



Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 16/05-09/22П

От «05» сентября 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят вопрос о необходимости создания ТСЖ на вновь возведенных объектах жилого строительства в момент передачи его в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 161 «Жилищного Кодекса» (далее - ЖК) в течение пяти дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик (лицо, обеспечивающее строительство многоквартирного дома) должен заключить договор управления многоквартирным домом. Затем орган местного самоуправления (далее - ОМСУ) в течение шестидесяти дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД должен провести конкурс по отбору управляющей организации (далее - УО). Таким образом, 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 многоквартирного жилого дома (далее 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 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 управляющая компания: 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





Ассоциация АКОН

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

аффилированная с девелопером УО принимает и вводит в эксплуатацию объект, которой 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 строительного-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!

Единственным возможным выходом в сложившейся ситуации может быть создание ТСЖ из числа лиц, участвующих в долевом строительстве в соответствии с ФЗ-214. 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 жилищно-строительными кооперативами, которые после ввода объекта в эксплуатацию осуществляют управление МКД в соответствии с ЖК.

Уважаемый Михаил Владимирович, для реализации нашей инициативы необходимо принять «Закон о ТСЖ», который будет регулировать порядок создания таких некоммерческих форм управления МКД из числа участников долевого 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.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 17/20-07/22П

От «20» июля 2022 г.

**Министру строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ**

Уважаемый Ирек Энварович!

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 многоквартирном доме (далее - МКД) для организации и проведения общих собраний собственников (далее - ОСС). Предоставление этих данных Управляющим компаниям 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 Жилищный Кодекс РФ, которые повышают кворум ОСС с 25% + 1 до 50% + 1. С учетом того, что заинтересованность собственников в участии в собраниях 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.

Просим Вас разъяснить позицию Минстроя России по данной проблеме, в связи с тем, что мы получили множество запросов от членов Ассоциации АКОН и участников рынка, обеспокоенных этими законодательными изменениями.

Уважаемый Ирек Энварович! Считаю, что единственным выходом из сложившейся ситуации, который позволит решить созданные законодателем проблемы организации ОСС, может быть реализация нашего предложения о привлечении службы нотариата к организации и проведению ОСС. Реализация нашего предложения позволит снять вопросы защищённости персональных данных собственников, гарантировать им возможность участия в собраниях, а также избежать случаев подделки протоколов ОСС.

Президент Ассоциации АКОН

Чулочников Н.В.





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

12.08.2022 № 16350-ОГ/16

На № _____ от _____

Чулочникову Н.В.

chulochnikov@acon.pro

Уважаемый Никита Викторович!

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел Ваше обращение от 20 июля 2022 г. № 223419 (вх. Минстроя России от 20 июля 2022 г. № 16024-ОГ), и в пределах своей компетенции сообщает.

С 1 марта 2023 года управляющие организации не смогут без согласия собственника помещения получить из ЕГРН его персональные данные. Такие изменения внесены Федеральным законом от 14 июля 2022 г. № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» (далее – Закон № 266).

С 1 марта 2023 года в выписках ЕГРН не будет персональных данных собственника, если он не напишет заявление о согласии на предоставление таких данных.

При этом у управляющих организаций сохраняется обязанность вести реестр собственников. Закон № 266 вступает в силу 1 сентября 2022 г. Минстрой России рекомендует до этой даты заказать выписки из ЕГРН.

Дополнительно сообщаем, что согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, оформляется отдельно от иных согласий такого субъекта на обработку его персональных данных (часть 1 статьи 10.1 Закона о персональных данных).

Субъект персональных данных или его представитель по общему правилу могут дать такое согласие в любой форме, которая позволяет подтвердить факт его получения оператором (часть 1 статьи 9 Закона о персональных данных).

В случаях, предусмотренных федеральным законом, оператор вправе обрабатывать персональные данные только с письменного согласия их субъекта. Оно может быть дано в бумажной или электронной форме (часть 4 статьи 9 Закона о персональных данных). Сведения, которые должно содержать согласие, перечислены в пунктах 1 - 9 части 4 статьи 9 Закона о персональных данных.

Требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, утверждены Приказом Роскомнадзора от 24 февраля 2021 № 18.

При этом согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, могут быть предоставлены операторам как непосредственно, так и с использованием информационной системы Роскомнадзора (пункт 6 статьи 10.1 Закона о персональных данных). Через информационную систему Роскомнадзора данные согласия предоставляются (получаются) в соответствии с Правилами, утвержденными Приказом Роскомнадзора от 21 июня 2021 г. № 106.

По вопросу получения данных для реестра после вступления в силу Закона № 266 Минстрой рекомендует обратиться в Роскомнадзор.

Обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

С уважением,

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

М.В. Соболев





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 22/24-08/22П

От «24» августа 2022

г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят 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 общем собрании собственников (далее ОСС). Для реализации этой цели жители ежемесячно вносят квартплату на содержание общего имущества. Данные платежи за жилищно-коммунальные услуги (далее ЖКУ) включают также оплату коммунальных ресурсов, идущих на личное потребление и эксплуатацию инженерного оборудования 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,





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Ассоциация АКОН

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

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, чьими домами управляет управляющая компания. Сложившаяся ситуация нарушает их конституционные права и вынуждает нести дополнительные затраты за саму возможность управлять своим МКД самим!

Уважаемый Михаил Владимирович! Прошу Вас 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.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru*

01.09.2022 № 43937-МС/04

На № _____ от _____

Президенту Ассоциации
АКОН

Н.В. Чулочникову

chulochnikov@acon.pro

Уважаемый Никита Викторович!

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение от 24.08.2022 № 22/24-08/22П, направленное письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 26.08.2022 № 3661-П16, и в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства (включая вопросы применения в строительстве материалов, изделий и конструкций), архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, функции по предоставлению субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации, разработке и согласованию федеральных целевых программ и ведомственных целевых программ, а также функции государственного заказчика (государственного заказчика-координатора) федеральных целевых программ (в установленной сфере деятельности Министерства).

Согласно пункту 1 Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 329, Минфин России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере бюджетной, налоговой, страховой, валютной, банковской деятельности, кредитной кооперации, микрофинансовой деятельности, финансовых рынков, государственного долга, аудиторской деятельности, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности,

имущественных отношений (за исключением гражданского оборота недвижимого имущества и полномочий, осуществляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации иными федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции), а также оказания государственной поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям за счет бюджетных ассигнований федерального бюджета является Минфин России.

Таким образом Минстроем России будут рассмотрены соответствующие предложения по обозначенному в обращении вопросу в случае их поступления от Минфина России.

Заместитель директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

М.В. Соболев





МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

08.09.2022 № 03-11-11/89326

На № _____

Президенту Ассоциации АКОН

Чулочникову Н.В.

ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2,
Москва, 117105

chulochnikov@acon.pro

Уважаемый Никита Викторович!

Департамент налоговой политики, рассмотрев Ваше обращение от 25.08.2022, поступившее из Аппарата Правительства Российской Федерации (письмо от 26.08.2022 № 3661-П16), по вопросу внесения изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации (далее - Кодекс) в части исключения из состава доходов, учитываемых при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, платежей, полученных товариществом собственников жилья от его членов, благодарит Вас за внимание к законодательству Российской Федерации о налогах и сборах.

