



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

Утверждена

II Всероссийским съездом председателей ТСЖ

протокол №1 от 21.09.2022 года

## ПРОГРАММА

поддержки некоммерческих форм управления МКД  
«ТСЖ будущего»

## ПРЕАМБУЛА

Кризис ТСЖ, как способа управления многоквартирным домом (далее – МКД), стал основной темой обсуждения на I Всероссийском съезде председателей ТСЖ в сентябре 2020 года, по результатам которого была утверждена необходимость принятия и основные тезисы нового «Закона о ТСЖ».

В Ассоциацию АКОН поступило множество предложений, в которых некоммерческие организации, управляющие МКД описывали свои проблемы, требующие незамедлительного решения, выходящие за рамки проекта «Закона о ТСЖ». В результате Ассоциацией АКОН было принято решение – разработать госпрограмму «ТСЖ будущего», включив туда законопроект и вынести документ для принятия II Всероссийским съездом председателей ТСЖ.

## СОЗДАНИЕ И НАЧАЛО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

### **1. РАЗДЕЛ о необходимости создания ТСЖ на вновь возведенных объектах жилого строительства в момент передачи его в эксплуатацию**

#### ПРОБЛЕМА

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) в течение 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик (лицо, обеспечивающее строительство МКД) должен заключить договор управления МКД. Затем ОМСУ в течение 60 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД должен провести конкурс по отбору управляющей организации (УО). Таким образом,



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

временная УО, выбранная застройщиком, принимает по акту приема-передачи вновь построенный дом со всеми инженерными системами.

В результате реализации данной нормы от момента введения в эксплуатацию МКД, до возможности организовать и провести общее собрание собственников (далее – ОСС), на котором собственники смогут выбрать форму управления и УО, проходит от 6 месяцев до 2-3-х лет. Столь длительный период зачастую связан с тем, что процесс передачи квартир участникам долевого строительства сильно растянут во времени, более того многие вынуждены регистрировать своё право по суду. Еще одним следствием данного положения является то, что к моменту, когда собственники проведут ОСС, сменится не одна УК: по сложившейся практике минимум две - УО, которую назначил застройщик, а потом УО, выбранная ОМСУ по итогам открытого конкурса.

Ни одна из этих организаций не выбрана собственниками, не представляет интересы собственников, не уполномочена ими, однако действует от их имени и в их интересах в части приёма-передачи и пуско-наладки инженерно-технического оборудования; технических помещений и мест общего пользования; документации, а самое главное - подписывает акт приема - передачи МКД от застройщика к УО. Это приводит к тому, что не имеющая должной мотивации или просто аффилированная с девелопером УО принимает и вводит в эксплуатацию объект, который имеет огромное число строительных дефектов и недостатков: не работают лифты, объект запитан по временной схеме электроснабжения, не закончены строительные работы в местах общего пользования и т.п.

Сегодняшний механизм допускает собственников квартир в МКД к подписанию акта приема-передачи с застройщиком на этапе ввода объекта в эксплуатацию только в части собственных квартир, в которых зачастую принять можно только радиатор, оконные блоки и ввод электричества, воды и канализации. От приема строительно-монтажных работ по всему дому, как и от пуско-наладки инженерного оборудования собственники устранены несмотря на то, что от этого зависит их комфорт и безопасность проживания в МКД!

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

Единственным возможным выходом в сложившейся ситуации может быть создание ТСЖ из числа лиц, участвующих в долевом строительстве в соответствии с ФЗ-214. Для этого:

1. Необходимо одновременно с оформлением документов о соинвестировании подписывать заявление о том, что участник данного соглашения становится членом вновь создаваемого ТСЖ, которому будет передано все общедомовое имущество и оборудование, а также места общего пользования. Данная процедура уже реализуется ЖСК, которые после ввода объекта в эксплуатацию осуществляют управление МКД в соответствии с ЖК.

2. Правительству РФ оказать поддержку - для реализации нашей инициативы необходимо принять «Закон о ТСЖ», который будет регулировать порядок создания таких некоммерческих форм управления МКД из числа участников общедолевого строительства, а также внести изменения в Градостроительный и Жилищный Кодексы, предоставив гражданам право принимать у застройщика на этапе ввода в эксплуатацию весь объект, учитывая тот факт, что он построен на их деньги.

## **2. РАЗДЕЛ о законном способе получение информации о структуре собственников в МКД для проведения ОСС**

### **ПРОБЛЕМА**

7 июля 2022 года Государственной думой были приняты поправки в ФЗ «О персональных данных», в соответствии с которыми запрещается передача третьим лицам данных из ЕГРН. Эти поправки вступают в силу с 1 марта 2023 года.

