14 СЕНТЯБРЯ 2022 г.

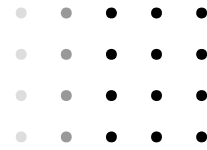
---



Решение № 45 (6.1) Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству о создании рабочей группы по решению вопросов совершенствования системы управления жилищным фондом и повышения эффективности ее регулирования



# ЗАДАЧИ



---

анализ существующего  
опыта деятельности  
по управлению  
многоквартирными домами



---

участие в проведении  
мониторинга и проведению  
проведении анализа  
практики правоприменения  
нормативных актов,  
регулирующих деятельность  
по управлению  
многоквартирными домами



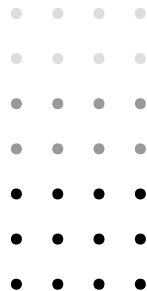
---

разработка предложений  
по внесению изменений  
в законодательство  
Российской Федерации  
в целях совершенствования  
законодательного  
обеспечения деятельности  
по управлению  
многоквартирными домами



Для решения поставленных задач была подготовлена «Концепция управления многоквартирными домами», в которой обозначены стратегические направления работы экспертов

---





## Объект управления

Предлагается сформировать многоквартирный дом вместе с земельным участком как юридически единый неделимый объект права и соответственно объект общей долевой собственности



## Субъекты отношений

Предлагается формирование коллективного заказчика услуг управления, который может иметь одну из форм: юридическое лицо (правосубъектное образование) или без образования юридического лица (неправосубъектное образование). В отношении управляющей организации необходимо закрепить критериев, которым должна соответствовать деятельность такой организации



## Система регулирования деятельности по управлению МКД

Предлагается переход к саморегулированию, как частно-правовому способу регулирования предпринимательской деятельности управляющих организаций. Эта система полностью отвечает принципам профессионализма и договорного регулирования



# НАПРАВЛЕНИЯ РАБОТЫ

ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ В МКД

---

ТЕКУЩИЙ И АВАРИЙНЫЙ РЕМОНТ МКД

---

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД

---

ВОВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В УПРАВЛЕНИЕ МКД

---

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ И (ИЛИ) САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

---

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

---

ФУНКЦИОНАЛ ГИС ЖКХ

---

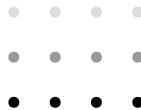
БЕЗОПАСНОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБОРУДОВАНИЯ МКД

---

СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ЖКХ

---

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ МКД



## Направления совершенствования системы управления многоквартирными домами и повышения эффективности ее регулирования

1	<b>Общие собрания</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• упрощение процедуры созыва и проведения ОСС</li><li>• совершенствование компетенции ОСС, с передачей части полномочий, при отсутствии инициативы собственников по вопросам содержания и ремонта общего имущества Советам МКД, УК, Правлению, ТСН</li></ul>
2	<b>Текущий и аварийный ремонт МКД</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• выделение ТР из состава платы на содержание</li><li>• возможность УО выполнять работы аварийного характера, требующие значительные финансовые затраты, с последующим возмещением собственниками непредвиденных затрат</li><li>• переходящие остатки и погашение задолженности при проведении ТР</li></ul>
3	<b>Договор управления</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ответственность собственников за неисполнение договора управления</li><li>• разработка обязанности собственников и порядка возврата вложенных инвестиций</li><li>• разработка обязанности УО и порядка возврата стоимости оплаченных собственниками, но не выполненных работ по ремонту МКД</li><li>• введение критериев и порядка отказа от исполнения договора управления для расторжения договора управления собственниками</li><li>• обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров по вопросам исполнения договора управления (обязательств по содержанию общего имущества в МКД)</li></ul>
4	<b>Вовлечение собственников в управление МКД</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• формирование и обучение грамотного собственника МКД путем внедрения вариативной части учебного плана образования у старшеклассников «Жилищный урок»</li><li>• стимулирование развития института Совет МКД, путем внедрения системы поощрения членов Совета МКД (освобождение от оплаты ЖКУ, налогообложение и др.)</li></ul>
5	<b>Лицензирование и (или) саморегулирование</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• срок действия лицензии</li><li>• включение саморегулируемых организаций в сферу управления МКД, передача части полномочий от ОГЖН</li><li>• повышение уровня профессиональной грамотности органов управления ТСН (ЖСК, ТСЖ) путем введения обязательного получения квалификационного аттестата (по аналогии с должностными лицами УО)</li></ul>
6	<b>Специальный счет на капитальный ремонт</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• совершенствование порядка накопления и использования денежных средств собственников со спецсчетов, исключение их нецелевого использования</li></ul>
7	<b>ГИС ЖКХ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• подготовка предложений по совершенствованию государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства</li></ul>
8	<b>Безопасность эксплуатации оборудования МКД</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• подготовка предложений в Минстрой РФ мер ответственности собственника за недопуск обслуживающей организации к проведению регламентных работ и осмотра газового оборудования, вентиляционных систем и дымоходов</li></ul>
9	<b>Система налогообложения предприятий сферы ЖКХ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• совершенствование налогового законодательства в части размера НДС для предприятий жилищно-коммунального хозяйства</li></ul>
10	<b>Реестр собственников МКД</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• снятие ограничения доступа УО и РСО к сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости</li></ul>