При этом сообщаем, что все предложения и проблемные вопросы, отраженные в обращениях граждан и организаций, внимательно рассматриваются в Департаменте в рамках подготовки Основных направлений бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики Российской Федерации.

Одновременно информируем, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 1¹ статьи 346¹⁵ Кодекса при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, не учитываются доходы, полученные товариществами собственников недвижимости, в том числе товариществами собственников жилья, управляющими организациями, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами в оплату

оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг указанными организациями, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Заместитель директора Департамента



В.А. Прокаев



Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 19/11-08/22П

От «11» августа 2022 г.

Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее 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 сорока до пятидесяти тысяч 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 трети 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 выплату штрафов. В результате, жители должны будут собрать дополнительные средства в размере суммы штрафа для покрытия образовавшегося кассового разрыва.

Предлагаю 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 пятидесяти тысяч рублей. Штраф взимать в пользу жителей, уменьшая размер взносов или платы за СОиР.

Уважаемый Михаил Владимирович, в связи со всем вышеизложенным прошу Вас вмешаться 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».

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

08.09.2022 № 18415-ОГ/04

На № _____ от _____

АНО «Акон»

chulochnikov@acon.pro

Отдел контроля за деятельностью органов государственного жилищного надзора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Президента АНО «Акон» от 11 августа 2022 г. № 19/11-08/22П, поступившее письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 12 августа 2022 г. № П48-154857 (вх. Минстроя России от 15 августа 2022 г. № 113055/МС) и в рамках компетенций сообщает следующее.

Минстроем России ведется постоянная работа по мониторингу правоприменения и актуальным проблемам, возникающим в связи с реализацией законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, Минстрой России внимательно анализирует предложения по его совершенствованию, имеющиеся у различных организаций и граждан.

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

В силу части 1 статьи 4.1 КоАП РФ административное наказание за совершение административного правонарушения назначается в пределах, установленных законом, предусматривающим ответственность за данное административное правонарушение, в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно части 3 статьи 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

В соответствии с частью 1 статьи 23.55 КоАП РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный

государственный жилищный надзор, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренные статьей 7.22 КоАП РФ.

Порядок обжалования постановлений по делам об административных правонарушениях установлен главой 30 КоАП РФ.

С учетом изложенного, юридические лица вправе обжаловать постановления о привлечении к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, в установленном порядке.

Начальник отдела контроля за деятельностью
органов государственного жилищного надзора

О.А. Новиков





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 17/09-08/22П

От «09» августа 2022 г.

**Министру строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ**

Уважаемый Ирек Энварович!

08 августа 2022 года «Известия» опубликовали данные о том, что: «Долги граждан России за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) по итогам I квартала 2022 года составили 804,5 млрд рублей. Это новый рекорд: за год они выросли на 7,6%, или на 56,6 млрд рублей. Перед ресурсоснабжающими организациями задолженность выросла на 11%, перед УК — на 3%.»

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 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





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Ассоциация АКОН

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

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. (Приложение 1) В 2022 году тарифы были повышены по аналогичному принципу, то есть без возможности населения их оплачивать.

Уважаемый Ирек Энварович, в связи со всем вышеизложенным прошу Вас рассмотреть перечень предлагаемых нами мер, которые необходимо предпринять для изменения сформировавшегося тренда:

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.
3. Изменить принцип ежегодной индексации тарифов: проводить индексацию с учетом способности населения региона оплачивать повышенные тарифы.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников



| | Субъект РФ | Среднемес. зарплата в субъекте за октябрь 2020 (Росстат) (руб.) | Стоимость услуг ЖКХ для 1 комнатной квартиры (35,8 м ² с 1 проживающим-работающим) | | Средний индекс роста тарифов по субъекту РФ на II полугодие 2021 г. (%) (Распоряжение Правительства РФ от 30.10.2020 г. № 2827-р) | Превышение (-) размера тарифов, свыше среднероссийского размера (4%) индекс роста тарифов по РФ на 2021 г. (%) |
|----|---------------------------------|---|---|----------------------------|---|--|
| | | | руб. | % (от среднемес. зарплаты) | | |
| 1 | Ивановская область | 27 392 | 3 756 | 13,71% | 3,4 | 0,6 |
| 2 | Кировская область | 31 967 | 4 016 | 12,56% | 4,2 | -0,2 |
| 3 | Республика Алтай | 35 308 | 4 421 | 12,52% | 3,9 | 0,1 |
| 4 | Алтайский край | 28 734 | 3 525 | 12,27% | 3,8 | 0,2 |
| 5 | Курганская область | 31 895 | 3 788 | 11,88% | 3,4 | 0,6 |
| 6 | Владимирская область | 32 694 | 3 841 | 11,75% | 3,4 | 0,6 |
| 7 | Новгородская область | 32 005 | 3 666 | 11,45% | 6,4 | -2,4 |
| 8 | Республика Башкортостан | 38 358 | 4 328 | 11,28% | 3,8 | 0,2 |
| 9 | Ростовская область | 34 659 | 3 881 | 11,20% | 3,4 | 0,6 |
| 10 | Республика Саха (Якутия) | 73 711 | 8 147 | 11,05% | 6,0 | -2,0 |
| 11 | Ленинградская область | 47 260 | 5 208 | 11,02% | 3,4 | 0,6 |
| 12 | Пермский край | 39 018 | 4 275 | 10,96% | 4,0 | 0,0 |
| 13 | Костромская область | 31 314 | 3 366 | 10,75% | 3,4 | 0,6 |
| 14 | Республика Бурятия | 36 092 | 3 876 | 10,74% | 4,0 | 0,0 |
| 15 | Воронежская область | 35 745 | 3 833 | 10,72% | 4,0 | 0,0 |
| 16 | Ставропольский край | 32 580 | 3 486 | 10,70% | 3,4 | 0,6 |
| 17 | Ярославская область | 36 889 | 3 888 | 10,54% | 3,4 | 0,6 |
| 18 | Тамбовская область | 30 439 | 3 192 | 10,49% | 4,0 | 0,0 |
| 19 | Пензенская область | 32 143 | 3 289 | 10,23% | 3,4 | 0,6 |
| 20 | Республика Калмыкия | 31 560 | 3 227 | 10,22% | 3,4 | 0,6 |
| 21 | Рязанская область | 35 999 | 3 625 | 10,07% | 3,4 | 0,6 |
| 22 | Республика Марий Эл | 31 029 | 3 094 | 9,97% | 3,4 | 0,6 |
| 23 | Приморский край | 47 510 | 4 733 | 9,96% | 4,0 | 0,0 |
| 24 | Ульяновская область | 32 087 | 3 172 | 9,89% | 3,4 | 0,6 |
| 25 | Омская область | 36 308 | 3 566 | 9,82% | 5,3 | -1,3 |
| 26 | Нижегородская область | 36 843 | 3 608 | 9,79% | 4,0 | 0,0 |
| 27 | Удмуртская Республика | 35 190 | 3 445 | 9,79% | 3,4 | 0,6 |
| 28 | Хабаровский край | 50 416 | 4 927 | 9,77% | 3,8 | 0,2 |
| 29 | Карачаево-Черкесская Республика | 29 088 | 2 802 | 9,63% | 4,7 | -0,7 |
| 30 | Брянская область | 31 681 | 3 050 | 9,63% | 3,4 | 0,6 |
| 31 | Республика Адыгея | 30 791 | 2 959 | 9,61% | 3,5 | 0,5 |
| 32 | Калининградская область | 36 258 | 3 470 | 9,57% | 3,4 | 0,6 |
| 33 | Белгородская область | 36 501 | 3 479 | 9,53% | 4,0 | 0,0 |
| 34 | Вологодская область | 41 194 | 3 900 | 9,47% | 3,4 | 0,6 |
| 35 | Республика Карелия | 44 403 | 4 193 | 9,44% | 3,8 | 0,2 |
| 36 | Саратовская область | 32 973 | 3 111 | 9,43% | 4,0 | 0,0 |
| 37 | Смоленская область | 32 655 | 3 073 | 9,41% | 4,0 | 0,0 |
| 38 | Республика Мордовия | 31 552 | 2 956 | 9,37% | 3,4 | 0,6 |
| 39 | Тульская область | 39 093 | 3 640 | 9,31% | 4,1 | -0,1 |
| 40 | Самарская область | 37 862 | 3 518 | 9,29% | 3,6 | 0,4 |
| 41 | Архангельская область | 50 334 | 4 658 | 9,25% | 3,7 | 0,3 |
| 42 | Забайкальский край | 38 935 | 3 601 | 9,25% | 4,6 | -0,6 |
| 43 | Оренбургская область | 34 614 | 3 197 | 9,24% | 3,4 | 0,6 |
| 44 | Тюменская область | 47 887 | 4 397 | 9,18% | 3,4 | 0,6 |
| 45 | Курская область | 35 290 | 3 210 | 9,10% | 4,0 | 0,0 |
| 46 | Астраханская область | 37 367 | 3 393 | 9,08% | 3,4 | 0,6 |
| 47 | Липецкая область | 35 243 | 3 165 | 8,98% | 4,0 | 0,0 |
| 48 | Севастополь | 34 056 | 3 050 | 8,96% | 6,2 | -2,2 |