Принятие этих поправок делает невозможным получение информации о структуре собственников в МКД для организации и проведения ОСС. Предоставление этих данных УК и ТСЖ также не представляется возможным без согласия владельца персональных данных на их передачу третьим лицам. В связи с этими нововведениями механизм организации и проведения ОСС будет парализован.

Кроме того, 25 мая 2022 года Государственной Думой были приняты поправки в ЖК РФ, которые повышают кворум ОСС с 25% + 1 до 50% + 1. С учетом того, что заинтересованность собственников в участии в собраниях



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

крайне низкая, а также в случаях, когда для кворума необходимо более 500 человек, организация и проведение собраний будет сорвана по причине отсутствия кворума. Все эти факторы в совокупности ставят под угрозу возможность проведения ОСС, что может парализовать принятие жизненно-важных для МКД решений.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Правительству РФ для разрешения созданной законодателем проблемы организации ОСС, о привлечении службы нотариата, а также организаций-регистраторов (в том числе, работающих с реестрами акционеров в акционерных обществах) к организации и проведению ОСС. Это позволит снять вопросы защищённости персональных данных собственников, гарантировать им возможность участия в собрании, а также избежать случаев подделки протоколов ОСС.

Также решением может стать изменение порога голосования по всем вопросам управления и содержания МКД 50+1 от числа собственников, принявших участие в голосовании.

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА ТСЖ

**3. РАЗДЕЛ об освобождении некоммерческих форм управления МКД от налогообложения по квартплате и возврате действовавших ранее субсидий для некоммерческих организаций (НКО) применительно к управляющим МКД**

### ПРОБЛЕМА

Остро стоит вопрос о применении к ТСЖ в рамках упрощенной системы налогообложения (далее УСН) взимания оборотного налога в размере 6% или 1% от дохода. ТСЖ - это некоммерческая форма управления МКД, созданная собственниками с целью эффективного управления общим имуществом, решение о его создании принимается на ОСС. Для реализации этой цели жители ежемесячно вносят квартплату на содержание общего имущества. Данные платежи за ЖКУ включают также оплату коммунальных ресурсов, идущих на личное потребление и эксплуатацию инженерного оборудования



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

МКД в местах общего пользования. Кроме того, важным аспектом этой правовой формы является то, что все собственники могут быть членами ТСЖ.

Применение УСН к ТСЖ противоречит сути деятельности данной некоммерческой формы управления МКД по следующим причинам:

1. Собираемые ТСЖ деньги по статье «Плата за содержание и ремонт», фактически являются целевыми взносами учредителей ТСЖ на его деятельность и не могут попадать под налогообложение.

2. Коммунальные платежи, поступающие на счет ТСЖ от жителей, связанные с личным потреблением, не являются доходом или выручкой организации, и перечисляются только для транзита ресурсоснабжающим организациям.

3. Оплата коммунальных ресурсов, используемых в местах общего пользования или при работе общедомового имущества, - это расходы, которые компенсируют собственники для функционирования МКД и реализации уставных целей организации.

В результате применения к ТСЖ действующей в России УСН, жители оплачивают квазианалог за то, что на ОСС реализовали своё право по выбору формы управления в форме ТСЖ, что ставит их в ущербное положение в сравнении с другими собственниками МКД, чьи домами управляет управляющая компания (далее – УК). Сложившаяся ситуация нарушает их конституционные права и вынуждает нести дополнительные затраты за саму возможность управлять своим МКД самим!

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Внести изменения в действующее налоговое законодательство, в результате которых платежи граждан, проживающих в МКД, управляемых ТСЖ, будут приравнены к взносам учредителей на деятельность созданной ими некоммерческой организации, что освободит эти платежи от налоговых сборов.

Дополнительно



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

1. Отмена налоговых платежей для таких НКО как ТСЖ/ЖСК, так как целью является самоуправление, а не извлечение прибыли и дополнительная финансовая нагрузка ложиться на жильцов.

2. Возобновление субсидирования части затрат на энергоэффективный капремонт (П.П. N18 от 17.01.2017) После повышения цен в 2020 году, у домов со спецсчетом нет возможности провести без дополнительной финансовой поддержки.

3. Уменьшение размера налогов с фонда заработной платы (ФОТ) обслуживающего персонала ТСЖ / УК на 50%.

**4. РАЗДЕЛ об отмене практики наложения административных штрафов на ТСЖ за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов (СОиР), взимаемых в пользу государства, без учета величины сборов ТСЖ по статье СОиР.**

## ПРОБЛЕМА

Остро и часто поднимается вопрос об участившихся случаях привлечения ТСЖ к административной ответственности по статье 7.22 КоАП «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», в соответствии с которой предусмотрено наложение штрафа на юридические лица - от 40 000 до 50 000 рублей.

