



# РОССИЙСКИЙ СОЮЗ ПРОМЫШЛЕННИКОВ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

## КОМИССИЯ ПО БЕЗОПАСНОСТИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ СФЕРЕ БЕЗОПАСНОСТИ

---

г. Москва Котельническая наб. д. 17 оф. 405. тел.: +7(495) 663- 04- 04 доб.: 11 – 94 e-mail: [kom.nsb-rspp@mail.ru](mailto:kom.nsb-rspp@mail.ru)

Исх. № 21/08/23

21 августа 2023 года.

### Резолюция по итогам круглого стола на тему:

**«Проблемы формирования рынка технических средств безопасности в многоквартирных жилых домах г. Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга, других регионов страны»**

**Формат мероприятия смешанный: очно/ заочный (ВКС).**

Дата и время:

**15 августа 2023 года 12:00 – 14:00**

Место проведения:

**РСПП, г. Москва, Котельническая набережная, дом 17**

Организаторы:

Комиссия РСПП по безопасности предпринимательской деятельности и НСБ

Комитет МТПП по молодежной политике

Ассоциация предприятий технических средств безопасности

Участники мероприятия: представители Совета Федерации России, Правительства Москвы, Уполномоченного по защите прав предпринимателей в г. Москве, Правительства Московской области, Минстрой России, представители СМИ, сотрудники МВД России по г. Москве, представители муниципальных органов власти, научных заведений Санкт Петербурга, РСПП, ОПОРа России, общественных организаций, домофонных компаний.

В приветственном слове **руководителя Комиссии Рогожкина Николая Евгеньевича** участникам встречи была подчеркнута значимость поднимаемых вопросов для безопасности города и прав граждан на безопасное и комфортное проживание.

Решить много задач не только в сфере экономики, но и решить многие проблемы города и его жителей. Далее он отметил широкий охват тем и высокий уровень экспертов.

**Панина Елена Николаевна** «Директор научной школы «Прикладные научные исследования в области социально-экономической безопасности РФ в сфере управления многоквартирными домами».

Тема доклада: «Оценка соответствия процессов эксплуатации МКД действующим требованиям безопасности проживания и антитеррористической защищенности МКД»

Предлагается рассмотреть МКД с точки зрения понятия «недвижимость» и «общее имущество». Раскрыто нормативное обоснование идеи о постановке МКД на учет в Росреестре как

единого объекта недвижимости со всем комплексом эксплуатационных элементов, обеспечивающих технические средства спасения людей.

Госстандарт по Антитеррористической защищённости вступил в действие с 15.02.2023 г. и необходимо обеспечить заказчика в лице непосредственных собственников МКД на обеспечение безопасности проживания и антитеррористической защищённости МКД.

Необходимо усилить исполнение требований ст. 40 Закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Государственные жилищные инспекции и органы муниципального жилищного надзора должны осуществлять оценку эксплуатации МКД со стороны УК, ТСЖ, ЖСК требованиям законодательства, во исполнение «ГОСТ Р 70620-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. Антитеррористическая защищенность. Термины и определения» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 29.12.2022 № 1721-ст) которым установлен перечень технических средств безопасности. Куда предлагается включить домофоны, как средство оповещения и защиты от терактов.

Обозначены проблемы инвестиций и предлагаемые варианты решения через заключение прямого договора на размещение в МКД средств спасения в виде домофона. Инвестору важно получать деньги за использование его имущества.

Освещены проблемы управления и эксплуатации МКД со стороны управляющих организаций с точки зрения конституционных гарантий собственников на жизнь, здоровье, безопасность проживания в МКД что должно проявляться в защите дома от биохимической и паразитарной опасности, терактов.

Необходима проработка «ГОСТ Р 70620-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. Антитеррористическая защищенность. Термины и определения» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 29.12.2022 N 1721-ст) и включение в последующую работу комиссий.