| | | | | | | |
|----|---------------------------------|---------|-------|-------|-----|------|
| 49 | Свердловская область | 42 241 | 3 763 | 8,91% | 3,4 | 0,6 |
| 50 | Тверская область | 33 355 | 2 913 | 8,73% | 3,4 | 0,6 |
| 51 | Республика Крым | 32 196 | 2 803 | 8,71% | 6,2 | -2,2 |
| 52 | Республика Тыва | 42 565 | 3 626 | 8,52% | 4,2 | -0,2 |
| 53 | Томская область | 46 780 | 3 980 | 8,51% | 5,3 | -1,3 |
| 54 | Волгоградская область | 35 088 | 2 963 | 8,44% | 3,8 | 0,2 |
| 55 | Чукотский АО | 113 246 | 9 550 | 8,43% | 3,8 | 0,2 |
| 56 | Республика Дагестан | 29 993 | 2 528 | 8,43% | 5,2 | -1,2 |
| 57 | Псковская область | 30 693 | 2 568 | 8,37% | 3,4 | 0,6 |
| 58 | Кабардино-Балкарская Республика | 28 665 | 2 389 | 8,33% | 5,4 | -1,4 |
| 59 | Московская область | 55 039 | 4 574 | 8,31% | 3,6 | 0,4 |
| 60 | Чувашская Республика | 32 101 | 2 645 | 8,24% | 3,4 | 0,6 |
| 61 | Орловская область | 31 378 | 2 572 | 8,20% | 3,6 | 0,4 |
| 62 | Республика Татарстан | 39 488 | 3 235 | 8,19% | 4,4 | -0,4 |
| 63 | Мурманская область | 63 690 | 5 181 | 8,13% | 3,2 | 0,8 |
| 64 | Кемеровская область — Кузбасс | 42 061 | 3 397 | 8,08% | 4,4 | -0,4 |
| 65 | Краснодарский край | 35 650 | 2 876 | 8,07% | 4,0 | 0,0 |
| 66 | Челябинская область | 38 005 | 3 059 | 8,05% | 3,4 | 0,6 |
| 67 | Новосибирская область | 39 775 | 3 153 | 7,93% | 4,6 | -0,6 |
| 68 | Еврейская АО | 46 143 | 3 635 | 7,88% | 4,1 | -0,1 |
| 69 | Калужская область | 42 596 | 3 336 | 7,83% | 3,4 | 0,6 |
| 70 | Республика Хакасия | 41 688 | 3 258 | 7,82% | 4,2 | -0,2 |
| 71 | Чеченская Республика | 29 622 | 2 305 | 7,78% | 6,5 | -2,5 |
| 72 | Республика Северная Осетия | 29 129 | 2 264 | 7,77% | 4,7 | -0,7 |
| 73 | Республика Коми | 54 589 | 4 156 | 7,61% | 3,8 | 0,2 |
| 74 | Камчатский край | 89 188 | 6 436 | 7,22% | 3,7 | 0,3 |
| 75 | Ненецкий АО | 84 371 | 5 994 | 7,10% | 3,8 | 0,2 |
| 76 | Амурская область | 51 135 | 3 631 | 7,10% | 3,8 | 0,2 |
| 77 | Республика Ингушетия | 30 336 | 2 127 | 7,01% | 4,6 | -0,6 |
| 78 | Красноярский край | 51 882 | 3 365 | 6,49% | 4,6 | -0,6 |
| 79 | Ханты-Мансийский АО — Югра | 79 628 | 4 977 | 6,25% | 3,4 | 0,6 |
| 80 | Магаданская область | 96 661 | 5 829 | 6,03% | 3,8 | 0,2 |
| 81 | Иркутская область | 47 593 | 2 837 | 5,96% | 3,7 | 0,3 |
| 82 | Москва | 93 062 | 4 929 | 5,30% | 4,6 | -0,6 |
| 83 | Санкт-Петербург | 67 935 | 3 496 | 5,15% | 3,5 | 0,5 |
| 84 | Сахалинская область | 85 731 | 4 181 | 4,88% | 3,8 | 0,2 |
| 85 | Ямало-Ненецкий АО | 105 398 | 4 599 | 4,36% | 3,4 | 0,6 |



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

26.08.2022 № 42843-МС/04

На № _____ от _____

Ассоциация АКОН

chulochnikov@acon.pro

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Ассоциации АКОН от 9 августа 2022 г. № 17/09-08/22П (вх. Минстроя России от 9 августа 2022 г. № 110431/МС) и в пределах компетенции сообщает следующее.

1. По вопросу предоставления субсидий и списания задолженностей сообщаем.

Минстроем России разработан проект постановления Правительства Российской Федерации «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 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).

После завершения всех процедур, предусмотренных Регламентом Правительства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2004 г. № 260, проект постановления будет внесен в Правительство Российской Федерации.

2. По вопросу индексации тарифов сообщаем.

В соответствии с частями 1-3 статьи 157.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также пункта 7 Основ формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 400:

не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее - предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований;

предельные индексы устанавливаются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством Российской Федерации (далее - индексы по субъектам Российской Федерации). Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации устанавливаются на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством Российской Федерации) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации (далее - основы формирования индексов);

основы формирования индексов утверждаются Правительством Российской Федерации;

для целей расчета и применения предельных индексов размер вносимой гражданами платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема социальной нормы потребления в случае ее установления в каждом месяце года долгосрочного периода, на который устанавливаются предельные индексы.