Первое: проблема этой практики состоит в том, что для некоторых ТСЖ размер налагаемого штрафа составляет до 50% от месячной суммы сборов по статье «Содержание и ремонт МКД», что, в свою очередь, ставит такие ТСЖ фактически на грань банкротства. По нашим оценкам, не менее 1/3 ТСЖ попадают в эту категорию.

Второе: ТСЖ привлекается к административной ответственности за нарушение правил содержания и ремонта мест общего пользования (далее СОиР) иными словами - за некачественную работу. При этом оно создано самими жителями с целью управления МКД в своих интересах, для чего они вносят плату или взносы. Однако штраф по данной статье идет не в пользу жителей, получающих эту услугу, а в пользу государства. Таким образом, ТСЖ лишается средств, необходимых ему для исполнения своих обязательств, поскольку это некоммерческая организация, чей бюджет не предусматривает



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

выплату штрафов. В результате, жители должны будут собрать дополнительные средства в размере суммы штрафа для покрытия образовавшегося кассового разрыва.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Вмешаться Правительству РФ в сложившуюся ситуацию и остановить порочную практику наложения административных штрафов на ТСЖ за нарушение правил СОиР, взимаемых в пользу государства, без учета величины сборов ТСЖ по статье «Содержание и ремонт мест общего пользования».

2. Налагать штраф на некоммерческие формы управления МКД по статье 7.22 КоАП, в размере определённого процента от ежемесячных сборов по статье СОиР, но не более 50 000 рублей.

3. Штраф взимать в пользу жителей, уменьшая размер взносов или платы за СОиР.

**5. РАЗДЕЛ о госрегулировании и господдержке в списании задолженности за ЖКУ социально незащищенным гражданам, при наличии просуженной задолженности начислении жилищной субсидии и перечислении ее поставщику ЖКУ, изменение принципов ежегодной индексации тарифов за ЖКУ**

Текущая ситуация с ростом задолженности населения за оплату услуг ЖКХ возникла не сегодня, а в 2020 году в результате принятого Правительством России моратория на начисление пеней и штрафов за несвоевременную оплату услуг ЖКХ. Данное решение было принято в рамках мер поддержки граждан в условиях ограничений, связанных с распространением Covid-19. В результате на начало 2021 года управляющие компании и ТСЖ зафиксировали резкий рост объемов задолженности малоимущих и социально незащищенных групп населения. Проблема состояла в том, что граждане, накопив большую сумму задолженности не могли ее одномоментно погасить, поскольку не осуществляли необходимых накоплений.

Вторым фактором, усугубившим возникшую ситуацию, стало то, что из-за наличия задолженности граждан стали массово лишать субсидий на оплату



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

услуг ЖКХ. По нашим оценкам, более 70% должников имели право на субсидию. В результате размер коммунального платежа вырос в два раза. А это в свою очередь создало проблемы для оплаты текущих платежей и увеличению размера задолженности. В ряде регионов эту проблему пытались купировать и предоставляли право на предоставление субсидии, не смотря на наличие задолженностей. Однако с лета 2021 года эта практика была прекращена.

К значимым причинам безусловно стоит отнести данные Росстата о падении реальных располагаемых денежных доходов населения в первом и втором кварталах 2022 года на 1,2% и 0,8% соответственно. Усугубляет эту ситуацию политика ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги без учета способности населения регионов оплачивать запланированное повышение. Ранее нами было проведено исследование, которое наглядно это показало. Так, например, в индексах на 2021 год Новгородская область и Республика Саха (Якутия) - входят в ТОП-10 регионов с самой высокой долей коммунальных платежей в структуре доходов населения, при этом индекс роста коммунальных платежей там на 50% больше, чем средний индекс роста коммунальных тарифов по стране – 6,4% и 6% соответственно. В 2022 году тарифы были повышены по аналогичному принципу, то есть без возможности населения их оплачивать.

## ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Предоставлять гражданам субсидии на оплату ЖКУ вне зависимости от наличия или отсутствия у них просуженной задолженности. Во избежание использования этих средств нецелевым способом, перечислять эти средства напрямую УК и ТСЖ.

2. Провести списание задолженностей отдельным категориям граждан, например, тем, кто утратил кормильца в семье или приобрёл ограничение трудоспособности за счет государственной субсидии, направленной непосредственно ТСЖ или УК.

3. Изменить принцип ежегодной индексации тарифов: проводить индексацию с учетом способности населения региона оплачивать повышенные тарифы. Заморозить индексацию тарифов на коммунальные услуги в субъектах РФ, где среднемесячная заработная плата менее 3-х минимальных зарплат по региону.



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

4. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются и утверждаются только органами законодательной власти субъектов РФ.