# ПОДГОТОВЛЕННЫ НПА

01

общие собрания собственников помещений  
многоквартирного дома

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

02

текущий и аварийный ремонт многоквартирного дома

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

03

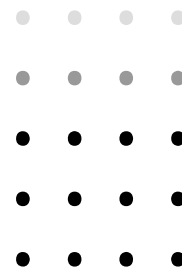
лицензирование и саморегулирование

Концепция создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами

04

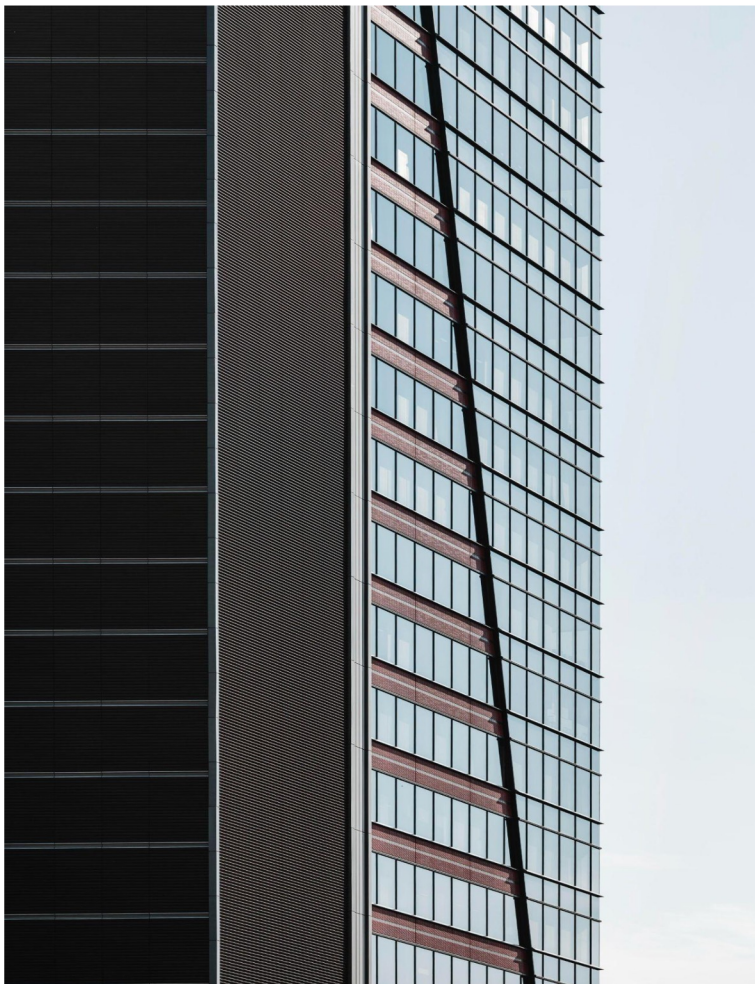
реестр собственников помещений  
многоквартирного дома

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»





НПА	ЦЕЛЬ	КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТА
<p><b>Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (в части полномочий общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме)</b></p>	<p>Создание благоприятных условий собственникам помещений в МКД для гарантированного принятия необходимых решений по управлению общим имуществом в МКД</p>	<p>Предлагается определить вопросы, принятие решений по которым относится к исключительным полномочиям ОСС, а также вопросы, полномочия принятия решения по которым решением ОСС может быть передано совету МКД, правлению товарищества собственников жилья, правлению жилищного кооператива</p>
<p><b>Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»</b></p>	<p>Выработка мер и механизмов, направленных на определение зоны ответственности управляющей организации и собственников по работам, проводимым в рамках текущего ремонта МКД</p>	<p>Проектируемыми нормами предусмотрено:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выделение ТР из состава платы на СОИ;</li> <li>- возможность УО выполнять работы аварийного характера, требующие значительные финансовые затраты, в т.ч. по предписаниям ОГЖН, с последующим возмещением собственниками непредвиденных затрат;</li> <li>- переходящие остатки (в случае отсутствия работ) и погашение задолженности (в случае инвестирования со стороны УО) при проведении ТР</li> </ul>
<p><b>Концепция создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами</b></p>	<p>Совершенствование рынка управления МКД ввиду неэффективности системы лицензирования деятельности по управлению МКД</p>	<p>Сформированы предложения о создании альтернативной системы контроля (надзора) за деятельностью УО – обязательное саморегулирование и установлению единых стандартов качества управления МКД и правил профессиональной деятельности в отрасли, порядка ценообразования жилищных услуг</p>
<p><b>Проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»</b></p>	<p>Совершенствование правового регулирования обеспечения доступа к информации о собственниках помещений, необходимой для управления МКД</p>	<p>Проектом определяется порядок и срок предоставления собственником помещения в МКД лицу, осуществляющему деятельность по управлению МКД, сведений при возникновении права собственности на помещение. Дополняется Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ нормами, предусматривающими возможность предоставления доступа лицам, осуществляющим деятельность по управлению МКД, к информации, позволяющей им идентифицировать собственников помещений в МКД</p>



СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!

---