Дополнительно сообщаем, что на основании Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 331, а также в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2015 г. № 373 «О некоторых вопросах государственного управления и контроля в сфере антимонопольного и тарифного регулирования» функции по осуществлению государственного контроля (надзора) за установлением и (или) применением регулируемых государством цен (тарифов, надбавок, платы, ставок) относятся к компетенции ФАС России.

В связи с изложенным, по указанному в обращении вопросу Минстрой России рекомендует обратиться в ФАС России.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

М.В. Соболев





12 сентября 2022 г.

Комментарий замминистра строительства и ЖКХ РФ Алексея Ересько по проекту постановления Правительства РФ о внесении изменений в правила предоставления субсидий на оплату ЖКУ:

«Минстроем России разработан проект Постановления Правительства РФ, который направлен на повышение адресности социальной поддержки жителей нашей страны в части оплаты жилищно-коммунальных услуг. В первую очередь документ касается изменений в части предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

В частности, в качестве ключевой меры поддержки предлагается позволить собственникам возобновлять получение субсидий даже при наличии задолженности, если она возникла по уважительной причине. К таким причинам, например, относятся стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и др.

Несмотря на распространяемую в сети и СМИ информацию, в настоящее время инициативы и положения о списании долгов за ЖКУ в проект постановления не включены.

Кроме того, документом предлагается установление различных стандартов максимально допустимой доли расходов граждан на оплату ЖКУ в соответствии с уровнем дохода семьи. Сегодня 34 региона уже пошли по этому пути, значительно повысив адресность господдержки в части оплаты коммунальных услуг. Работа над формированием проекта постановления еще продолжается, в настоящее время он находится на рассмотрении в Правительстве».



Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 14/28-08/22П

От «08» августа 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят вопрос о необходимости государственной поддержки замены изношенного лифтового оборудования для тех, кто осуществляет накопления на специальном счете капремонта и не может рассчитывать на средства региональных фондов капитального ремонта для проведения этих работ.

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 потребует 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.





Ассоциация компаний,
обслуживающих
население

Ассоциация АКОН

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

08 августа в газете Коммерсантъ опубликованы следующие данные: «Региональные программы по замене к февралю 2025 года в рамках капремонта жилого фонда 516 тыс. лифтов старше 25 лет находятся под угрозой срыва. Власти субъектов РФ за семь месяцев этого года закупили нового оборудования в целом втрое меньше, чем год назад. Причина — в подорожании на 30% готовой продукции из-за высокой зависимости от импортируемых комплектующих.»

Уважаемый Михаил Владимирович, в связи со всем вышеизложенным прошу Вас на федеральном уровне принять программу 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 так же субсидировать 50% стоимости этих работ.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

АНО «АКОН»

chulochnikov@acon.pro

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

18.08.2022 № 41299-ИН/06

На № _____ от _____

Отдел капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда Департамента стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение АНО «АКОН», поступившее письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 11.08.2022 № П16-64244 (вх. Минстроя России от 11.08.2022 № 111458/МС), и сообщает следующее.

В настоящее время вопрос государственной поддержки работ по замене лифтов в рамках реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является актуальным для субъектов Российской Федерации.

Государственная поддержка работ по замене лифтов ранее реализовывалась в рамках Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.01.2017 № 18, в части софинансирования расходов бюджетов и компенсации процентов по договорам факторинга.

В 2021 году из средств резервного фонда Правительства Российской Федерации было выделено 750 млн рублей для софинансирования работ по замене лифтов. На сегодняшний день выделенные на указанные цели средства государственной поддержки полностью распределены в соответствии с поступившими заявками субъектов Российской Федерации. Минстрой России прорабатывает вопрос выделения дополнительного финансирования на поддержку замены лифтов.

Также сообщаем о наличии действующего механизма, при котором возможно в рамках реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в короткие сроки заменить лифты, срок службы которых истек, независимо от того, удалось ли собственникам помещений в многоквартирном доме накопить необходимую сумму. Практика замены лифтового оборудования в рассрочку реализуется в отдельных

субъектах Российской Федерации. Рассрочка предоставляется подрядной организацией владельцам специального счета: товариществу собственников жилья, управляющей организации, жилищным и жилищно-строительным кооперативам. Для проработки возможности предоставления указанной рассрочки лицо, осуществляющее функции технического заказчика, имеет возможность обратиться к подрядным организациям, осуществляющим работы по замене лифтового оборудования в регионе.

Для финансирования проведения работ по замене лифтового оборудования возможно привлечение кредитных средств, а также средств государственной или муниципальной поддержки. Кроме того, в целях своевременной замены лифтового оборудования собственники помещений в многоквартирном доме имеют возможность принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (часть 8.2. статьи 156 Жилищного кодекса).

Следует обратить внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела капитального ремонта
многоквартирного жилищного фонда

И.В. Носова





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 17/30-08/22П

От «30» августа 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят вопрос применения повышающих коэффициентов для потребителей без приборов учета водоснабжения, а именно $K1=1,5$ $K2=2$, что позволяет ресурсоснабжающим организациям (далее РСО) увеличивать норматив потребления на 150% или 200%!

При этом увеличение объема потребленной воды с применением $K1$ и $K2$ происходит не только при расчете нормативного потребления холодного водоснабжения (далее ХВС), но и используется для определения расхода горячего водоснабжения (далее ГВС). Более того, хочу обратить ваше внимание на тот факт, что объем потребленной воды ГВС и ХВС используется для расчёта объема сброса сточных вод, и если мыкратно 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. Приложение 1

Топ-5 регионов с самыми высокими нормативами потребления: Москва 11,68 м.куб.; Владивосток 11,4 м.куб.; Петрозаводск 11,18 м.куб.; Иваново 10,95 м.куб.; Воронеж 10,45 м.куб.

Топ 5 регионов с самыми низкими нормативами потребления: Псков 4,3 м.куб.; Челябинск 5,6 м.куб.; Салехард 5,91 м.куб.; Великий Новгород 6,64 м.куб.; Краснодар 9,69 м.куб.

Считаю, что применение повышающих коэффициентов к нормативу не правомочно, поскольку сам норматив определения объема потребляемых коммунальных ресурсов рассчитывается без приборов учета, 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.

В связи со всем вышеизложенным прошу Вас дать поручение прекратить порочную практику увеличение норматива потребления воды на 150% и 200% для тех, у кого нет приборов учета, а также утвердить единую методику определения норматива потребления услуг водоснабжения по стране. Этот механизм, закрепленный в Жилищном Кодексе ст.





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Ассоциация АКОН

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

157, нарушает базовые конституционные права и противоречит целям учета и справедливой оплаты потребленных коммунальных ресурсов!