### **6. РАЗДЕЛ о государственной поддержке замены изношенного лифтового оборудования**

#### **ПРОБЛЕМА.**

По нашим оценкам период накопления средств на замену лифтового оборудования таким МКД составит в среднем 13 лет. Такой длительный период обусловлен инфляцией в течении всего периода накопления. Кроме того, необходимо принять во внимание то, что на собираемые взносы не начисляется накопительный процент без решения общего собрания собственников (далее ОСС), а также рост стоимости импортных составляющих из-за курсовых колебаний или роста стоимости. С учетом длительности периода накопления высоки риски выйти за рассчитанный период 13 лет. Это приведет к тому, что в использовании будет находиться требующее замены лифтовое оборудование, эксплуатация которого несет угрозу жизни и здоровью людей, проживающих в таком МКД.

В случае, если замена оборудования потребуется раньше прогнозируемого срока в 13 лет, ТСЖ не сможет решить проблему и использовать кредитные ресурсы, поскольку получить на это согласие собственников на ОСС практически невозможно. Более того, если такой кредит будет предоставлен, то процент по нему будет сравним со ставками при потребительском кредитовании, а это означает, что высоки шансы невозврата займа. Особенно остро стоит проблема для тех, кто осуществляет накопления на специальном счете капремонта и не может рассчитывать на средства региональных фондов капитального ремонта для проведения этих работ.

#### **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Принять (продлить действие) программы государственного кредитования и субсидирования капитального ремонта лифтового оборудования МКД, в соответствии с которой будет предоставляться беспроцентный займ для проведения этих работ ТСЖ, осуществляющими накопления на спецсчетах капремонта, а также субсидировать 50% стоимости этих работ.



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

## **7 РАЗДЕЛ о неправомотности применения повышающих коэффициентов для потребителей без приборов учета (ПУ) водоснабжения**

### **ПРОБЛЕМА**

При применении повышающих коэффициентов для потребителей без приборов учета водоснабжения, а именно  $K_1=1,5$   $K_2=2$ , позволяет ресурсоснабжающим организациям (далее - РСО) увеличивать норматив потребления на 150% или 200%. При этом увеличение объема потребленной воды с применением  $K_1$  и  $K_2$  происходит не только при расчете нормативного потребления холодного водоснабжения (далее – ХВС), но и используется для определения расхода горячего водоснабжения (далее – ГВС). При этом объем потребленной воды ГВС и ХВС используется для расчёта объема сброса сточных вод, и если мы кратно увеличим нормативы потребления услуг водоснабжения, то в таком же объеме мы увеличим объем услуг по водоотведению.

Нормативы потребления утверждаются региональными властями в порядке, установленном Правительством РФ. Этот порядок устанавливается Постановлением Правительства РФ 23.05.2006 N 306. При этом проведенное исследование Ассоциацией АКОН показывает, что в России отсутствует единая методика утверждения нормативов потребления воды так, например, в Москве 11,68 м.куб. потребления, а в Пскове он составит 4,3 м.куб, что в 2,7 раза ниже столицы.

Применение повышающих коэффициентов к нормативу не правомочно, поскольку сам норматив определения объема потребляемых коммунальных ресурсов (далее – КР) рассчитывается без ПУ, следовательно, мы неправомерно увеличиваем его объем, более того в ситуации установленной многократной диспропорции нормативов в регионах, использование подобного увеличения объема потребляемых ресурсов ведет к необоснованному обогащению РСО, поскольку они получают деньги за многократно завышенный мнимый объем.

### **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

1.1. Прекратить порочную практику увеличение норматива потребления воды на 150% и 200% для тех, у кого нет приборов учета.



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

1.2. Правительству РФ внести уточнение в правоустанавливающие документы, где указать:

- объемы и средства от применения повышающих коэффициентов по увеличению норматива из-за отсутствия ИПУ не входят в расчет начислений за ГВС и ХВС, а остаются на счете ТСЖ/УК для дальнейшего усовершенствования учета потребляемых КУ.

2. Утвердить единую методику определения норматива потребления услуг водоснабжения по стране, т.к. существующий механизм, закрепленный в ст. 157 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), нарушает базовые конституционные права и противоречит целям учета и справедливой оплаты потребленных коммунальных ресурсов

## **8. РАЗДЕЛ о субсидировании выпадающих доходов ТСЖ**

### **ПРОБЛЕМА**

Минстроем России разработан проект постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – проект постановления).

Проектом постановления вводятся положения, позволяющие повысить адресность предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также более гибкое применение мер социальной поддержки в отношении граждан в условиях дестабилизации экономики.

Дифференциация размеров максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (далее – МДД) устанавливается субъектами Российской Федерации с учетом отношения среднедушевого дохода граждан к прожиточному минимуму на душу населения, а также статуса граждан (семьи) (одиноко проживающий пенсионер, одинокий родитель, получатели пенсии по случаю потери кормильца, малоимущая семья, многодетная семья).