Предложена Доктрина в сфере безопасности проживания в МКД, в феврале 2023 на Всероссийской конференции, которая прошла в Санкт-Петербурге, она была представлена и принята. Работает Межрегиональная рабочая группа по созданию системы государственного регулирования в сфере безопасности проживания и антитеррористической защищенности многоквартирных домов, в которой принимают участие представители 76 регионов.

**Предложение: необходимо создание самостоятельной экономической отрасли в области безопасности, являющейся заказчиком для эксплуатации объектов недвижимости, включая МКД и безопасности в целом.**

**Каленов Андрей Васильевич**, руководитель рабочей группы по проблемам развития технических средств безопасности Комиссии РСПП по безопасности предпринимательской деятельности:

Тема доклада: «Проблемы формирования рынка технических средств безопасности в многоквартирных жилых домах г. Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга, других регионов страны».

Андрей Васильевич ознакомил присутствующих с итогами социологических исследований Ассоциации предприятий технических средств безопасности (АПТСБ) проведенных совместно с ЦСП «Платформа». Исследования показали, что главный принцип безопасности по мнению жителей — это запрос на прозрачность системы безопасности и мгновенную реакцию коммунальных служб, правоохранительных органов, а также внедрение систем видеонаблюдения и домофонов.

Докладчик отметил высокую социальную значимость домофонных компаний. Они нужны городу, т.к. профилактируют и обеспечивают безопасность домов, запирающих устройств, видеонаблюдения, входных дверей, доводчиков, шлагбаумов. Это 2000-3000 выходов в подъезды в день для понимания охвата. Многие делается самостоятельно без дополнительной оплаты по принципу ремонтируем, подкрашиваем, отслеживаем.

Домофонные компании – важнейший элемент безопасности города. В процессе работы идет общение со старшими по подъезду и жильцами.

АПТСБ разработан чек-лист по безопасности проживания, где собраны те пункты, которые жители могут без труда проверить сами и вовремя отреагировать на возникшие ситуации. Домофонные компании могут осуществлять неоценимую помощь в повседневной работе участковых уполномоченных.

Были сформулированы основные проблемы рынка технических средств безопасности в МКД это:

- отсутствие общей концепции безопасности МКД, единого подхода к безопасности, у каждой программы свои требования по видеонаблюдению, по оборудованию, по программному обеспечению.

- отсутствия гарантий инвестиций, понимания правового статуса общего имущества, сложность механизмов защиты прав инвесторов.

- долгий срок окупаемости, сложности при изменении стоимости услуг;

- сырое программное обеспечение, утечка данных;

- нестыковки при проведении капитальных ремонтов, проблема низкого качества подъездных дверей (тонкого листа), что приводит к травмам жителей.

Все эти проблемы, отметил руководитель рабочей группы, предприниматели вынуждены решать за свой счет и в одиночку, без гарантий государства на сохранение их инвестиций.

Еще одна серьезная проблема – фальсификация протоколов общих собраний, которая накрыла всю Россию, активизировались и действия мошенников по фиктивной замене ключей.

Результатом становится медленное и очаговое внедрение инновационных технологий и нового оборудования, потому что отрасль содержит неоправданно высокие предпринимательские риски.

#### **Предложения:**

1) **Усилить контроль по линии ГЖИ, когда проходит более 10 собраний за месяц в одном районе города. В этих случаях необходимо совместно Прокуратуре и контрольным органам и соответствующим органам городов проводить проверку документов, представленных для заключения договора на обслуживание системы контроля доступа (домофоны).**

2) **Договор на оказание услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств должен быть согласован Советом дома или старшими по подъезду.**

3) **Необходимо установить процедуру изменения стоимости по услуге «техническое обслуживание запирающих устройств», формулировка должна быть отражена в протоколе ОСС, договоре с представителем МКД.**

4) **Соответствующим органам ЖКХ регионов необходимо выпускать рекомендации по предельным изменениям стоимости по техническому обслуживанию запирающих устройств и определить порядок индексации.**

**Аранибар Антон Хорхевич** заместитель председателя Комитета МТПП по молодежной политике, адвокат, помощник Сенатора СФ РФ остановился на проблемах защиты МКД, это касается во-первых, отказов ГЖИ домофонным предприятиям от приема протоколов на хранение, что не предусмотрено ст. 46 ЖК РФ, такие отказы полностью незаконны.