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников



| Субъект РФ | Адм. центр/столица | Холодное водоснабжение (м3) в | Горячее водоснабжение (м3) в месяц | Всего водоснабжение (м3) в месяц |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Москва | Москва | 6,94 | 4,75 | 11,68 |
| Приморский край | Владивосток | 7,32 | 4,08 | 11,40 |
| Республика Карелия | Петрозаводск | 6,99 | 4,19 | 11,18 |
| Ивановская область | Иваново | 7,00 | 3,95 | 10,95 |
| Воронежская область | Воронеж | 6,96 | 3,49 | 10,45 |
| Астраханская область | Астрахань | 7,12 | 3,10 | 10,22 |
| Республика Татарстан | Казань | 6,73 | 3,44 | 10,17 |
| Курская область | Курск | 6,99 | 3,16 | 10,15 |
| Волгоградская область | Волгоград | 5,55 | 4,40 | 9,95 |
| Магаданская область | Магадан | 6,28 | 3,63 | 9,91 |
| Оренбургская область | Оренбург | 5,20 | 4,50 | 9,70 |
| Республика Дагестан | Махачкала | 5,60 | 4,05 | 9,65 |
| Ленинградская область | Всеволожск | 4,90 | 4,61 | 9,51 |
| Хабаровский край | Хабаровск | 6,44 | 2,98 | 9,43 |
| Республика Тыва | Кызыл | 6,00 | 3,40 | 9,40 |
| Пермский край | Пермь | 5,43 | 3,92 | 9,36 |
| Республика Саха (Якутия) | Якутск | 6,26 | 2,91 | 9,17 |
| Самарская область | Самара | 5,92 | 3,24 | 9,16 |
| Нижегородская область | Нижний Новгород | 5,72 | 3,41 | 9,14 |
| Владимирская область | Владимир | 5,47 | 3,65 | 9,12 |
| Новосибирская область | Новосибирск | 5,19 | 3,69 | 8,88 |
| Свердловская область | Екатеринбург | 4,85 | 4,01 | 8,86 |
| Костромская область | Кострома | 4,48 | 3,92 | 8,80 |
| Республика Калмыкия | Элиста | 5,55 | 3,15 | 8,70 |
| Республика Коми | Сыктывкар | 5,44 | 3,25 | 8,69 |
| Орловская область | Орёл | 5,07 | 3,61 | 8,68 |
| Московская область | Красногорск | 5,02 | 3,65 | 8,66 |
| Липецкая область | Липецк | 5,22 | 3,40 | 8,63 |
| Тюменская область | Тюмень | 4,78 | 3,80 | 8,58 |
| Курганская область | Курган | 5,18 | 3,34 | 8,52 |
| Смоленская область | Смоленск | 4,48 | 3,92 | 8,40 |
| Кемеровская область — Кузбасс | Кемерово | 5,01 | 3,37 | 8,38 |
| Санкт-Петербург | Санкт-Петербург | 4,90 | 3,48 | 8,38 |
| Камчатский край | Петропавловск-Камчатский | 4,55 | 3,79 | 8,34 |
| Удмуртская Республика | Ижевск | 5,02 | 3,27 | 8,29 |
| Тульская область | Тула | 4,91 | 3,35 | 8,26 |
| Республика Хакасия | Абакан | 4,58 | 3,60 | 8,24 |
| Томская область | Томск | 5,10 | 3,11 | 8,21 |
| Вологодская область | Вологда | 4,71 | 3,50 | 8,21 |
| Забайкальский край | Чита | 4,88 | 3,26 | 8,14 |
| Республика Мордовия | Саранск | 4,93 | 3,19 | 8,12 |
| Республика Башкортостан | Уфа | 4,83 | 3,26 | 8,09 |
| Белгородская область | Белгород | 4,83 | 3,18 | 8,00 |
| Архангельская область | Архангельск | 4,64 | 3,36 | 8,00 |

| | | | | |
|---------------------------------|------------------|------|------|------|
| Севастополь | Севастополь | 4,73 | 3,12 | 7,85 |
| Республика Бурятия | Улан-Удэ | 4,45 | 3,21 | 7,66 |
| Омская область | Омск | 5,00 | 2,60 | 7,60 |
| Пензенская область | Пенза | 4,40 | 3,20 | 7,60 |
| Карачаево-Черкесская Республика | Черкесск | 4,41 | 3,19 | 7,60 |
| Ставропольский край | Ставрополь | 4,40 | 3,20 | 7,60 |
| Красноярский край | Красноярск | 4,26 | 3,30 | 7,56 |
| Ульяновская область | Ульяновск | 4,32 | 3,24 | 7,56 |
| Мурманская область | Мурманск | 4,25 | 3,31 | 7,56 |
| Республика Северная Осетия | Владикавказ | 4,42 | 3,14 | 7,56 |
| Калужская область | Калуга | 4,36 | 3,20 | 7,56 |
| Тамбовская область | Тамбов | 4,35 | 3,21 | 7,56 |
| Ярославская область | Ярославль | 4,33 | 3,23 | 7,56 |
| Республика Крым | Симферополь | 4,39 | 3,17 | 7,56 |
| Ростовская область | Ростов-на-Дону | 4,41 | 3,15 | 7,56 |
| Алтайский край | Барнаул | 4,34 | 3,21 | 7,56 |
| Кабардино-Балкарская Республика | Нальчик | 4,39 | 3,17 | 7,56 |
| Чеченская Республика | Грозный | 4,43 | 3,12 | 7,56 |
| Иркутская область | Иркутск | 4,27 | 3,28 | 7,55 |
| Саратовская область | Саратов | 4,37 | 3,18 | 7,55 |
| Рязанская область | Рязань | 4,82 | 2,70 | 7,52 |
| Кировская область | Киров | 4,13 | 3,35 | 7,48 |
| Еврейская АО | Биробиджан | 4,30 | 3,10 | 7,40 |
| Республика Ингушетия | Магас | 4,90 | 2,70 | 7,40 |
| Ханты-Мансийский АО — Югра | Ханты-Мансийск | 3,93 | 3,46 | 7,39 |
| Чувашская Республика | Чебоксары | 4,44 | 2,92 | 7,36 |
| Чукотский АО | Анадырь | 4,09 | 3,23 | 7,32 |
| Республика Алтай | Горно-Алтайск | 4,34 | 2,97 | 7,31 |
| Ненецкий АО | Нарьян-Мар | 3,75 | 3,46 | 7,21 |
| Брянская область | Брянск | 4,17 | 3,02 | 7,19 |
| Сахалинская область | Южно-Сахалинск | 4,14 | 3,04 | 7,18 |
| Республика Адыгея | Майкоп | 4,21 | 2,95 | 7,16 |
| Республика Марий Эл | Йошкар-Ола | 4,41 | 2,67 | 7,07 |
| Тверская область | Тверь | 4,04 | 2,86 | 6,90 |
| Амурская область | Благовещенск | 4,40 | 2,40 | 6,80 |
| Калининградская область | Калининград | 4,30 | 2,40 | 6,70 |
| Краснодарский край | Краснодар | 4,04 | 2,65 | 6,69 |
| Новгородская область | Великий Новгород | 3,96 | 2,68 | 6,64 |
| Ямало-Ненецкий АО | Салехард | 3,46 | 2,45 | 5,91 |
| Челябинская область | Челябинск | 4,03 | 1,57 | 5,60 |
| Псковская область | Псков | 2,70 | 1,60 | 4,30 |



Ассоциация АКОН

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

Исх. № 01/05-09/22П
от «05» сентября 2022 г.