Проектом постановления предлагается дополнить Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761 предлагается дополнить в том числе пунктом 58, которым



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

регулируются отношения по порядку предоставления субсидий и списания задолженностей, при наличии уважительных причин (стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и другие).

Плата за содержание и ремонт мест общего пользования взимаемая УК и ТСЖ с собственников многоквартирных жилых домов, также является составляющей частью подлежащих списанию долгов граждан в соответствии с проектом постановления подготавливаемым Минстроем. Более того, большая часть задолженности граждан за потребленные коммунальные услуги также сформирована перед УК и ТСЖ, поскольку доля прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов крайне мала.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Правительству РФ при утверждении проектом постановления механизма списания долгов граждан за ЖКУ также субсидировать ТСЖ выпадающие доходы. В случае необходимости Ассоциация АКОН готова представить свои предложения по тексту постановления.

## 9. РАЗДЕЛ о продлении моратория на банкротство ТСЖ

### ПРОБЛЕМА

По данным Росстата, долги граждан за ЖКУ за 2022 год рекордно выросли на 7,6% (или 56,6 млрд рублей) по сравнению с аналогичным периодом 2021-го года и достигли 804,5 млрд рублей в I квартале 2022 года. Данная ситуация самым критическим образом влияет на деятельность ТСЖ и других некоммерческих форм управления многоквартирными жилыми домами (далее МКД). Рост задолженности граждан создает риски для деятельности данных организаций, так как возникший и резко увеличивающийся кассовый разрыв из-за ухудшения платежной дисциплины покрыть нечем.

Во-первых, невозможно получить кредит, поскольку банки избегают кредитовать такие формы юридических лиц по причине отсутствия залога и невозможности оформить поручительство по кредиту.



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

Во-вторых - поскольку деятельность ТСЖ определена уставом, оно не может формировать иные существенные источники поступлений кроме, как платежи граждан за обслуживание МКД.

Все вышеизложенные обстоятельства привели к тому, что ТСЖ и другие некоммерческие формы управления с начала года стали резко накапливать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) — это для них единственный способ покрывать возникающие кассовые разрывы, возникшие из-за роста задолженности жителей за ЖКУ.

Снятие моратория на банкротство приведет к тому, что тысячи ТСЖ и других некоммерческих форм управления будут ликвидированы, поскольку не в состоянии одномоментно покрыть накопившиеся долги перед РСО. 2022 год может стать точкой невозврата, и ТСЖ окончательно утратят свое место на рынке. Следует отметить, что ситуация с ТСЖ занимает особое место из-за специфики их деятельности и организационно-правовой формы.

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Законодательно запретить банкротство ТСЖ и УК в случае наличия подтвержденных в судебном порядке долгов жителей за коммунальные услуги.

2. Субсидировать ТСЖ и УК 100% долгов жителей за коммунальные и жилищные услуги (содержание жилья), подтвержденных в судебном порядке.

3. Правительству РФ продлить мораторий на банкротство для организаций, размер просуженной задолженности которых не превышает 50 000 000 рублей. Это решение позволит избежать массового закрытия компаний малого и среднего бизнеса, а также некоммерческих форм управления МКД.

### СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

**10. РАЗДЕЛ о расширении списка перечня услуг по капремонту ОИ в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта (ФКР), для проведения «Энергоэффективного капремонта»**



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

В соответствии со статьей 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств ФКР может быть дополнен следующими услугами и (или) работами только, в случае принятия нормативно правового акта субъекта РФ:

1. Услуги и (или) работы по утеплению фасада, переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
2. Установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
3. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа).

На сегодняшний день ни одним субъектом РФ не принят нормативно правовой акт, позволяющий включать в работы по капремонту МКД все выше перечисленные работы.

В результате собственники домов, осуществляющих накопления на капремонт котловым способом, не получают возможность:

1. Утеплить фасад и снизить объем потребления тепловой энергий, как следствие снизить свой платеж за отопление.
2. Установить автоматизированную систему управления потреблением коммунальных ресурсов, позволяющую снизить объем потребления и регулировать его в зависимости от изменения температуры окружающей среды. В результате это позволяет создать более комфортные условия проживания и снизить платежи за жилищно-коммунальные услуги (далее ЖКУ).
3. Установка общедомовых приборов учета ничего не даст с точки зрения экономии, из-за утвержденных Минстроем нормативов на ОДН. Однако, установка узлов управления позволит снизить затраты ТСЖ на эксплуатацию, поскольку требует привлечения меньшего количества обслуживающего персонала, а также можно оперативно реагировать на любую нештатную ситуацию, повысив безопасность проживания в МКД.