Дело в том, что пока ГЖИ не примет протокол на хранение, МФЦ не включит в ЕПД платеж по услуге техническое обслуживание запирающих устройств», а это убытки для предприятий.

Во-вторых, управляющие компании распоряжаются имуществом домофонных компаний, хотя домофон не является общей собственностью МКД.

Анализ судебной практики, уточнил он, показал, что протоколы фальсифицируются массово и это является проблемой, указывает на необходимость поиска ее решения.

**Шевцова Виктория Валерьевна** управляющий партнер Адвокатского бюро г. Москвы «Шевцова и партнеры».

Рынок технических средств безопасности – это интересы нескольких групп лиц: собственники, предприниматели, муниципальные структуры и область государственных интересов, сфера

безопасности как таковая. Каждая группа имеет свой интерес, но интересы безопасности МКД главенствуют над всеми.

Домофонные компании исторически интегрированы в систему ЖКХ, что накладывает определенные ограничения в защите их прав и создает правовые коллизии. Наше предложение заключается в том, чтобы проведя анализ типичных и самых актуальных проблем отрасли создать специальное нормативное регулирование, которое позволило бы ей повысить свою эффективность. Отсутствуют правовые механизмы защиты права напрямую в системе правоотношений «собственник – поставщик», на практике услуга невозможна без посредничества управляющих организаций.

Все эти вопросы должны быть защищены на уровне нормативного акта, который с одной стороны блокирует возможность нездоровой конкуренции, а с другой гарантирует право собственников на свободный и информированный выбор услуги.

Такой подход позволит защитить инвестиции, контролировать оборудование и блокировать его произвольное использование, организовать надежную систему безопасности.

Система защиты права собственника на выбор услуги реализована через п. 6 ст. 46 ЖК РФ (оспаривание результатов общего собрания). Однако собственники не могут решать проблему всего города и закрывать вопросы безопасности МКД.

Необходима работа с проблемой путем внесения определенных изменений в законодательство.

**Аргатюк Роман Михайлович**, генеральный директор НП ОБЖД «Безопасный дом», член «ОПОРЫ РОССИИ».

Тема доклада О законодательном создании механизма защиты инвестиций в инфраструктуру жилых многоквартирных домов. О законодательном механизме защиты МКД.

В своем докладе он отметил, что положения ЖК РФ влияют на климат рынка, посредничество коммерческих управляющих организаций, которые имеют свой коммерческий интерес и не являются конечным потребителем услуги. Ситуации озвучивались, предприниматель приходит, ставит свое оборудование, управляющая компания меняет поставщика и оспорить эту ситуацию это суды, долгие споры. Еще одна проблема – общее и необщее имущество, инвестор здесь ограничен.

Мы полагаем термин «общее имущество» должен быть расширен и имуществу, которое появляется за счет средств инвесторов должен быть присвоен другой статус.

Подделка протоколов также является проблемой. Остается судебный способ, но пока вы судитесь, таких собраний будет нарисовано еще больше.

Мы разработали законопроект, который предлагает уточнения жилищного законодательства, исключая подобные ситуации. Управляющая организация является организацией, которая эксплуатирует жилищный фонд, но не управляет им, также предлагаем ввести право голосования жителей подъезда, расширить понятие общее имущество.

Здесь важно действовать осторожно, упрощая процедуру собраний мы открываем возможности фальсификации, усложняя мы создаем проблемы собственникам, которые не смогут его провести.