**Министру строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ**

Уважаемый Ирек Энварович!

09.08.2022 мною в Ваш адрес было направлено письмо (Исх. № 17/09-08/22П) о том, что Росстатом по итогам I квартала 2022 года зафиксированы долги граждан России за жилищно-коммунальные услуги 804,5 млрд рублей. Это новый рекорд: за год они выросли на 7,6%, или на 56,6 млрд рублей. В связи с этим мною было предложено: «Провести списание задолженностей отдельным категориям граждан, например, тем, кто утратил кормильца в семье или приобрёл ограничение трудоспособности» (Приложение 1).

26.08.2022 мне направлен ответ (Исх. № 42843-МС/04), в котором сказано: «По вопросу предоставления субсидий и списания задолженностей сообщаем.

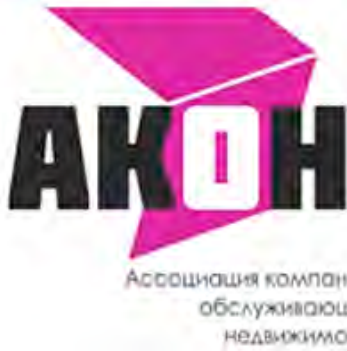
Минстроем России разработан проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – проект постановления).

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 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)» (Приложение 2).





Ассоциация АКОН

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

31.08.2022 на сайте www.m24.ru в статье «В ГД рассказали, когда нуждающимся россиянам начнут списывать долги за ЖКУ» Председатель комитета Государственной Думы депутат Сергей Пахомов заявил, что: «Сейчас комитет Госдумы по строительству и ЖКХ вместе с Минстроем ищут варианты, как субсидировать это списание ресурсопоставляющим компаниям, чтобы у них не было недофинансирования» (Приложение 3).

В ответе Минстроя России нет полного текста проекта постановления, а из публичных заявлений в СМИ следует, что Минстроем и профильным комитетом Госдумы прорабатывается вопрос о субсидировании ресурсопоставляющим компаниям недофинансирования из-за списания задолженности. Хочу обратить Ваше внимание на то, что 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.

В связи со всем вышеизложенным прошу Вас при утверждении проектом постановления механизма списания долгов граждан за жилищно-коммунальные услуги субсидировать УК и ТСЖ выпадающие доходы. В случае необходимости Ассоциация АКОН готова представить свои предложения по тексту постановления.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 17/09-08/22П

От «09» августа 2022 г.

**Министру строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ**

Уважаемый Ирек Энварович!

08 августа 2022 года «Известия» опубликовали данные о том, что: «Долги граждан России за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) по итогам I квартала 2022 года составили 804,5 млрд рублей. Это новый рекорд: за год они выросли на 7,6%, или на 56,6 млрд рублей. Перед ресурсоснабжающими организациями задолженность выросла на 11%, перед УК — на 3%.»

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 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





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Ассоциация АКОН

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

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. (Приложение 1) В 2022 году тарифы были повышены по аналогичному принципу, то есть без возможности населения их оплачивать.

Уважаемый Ирек Энварович, в связи со всем вышеизложенным прошу Вас рассмотреть перечень предлагаемых нами мер, которые необходимо предпринять для изменения сформировавшегося тренда:

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.
3. Изменить принцип ежегодной индексации тарифов: проводить индексацию с учетом способности населения региона оплачивать повышенные тарифы.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

26.08.2022 № 42843-МС/04

На № _____ от _____

Ассоциация АКОН

chulochnikov@acon.pro

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение Ассоциации АКОН от 9 августа 2022 г. № 17/09-08/22П (вх. Минстроя России от 9 августа 2022 г. № 110431/МС) и в пределах компетенции сообщает следующее.

1. По вопросу предоставления субсидий и списания задолженностей сообщаем.

Минстром России разработан проект постановления Правительства Российской Федерации «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 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).

После завершения всех процедур, предусмотренных Регламентом Правительства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2004 г. № 260, проект постановления будет внесен в Правительство Российской Федерации.

2. По вопросу индексации тарифов сообщаем.

В соответствии с частями 1-3 статьи 157.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также пункта 7 Основ формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 400:

не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее - предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований;

предельные индексы устанавливаются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством Российской Федерации (далее - индексы по субъектам Российской Федерации). Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации устанавливаются на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством Российской Федерации) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации (далее - основы формирования индексов);

основы формирования индексов утверждаются Правительством Российской Федерации;

для целей расчета и применения предельных индексов размер вносимой гражданами платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема социальной нормы потребления в случае ее установления в каждом месяце года долгосрочного периода, на который устанавливаются предельные индексы.

Дополнительно сообщаем, что на основании Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2004 г. № 331, а также в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2015 г. № 373 «О некоторых вопросах государственного управления и контроля в сфере антимонопольного и тарифного регулирования» функции по осуществлению государственного контроля (надзора) за установлением и (или) применением регулируемых государством цен (тарифов, надбавок, платы, ставок) относятся к компетенции ФАС России.

В связи с изложенным, по указанному в обращении вопросу Минстрой России рекомендует обратиться в ФАС России.

В соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

М.В. Соболев



В ГД рассказали, когда нуждающимся россиянам начнут списывать долги за ЖКУ

Общество 31 августа, 15:55

Председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов в разговоре с Москвой 24 выразил надежду, что постановление о списании долгов за ЖКУ нуждающимся россиянам будет принято уже в этом году.

Ранее министерство строительства РФ разработало проект постановления об изменении правил предоставления субсидий на оплату ЖКУ. В ведомстве предложили списывать задолженность и предоставлять льготы гражданам при наличии уважительных причин для неплатежей: стационарном лечении, смерти близких родственников и невыплате зарплаты. Проект будет внесен в кабмин после завершения всех необходимых процедур.

"Мы над ним вместе с коллегами из Минстроя работали уже несколько месяцев. Оно логичное, понятное, и в целом надо понимать, что оно направлено не на всех должников, кто не заплатил или кто не мог заплатить, а только действительно на тех, кто попал в очень сложную жизненную ситуацию и не имеет возможности это сделать", – отметил Пахомов.

По его словам, сейчас комитет Госдумы по строительству и ЖКХ вместе с Минстроем ищут варианты, как субсидировать это списание ресурсопоставляющим компаниям, чтобы у них не было недофинансирования.

Мы с коллегами сделаем все возможное, чтобы в этом году постановление уже было принято. Процедура не быстрая, но такие социальные вопросы везде по максимально зеленому коридору проходят. Думаю, что в течение месяца соберем отзывы. В этот год это реально принять, конечно.

Сергей Пахомов

председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ

Ранее в Росстате сообщили, что за первый квартал 2022-го долги россиян по ЖКУ выросли на 7,6% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Общая сумма долга составила 804,5 миллиарда рублей. Долги граждан перед ресурсоснабжающими организациями выросли на 11%, перед управляющими компаниями – на 3%.

МЕДВЕДЕВА СВЕТЛАНА

ПОДРОБНЕЕ: <https://www.m24.ru/news/obshchestvo/31082022/496378>



Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 23/07-09/22П

От «07» сентября 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят вопрос моратория на банкротство введенного Правительством России с 31 марта 2022 года по 1 октября 2022 года.