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

Практика принятых правовых актов субъектов РФ показывает – методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, принятые Законодательными собраниями и Министерствами ЖКХ и Энергетики на местах – практически повторяют ст. 166 ЖК РФ и части 14.1, 14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ)

Управление МКД в соответствии с законами РФ должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, обеспечение готовности инженерных систем.

Целью создания системы обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. В связи с огромной важностью данных вопросов работы по поддержанию систем пожаротушения и оповещения людей должно обязательным образом входить комплексно в перечень работ по капремонту – в основной его список с примерной формулировкой:

Ремонт внутридомовых инженерных систем пожаротушения с использованием всех видов инженерного оборудования - сигнализации, оповещения людей при возникновении пожара, внутреннего противопожарного водоснабжения, аварийного удаления дымовых продуктов процесса горения; а также о проектных решениях, направленных на обеспечение огнестойкости строительных объектов, создание безопасных эвакуационных путей, выходов, использование порошкового автономного пожаротушения в подземных паркингах МКД и прочих систем пожаротушения

Наружное утепление фасадов значительно повышает энергоэффективность домов, зданий и других объектов. Благодаря изоляции внешних стен, помещения могут быть теплые, энергосберегающие - в соответствии с современными строительными стандартами. Хорошо утепленные стены - дополнительный источник преимуществ в плане акустики, комфорта и микроклимата, улучшается долговечность и надежность зданий. Кроме того – это серьезные затратные статьи, которые можно и нужно решать с помощью средств, собираемых на работы по капремонту. Тем более в



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

последние годы в строительных комплексах крупных городов все большее распространение получают энергосберегающие системы наружного утепления зданий в виде вентилируемых фасадов. Фасадные плиты, изготавливаемые на основе цементных и керамических материалов, выдерживают 100-150 циклов замораживания и оттаивания по методике ГОСТ для испытания изделий, используемых для наружной облицовки зданий. Эти системы наружного утепления также должны подвергаться капитальному ремонту в рамках основных работ.

Ремонт фундамента многоквартирного дома внесен в основной перечень работ. В условиях специфичного климата, характеризующегося обилием дождя и снега, вопрос долговечности и безопасности эксплуатации многоквартирного дома является приоритетным. Отмостка входит в перечень общего имущества МКД. Юридически она считается неотъемлемой составляющей фундамента дома. Ремонт отмостки зданий – как части фундамента, также должен быть внесен в основной перечень работ, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта.

Автоматизация и цифровизация являются важным направлением развития строительства и ЖКХ, о чем свидетельствуют распоряжения и приказы Правительства, в частности Распоряжение Правительства РФ от 27 декабря 2021 г. № 3883-р О стратегическом направлении в области цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 г. от 14 января 2022. Ст.166 ЖК РФ передала полномочия на внесение автоматизации снятия показаний потребления КУ на решение субъекта РФ, но, как правило – данные работы в перечнях отсутствуют. Необходимо внести работы по установке автоматизированных информационно - измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг – в основной перечень работ по капремонту.

Безопасное условие проживания граждан – это и надлежащее состояние дворовой территории, входящей по кадастру в состав общего имущества. Работы по ремонту асфальта, обеспечение качественной и своевременной подсветки двора, отвечающей критериям безопасности– эти работы также затратные и их исполнение – важная часть необходимых удобств, нетравматичных условий игр детей во дворах и передвижения всех пользователей дворовых территорий – эти важные для жизни работы также должны быть в основном списке работ по капремонту.



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

Не менее важным – и более наглядным является ремонт этажных межквартирных площадок и лестниц – это тоже соблюдение безопасности, комфорта, санитарных норм проживания собственников жилых помещений. И это также трудоемкие и затратные работы. К примеру, в жилом комплексе где площадь этих площадок – 60м<sup>2</sup>, с тамбуром и двумя дверьми выхода на пожарный балкон, отремонтировать за счет средств текущего ремонта – не представляется возможным – слишком дорогие сборы средств. Здание после постройки и запуска в эксплуатацию стало оседать с появлением многочисленных проблем. Эти работы важно и нужно устранять. И по объемам, трудоёмкости и затратности – их важно отнести в основной перечень работ по капремонту.

В результате действия статьи 166 ЖК РФ и отсутствия решений региональных властей на протяжении последних лет эти важные работы не проводят в рамках капремонта МКД из средств ФКР. По итогу, мы лишь продлеваем эксплуатацию МКД и его инженерных систем, не меняя морально устаревшее техническое оснащение МКД на современные инженерные решения, позволяющие добиваться «Энергоэффективного капремонта» снижающего коммунальные платежи жителей и повышающего комфорт и безопасность проживания!

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Правительству РФ дополнить перечень обязательных работ и внести изменения в статью 166 ЖК РФ, что позволит производить «Энергоэффективный капремонт», снижающий платежи граждан за ЖКУ и повышающий комфорт и безопасность проживания.

### **11. РАЗДЕЛ о государственном стимулировании раздельного сбора мусора и применение расчета платы за вывоз мусора по фактическому объему**

В рамках реализации «Мусорной реформы» регионами установлены нормативы и тарифы за вывоз мусора с метра квадратного жилой площади, в редких случаях - с одного проживающего. Исходя из открытых данных, Ассоциация АКОН в 2020 году составила «Мусорный рейтинг», который наглядно показал, что плата за вывоз мусора в самом дорогом городе Красногорске в 21 раз превышает стоимость вывоза мусора в самом дешевом городе Симферополе! Приведенные данные наглядно свидетельствуют, что заложенный в реформу принцип расчета размера платежа за вывоз мусора с



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

квадратного метра или с человека носит характер квазианалога – платы, утвержденной по сомнительной методике. Но и это не самое главное. Многие ТСЖ организовали на своих контейнерных площадках отдельный сбор мусора, что позволяло в действовавшей ранее механике расчета платы за вывоз мусора по фактическому объему, не только в разы снижать его объем, а как следствие и затраты, но и получать небольшой дополнительный доход от сданных в переработку стекла, бумаги, алюминиевых банок и т.п.

В результате реализуемой в России «Мусорной реформы», когда размер платежа за вывоз мусора определяется «сомнительным» нормативом и не меняется от фактических объемов, пропал стимул для ТСЖ нести финансовые и организационные затраты по организации отдельного сбора мусора. В результате одна из целей реформы - отдельный сбор мусора - становится недостижимой, поскольку отсутствуют экономические мотивы участников, формирующих отходы, его сортировать. Жителям нет смысла сортировать отходы, поскольку их плата за вывоз мусора никак от этого не зависит, а ТСЖ не заинтересованы в организации отдельного сбора мусора.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Внести в Постановление Правительства РФ № 505 от 03.06.2016 дополнение следующего содержания:

1. По решению общего собрания собственников помещений в МКД сортировка мусора производится на ТКО (твердые коммунальные отходы), ОИТ (отходы от использованных товаров: стекло, бумага, картон, пластик, цветной металл) и КГО (крупногабаритные отходы).

2. До момента нахождения ОИТ на территории МКД они являются собственностью жителей МКД. Право распоряжаться ОИТ (продавать, сдавать, передавать) принадлежит жителям МКД и регулируется отдельным договором с любой организацией, имеющей право на переработку ОИТ.

3. Для ТСЖ, организовавших отдельный сбор мусора, разрешить оплачивать вывозимые ТБО по фактическому объему. Эта мера не только позволит снизить затраты жителей таких домов на вывоз мусора, но и создаст необходимые экономические стимулы для сортировки мусора жителями и ТСЖ, что в целом окажет содействие реализуемой в России «Мусорной реформы». Данный учет по фактическому объему ТКО уже предусмотрен



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

Постановление Правительства РФ № 505 и действует в ряде субъектов РФ. Для реализации федеральных норм на региональном уровне необходимо, обязать субъекты РФ принять региональные нормативно-правовые акты о применении положения о раздельном сборе мусора и его переработке.

### **12. РАЗДЕЛ об образовательных программах по управлению недвижимостью для ТСЖ/ТСН, ЖК, ЖСК и господдержке обучения по ним работников ТСЖ, предоставления облегченного доступа к консультационным услугам в сфере ЖКХ.**

#### ПРОБЛЕМА

При внедрении новых технологий в ЖКХ государство должно обучать ТСЖ, как ими пользоваться. Государство должно нести ответственность перед конечным потребителем за внедрение новых технологий, «цифровизации ЖКХ».

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

1. Для управления современным ТСЖ, ЖСК требуется квалифицированный персонал и компетенции Председателя во многих вопросах. Информационная, юридическая и обучающая поддержка Председателей, в том числе оставшихся без поддержки предшественника. Школа Управляющего МКД как обязательный элемент в сфере обучения городского администрирования (очная и заочная форма).

2. С ГИС ЖКХ: с этой платформой должен работать отдельный специально обученный сотрудник (оплачиваемый аутсорсинг). Т.е. государство просто создало нам (собственникам) на ровном месте ещё одну статью расхода и ещё одну совершенно ненужную нагрузку для работников ТСЖ.

3. Обязать ОМСУ и органы госжилнадзора (ГЖИ) оказывать юридическую консультационную поддержку ТСЖ по наиболее острым проблемам (взыскания задолженности, расчеты с РСО, оспаривание штрафов и т.д.) – создание консультационных юридических центров и массовое привлечение к консультированию юристов-практиков в сфере ЖКХ.



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

4. Разрешить учитывать обучение и аттестацию сотрудников ТСЖ по любой организации.