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).

Дело в том, что 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. Второе - 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.

07 сентября 2022 года, по информации ТАСС, Министр экономического развития Максим Решетников заявил: «Позиция, которую мы обсуждали в Правительстве, — не продлевать мораторий на банкротство, потому что в настоящий момент это создает гораздо больше вопросов. Это в том числе и запрос самого предпринимательского сообщества. В то же время мы готовы с рядом отраслевых ведомств какие-то исключения, нюансы обсуждать, но это должны быть какие-то исключительные случаи и обоснованные.»





Ассоциация АКОН

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

Снятие моратория на банкротство приведет к тому, что тысячи ТСЖ и других некоммерческих форм управления будут ликвидированы, поскольку не в состоянии одновременно покрыть накопившиеся долги перед РСО. По данным Росстата, с 2010 по 2019 год произошло резкое снижение доли ТСЖ и других жилищных кооперативов в РФ с 25% до 14% (форма статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа)). 2022 год может стать точкой невозврата, и ТСЖ окончательно утратят свое место на рынке.

Стоит отметить, что для малых УК ситуация и симптоматика схожи, как и последствия снятия моратория на банкротство. Ассоциация АКОН представляет все виды компаний рынка обслуживания жилой и нежилой недвижимости (далее РОН). Мы считаем, что ситуация с отменой моратория наиболее болезненно ударит по малому и среднему бизнесу – компаниям, занимающимся уборкой помещений и территорий, управлением и эксплуатацией недвижимости. Следует отметить, что ситуация с ТСЖ занимает особое место из-за специфики их деятельности и организационно-правовой формы.

Уважаемый Михаил Владимирович, прошу Вас продлить мораторий на банкротство для организаций, размер просуженной задолженности которых не превышает 50 миллионов рублей. Это решение позволит избежать массового закрытия компаний малого и среднего бизнеса, а также некоммерческих форм управления МКД.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников



АППАРАТ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

"8" сентября 2022 г.

Минэкономразвития России (созыв)

№ П13-67888

МОСКВА

Минстрой России

Минэнерго России

ФССП России

ФНС России

Чулочников Н.В.
chulochnikov@acon.pro

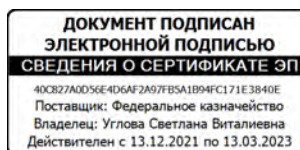
В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" направляется поступившее в Правительство Российской Федерации обращение.

Автор: Чулочников Н.В. (Ассоциация АКОН).

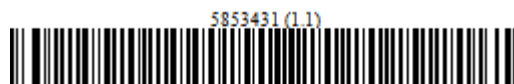
Просьба рассмотреть и о результатах проинформировать автора обращения.

Приложение: копия вх. П-168450 от 8 сентября 2022 г. на 3 л. (без приложения в последний адрес).

Заместитель директора департамента -
начальник отдела Департамента
экономического развития и финансов
Правительства Российской Федерации



С.Углова



АППАРАТ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

"12" сентября 2022 г.

Минэкономразвития России

№ П16-68399

МОСКВА

Чулочникову Н.В.
(для сведения, без приложения)
chulochnikov@acon.pro

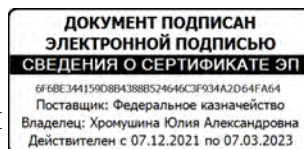
В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" направляется поступившее на имя Председателя Правительства Российской Федерации М.В.Мишустина в электронном виде на официальный Интернет-портал Правительства Российской Федерации обращение.

Автор: Чулочников Н.В.

Просьба рассмотреть, при необходимости представить в Правительство Российской Федерации предложения по данному вопросу и о результатах в установленном порядке проинформировать автора обращения.

Приложение: копия вх. П-168450 от 8 сентября 2022 г. на 3 л.

Заместитель директора Департамента
регионального развития
Правительства Российской Федерации



Ю.Хромушина





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 02/05-09/22П
от «05» сентября 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят вопрос о невозможности организации и проведения «Энергоэффективного капремонта» за счет средств фонда регионального оператора.

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

1. Услуги и (или) работы по утеплению фасада, переустройство невентилируемой 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 Российской Федерации 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





Ассоциация АКОН

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

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 общедомовые нужды (далее 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.

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 фондов капитального ремонта. 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!

Уважаемый Михаил Владимирович! Прошу Вас дать поручение 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.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

14.09.2022 № 18967-ОГ/06

На № _____ от _____

Чулочникову Н.В.

Chulochnikov@acon.pro

Уважаемый Никита Викторович!

Отдел капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда Департамента стратегических проектов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел Ваше обращение, поступившее письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 06.09.2022 № П48-167342 (вх. Минстроя России от 07.09.2022 № 20091-ОГ), и сообщает следующее.

Частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) установлен обязательный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

При этом решение о дополнении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту принимается субъектом Российской Федерации с учетом влияния на минимальный размер взноса, устанавливаемый субъектом Российской Федерации, и на объемы оказания финансовой поддержки проведения работ по капитальному ремонту из регионального и местного бюджетов.

Вместе с тем, в соответствии с положениями жилищного законодательства собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (часть 8.2. статьи 156 Жилищного кодекса). За счёт средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт, осуществляется оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации.

Таким образом, у собственников помещений в многоквартирном доме сохраняется возможность за счёт увеличенного размера взноса на капитальный ремонт выполнить работы, которые не указаны в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса.

Следует обратить внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела капитального ремонта
многоквартирного жилищного фонда

И.В. Носова



Исп. Барченков Дмитрий Сергеевич
+74956471580 (53088)



Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 18/23-08/22П

От «23» августа 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят вопрос о проводимой в России так называемой «Мусорной реформе».

В рамках ее реализации 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! (Приложение 1) Приведенные данные наглядно свидетельствуют, что заложенный в реформу принцип расчета размера платежа за вывоз мусора с квадратного метра или с человека носит характер квазиалога – 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.

Уважаемый Михаил Владимирович! Прошу Вас 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».

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 21/01-09/22П

От «01» сентября 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

В рамках разрабатываемой Ассоциацией АКОН программы поддержки некоммерческих форм управления многоквартирными домами (далее МКД) «ТСЖ будущего» мы получаем большое количество предложений от председателей ТСЖ. Среди них наиболее остро был поднят вопрос о необходимости размещения сотрудников на законных основаниях в нежилых помещениях многоквартирного дома (далее МКД), относящихся к общедомовому имуществу (далее ОИ).

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.

Выходом из сложившейся ситуации может стать возможность предоставления сотрудникам ТСЖ временного проживания в нежилых помещениях, относящихся к ОИ МКД. Такая возможность позволит не только закрыть вакантные позиции, но и снизить стоимость трудовых ресурсов, в результате чего ТСЖ и другим некоммерческие формы управления сэкономят значительные средства жителей МКД.

Сегодня такая практика встречается довольно часто, но она противоречит действующему законодательству, а именно 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.

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.





Ассоциация АКОН

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

Также хочу обратить Ваше внимание на то, что такая практика имеет глубокие исторические корни, относящиеся к временам Российской Империи в период активного роста городов, а также во времена СССР.

Уважаемый Михаил Владимирович! Прошу Вас дать поручение 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.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 15/28-07/22П
От «28» июля 2022 г.