### **13. РАЗДЕЛ о необходимости размещения сотрудников ТСЖ на законных основаниях в нежилых помещениях МКД, относящихся к ОИ**

#### **ПРОБЛЕМА**

ТСЖ и другие некоммерческие формы управления МКД столкнулись с дефицитом сотрудников рабочих специальностей, особенно остро эта проблема стоит в крупных городах. Такая ситуация неминуемо ведет к росту зарплат, а это вынуждает ТСЖ увеличивать плату за содержание ОИ, вносимую жителями МКД. Существующая практика предоставления сотрудникам ТСЖ временного проживания в нежилых помещениях, относящихся к ОИ МКД противоречит действующему законодательству - ФЗ РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» ст.23 п. 2. В случае выявления подобных случаев, председателя ТСЖ привлекают к административной ответственности по ст. 6.4 КоАП РФ, что грозит ему штрафом от 1 000 руб. до 2 000 руб., а санкции в отношении ТСЖ - от 10 000 руб.

#### **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Правительству РФ внести изменения в ФЗ РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» ст.23 п. 2, разрешив ТСЖ и другим некоммерческим формам управления МКД организовывать временное проживание своих сотрудников в нежилых помещениях, относящихся к ОИ МКД.

#### **ПОЗИТИВНЫЙ ЭФФЕКТ**

Изменение действующего законодательства и предоставление права ТСЖ и другим некоммерческим формам управления МКД организовывать временное проживание своих сотрудников в нежилых помещениях, относящихся к ОИ МКД, положительно скажется на их возможностях привлекать специалистов рабочих специальностей с периферии своих регионов, где есть проблемы с трудоустройством, запустив механизм внутренней трудовой миграции. Такая возможность позволит не только закрыть вакантные позиции, но и снизить стоимость трудовых ресурсов, в



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

результате чего ТСЖ и другим некоммерческие формы управления сэкономят значительные средства жителей МКД.

## О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ТСЖ

### 14. РАЗДЕЛ о необходимости принятия «Закона о ТСЖ»

#### ПРОБЛЕМА

С 1996 по 2005 год в Российской Федерации действовал «Закон о ТСЖ». Прекращение действия «Закона о ТСЖ» в 2005 году в связи с вступлением в силу Жилищного кодекса РФ что вызвало кризис в развитии данного способа управления МКД. - с 2010 по 2019 год, по данным Росстата, произошло резкое снижение доли ТСЖ и других жилищных кооперативов в РФ с 25% до 14%. Это стало основной темой обсуждения на I Общероссийском съезде председателей ТСЖ в сентябре 2020 года, по результатам которого была утверждена необходимость принятия и основные тезисы нового «Закона о ТСЖ».

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Ассоциация АКОН совместно с председателями ТСЖ разработала проект «Закона о ТСЖ», который призван не только устранить противоречия действующей нормативно-правовой базы, но и создать новые возможности для развития этой формы управления: ТСЖ создается в новостройке с момента заключения договора долевого участия; в доме, где создано ТСЖ, все собственники становятся его членами и принимают решения на общих собраниях членов ТСЖ; закон устраняет разницу между общими собраниями собственников и собраниями членов ТСЖ; управление ТСЖ становится профессиональной деятельностью с соответствующим правовым регулированием; председатель ТСЖ должен сдать квалификационный экзамен, чтобы стать профессиональным управляющим. Предлагаемый новым «Законом о ТСЖ» правовой механизм некоммерческого управления МКД стимулирует вовлечение активных граждан в управление своими домами и будет способствовать росту доли ТСЖ с 14% до 50%. Новый «Закон о ТСЖ» создаст эффективный механизм реализации гражданами своих жилищных прав и интересов. В настоящий момент текст законопроекта дорабатывается и будет вынесен на рассмотрение до конца 2022 года в качестве самостоятельного документа.



## Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

### **15. РАЗДЕЛ о наделении Ассоциации АКОН полномочиями направления программы «ТСЖ будущего» для поддержки Президентом РФ Владимиром Путиным ее включения в Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ на период до 2035 года**

По итогам заседания 21 июня 2022 года Президиума Государственного совета Российской Федерации Президент РФ Владимир Путин поручил Правительству Российской Федерации до 15 ноября 2022 года утвердить стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, доработав ее с учетом состоявшегося в ходе заседания Президиума Государственного совета Российской Федерации обсуждения и предложений комиссий Государственного совета Российской Федерации.

Утвержденная программа поддержки некоммерческих форм управления МКД «ТСЖ будущего» будет направлена Ассоциацией АКОН для поддержки Президентом РФ Владимиром Путиным ее включения в «Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года».

#### **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Наделить Ассоциацию АКОН полномочиями направления программы «ТСЖ будущего» для поддержки Президентом РФ Владимиром Путиным ее включения в «Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года».