**Председателю Правительства
Российской Федерации
М. В. Мишустину**

Уважаемый Михаил Владимирович!

30 июня 2022 года мною в Ваш адрес было направлено приглашение на II Общероссийский съезд председателей ТСЖ, основным вопросом повестки которого является необходимость принятия «Закона о ТСЖ». (Приложение 1)

В аргументацию необходимости принятия такого закона были приведены данные Росстата, из которых следует, что с 2010 года по 2019 год происходит неуклонное снижение доли ТСЖ в структуре рынка обслуживания многоквартирных домов (далее МКД), а именно **с 25% до 14%!**

Кроме того, необходимо помнить, что такой закон действовал до введения Жилищного Кодекса РФ, но с его принятием был отменен, что и послужило фундаментом проблем в развитии некоммерческих форм управления.

25 июля 2022 года Ассоциация АКОН получила ответ, подготовленный Минстроем России, в котором сообщается, что «принятие «Закона о ТСЖ» **нецелесообразно**». (Приложение 2)

Уважаемый Михаил Владимирович, прошу Вас вмешаться в проводимую Минстроем России политику в отношении некоммерческих форм управления МКД: нам не только отказано в дополнительных механизмах правового регулирования через «Закон о ТСЖ», но и системно игнорируются проблемы этих форм управления, что уже привело к снижению их доли на ранке обслуживания МКД почти в 2 раза.

Ярким примером этой политики служит мораторий на начисление пеней за задолженность по оплате услуг ЖКХ, введенный Минстроем России с 6 апреля по 31 декабря 2020 года. В результате ТСЖ лишились существенной доли платежей и понесли значительные издержки, чтобы их компенсировать. Однако со стороны Минстроя компенсирующие механизмы предусмотрены не были. В результате, государство прокредитовало население за счет ТСЖ.

В связи со всем вышеизложенным, прошу Вас рассмотреть возможность принятия государственной программы, направленной на содействие и развитие всех некоммерческих форм управления МКД - «ТСЖ будущего». В рамках этой программы необходимо предусмотреть создание правовых





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Ассоциация АКОН

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

механизмов для активного вовлечения граждан в управление своими домами, обучение и профподготовку будущих председателей, а также меры финансовой поддержки ТСЖ, в том числе при организации проведения работ по капитальному ремонту.

Президент Ассоциации АКОН

Н.В. Чулочников





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Ассоциация АКОН

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

Исх.№ 01/30-07/22П

от «30» июня 2022 г.

Председателю Правительства Российской Федерации

Мишустину Михаилу Владимировичу

103274, Москва, Краснопресненская наб., д. 2 Дом Правительства

Заявитель: Чулочников Н.В.

Электронная почта: chulochnikov@acon.pro

Уважаемый Михаил Владимирович!

С 1996 по 2005 год в Российской Федерации действовал «Закон о ТСЖ». Его действие было прекращено в 2005 году в связи с вступлением в силу Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). В результате у данной формы управления многоквартирным домом (далее – МКД) возник правовой вакуум, упоминание ТСЖ расплылось по тексту ЖК РФ, в котором из 19 глав и 202 статей непосредственно деятельности товарищества посвящено только 2 главы и 17 статей (ст. 135-152 ЖК РФ), а прежний «Закон о ТСЖ» содержал 7 глав и 55 статей.

Сложившаяся ситуация самым негативным образом сказалась на развитии данного способа управления МКД, и с 2010 по 2019 год, по данным Росстата, произошло резкое снижение доли ТСЖ и других жилищных кооперативов в РФ с 25% до 14% (форма статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа)).

Кризис ТСЖ, как способа управления МКД, стал 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».

Ассоциация АКОН совместно с председателями ТСЖ разработала законопроект «Закона о ТСЖ», который призван не только устранить противоречия действующей нормативно-правовой базы, но и создать новые возможности для развития этой формы управления: 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.

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.

Принятие текста законопроекта «Закона о ТСЖ» является основным вопросом повестки II Общероссийского съезда председателей ТСЖ, который состоится в сентябре 2022 года.

Михаил Владимирович!

Прошу Вас поддержать проведение II Общероссийского съезда председателей ТСЖ.

Президент Ассоциации АКОН

Чулочников Н.В.





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

25.07.2022 № 35823-МС/04

На № _____ от _____

АНО «АКОН»

info@acon.pro

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение президента АНО «АКОН» Н.В. Чулочникова от 30 июня 2022 г. № 01/30-07/22П, направленное письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 1 июля 2022 г. № П48-132033 (вх. Минстроя России от 4 июля 2022 г. № 88933/МС), и в рамках установленной компетенции сообщает следующее.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусматривает три способа управления многоквартирным домом – это непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья (далее ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Один из трех способов управления многоквартирным домом собственники помещений выбирают на общем собрании собственников. Решение, принятое по итогам проведения общего собрания, является обязательным для всех собственников помещений в данном доме.

Таким образом, способ управления многоквартирным домом определяется исключительно по выбору владельцев помещений в многоквартирном доме. Положения ЖК РФ в праве выбора способа управления многоквартирным домом ТСЖ собственников помещений в таком доме не ограничивают.

Также следует отметить, что создание и осуществление деятельности ТСЖ урегулировано нормами ЖК РФ и Гражданского кодекса Российской Федерации.

В этой связи принятие отдельного «Закона о ТСЖ» нецелесообразно и дополнительного правового регулирования не требуется.

Заместитель директора Департамент развития
жилищно-коммунального хозяйства

М.В. Соболев





**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru*

02.08.2022 № 37713-ОЛ/04

АНО «Акон»

chulochnikov@acon.pro

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 29.07.2022 г. №П48-147143 (вх. Минстроя России от 01.08.2022 г. № 105584/МС) рассмотрел обращение президента АНО «АКОН» Н.В. Чулочникова от 28.07.2022 г. № 15/28-07/22П и в рамках компетенции сообщает.

Ваше обращение по сути вопроса является аналогичным направленному ранее письмом от 30.06.2022г. № 01/30-07/22П, направленное письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 01.07.2022 г. №П48-132033 (вх. Минстроя России от 04.07.2022 г. № 88933/МС). Минстрой России сохраняет позицию, что принятие предложенного Вами «Закона о ТСЖ» является нецелесообразным.

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрено три способа управления многоквартирным домом (далее – МКД). Способ управления МКД выбирают собственники жилых помещений на общем собрании собственников, и положения ЖК РФ не ограничивают собственников жилых помещений в праве выбора способа управления МКД.

Нормами ЖК РФ и Гражданского кодекса Российской Федерации в полной мере урегулировано создание и осуществление деятельности ТСЖ.

Для сведения сообщаем, что Минстроем России подготовлен проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года (далее – проект Стратегии, документ).

В рамках проекта Стратегии планируется развитие институтов и моделей управления жильем, включая открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций, в том числе модели «гарантирующих управляющих организации по управлению МКД».

Также, сообщаем Вам, что в проекте Стратегии планируется реализация следующих мероприятий:

внедрение единых стандартов деятельности по управлению и обслуживанию МКД;

внедрение новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению МКД, централизация управления результатами деятельности органов государственного жилищного надзора и лицензионного контроля.

Директор Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

О.А. Лещенко