**Ерофеев Олег Сергеевич**, заместитель директора Департамента жилищно коммунального хозяйства Минстроя России

Предложил относительно поднятых вопросов, предварительно проработать их в Департаменте жилищно коммунального хозяйства Минстроя России, Возможно его рассмотрение в составе рабочих групп Минстроя.

**Макаров Евгений Михайлович** член правления НКО «Ассоциации предприятий технических средств безопасности»

Проинформировал о работе АПТСБ на Новых территориях России.

С началом спецоперации, отметил он, мы участвуем в восстановлении систем безопасности МКД на Новых территориях России и помогаем проживающим там гражданам, проблем очень много. Люди налаживают свою жизнь и пытаются разобраться с новым для них законодательством.

Мы устанавливаем домофоны в г. Мариуполь, меняем проводку, помогаем фронту, возим продукты питания, воду, носилки, квадрокоптеры, гуманитарную помощь. Помогаем юридическими

советами как жителям так и органам ЖКХ и власти, т.к. в отношении запирающих устройств и домофонов подходы законодательств разные.

Меня удивляет, что есть компании которые занимаются такими методами как подделка протоколов, в этой ситуации это недопустимо.

### **Выводы:**

– Жилищный фонд любого субъекта – это сложная система прав и обязанностей. Компании, которые осуществляют обслуживание технических средств безопасности, подлежат выделению в отдельную самостоятельную отрасль, отдельную от сферы ЖКХ.

– У домофонных компаний есть опыт, наработки, финансовые и кадровые ресурсы, консолидация, инвестиции, механизмы их эффективного внедрения. Отсутствуют только гарантии для защиты инвестиций. Грамотно выстроенная система подзаконных актов способна заменить собой устаревшие положения и приказы, создать правовую базу для совершенно нового уровня развития системы безопасности.

– Критерии общего имущества четко определены сложившейся судебной практикой и они требуют соответствующего внесения в нормы закона. Домофонная система не может быть отнесена к составу общего имущества дома, если она не включена в проект дома и если собственники не отнесли ее к составу общего имущества отдельным решением.

– В текущей ситуации террористических угроз в сфере безопасности недопустимы суды, споры и конфронтации. Важно искать способы мирного и продуктивного диалога, направленного на усиление безопасности населения.

– Необходимо учитывать активность самих собственников, которые при наличии высокого уровня коммуникации (домовые чаты, порталы «Активный гражданин», «mos.ru официальный сайт мэра Москвы» социальные сети) быстро оценивают ситуацию и выявляют нарушение своих прав. Отсутствие реакции компетентных органов может привести к росту социальной напряженности.

### **Предложения:**

Подготовить и направить резолюцию в ведомства по профилю. В том числе в Правительство Российской Федерации, Минстрой России, Государственную Думу, Совет Федерации России, правительства Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и другие регионы России для получения компетентных экспертных мнений и предложений.

Предложить ведомствам высказать свои предложения по вопросу о выделении рынка технических средств безопасности в отдельную специальную защищенную законом отрасль.

Обратиться в Правительство Российской Федерации с предложением в Постановлении Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649, предусмотреть «умные» устройства контроля и управления доступом («умные» домофоны), путем отнесения их к приспособлениям общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме;

Предусмотреть возможность формирования «прямых» правоотношений собственников жилых помещений и поставщиков дополнительных услуг, являющихся инвесторами;

Законодательно уточнить признаки отнесения имущества к составу общего, в том числе запрета на отнесение к составу общего, имущества, созданного за счет инвестиционных средств инвестора;

Оптимизировать правила проведения общих собраний собственников, путем расширения круга лиц, которые могут выступать его инициаторами, проведения собрания;

Предложить рассмотреть вопрос о наделении органа жилищного контроля (Государственная жилищная инспекция) функцией регулятора. Ввести отказ в принятии протоколов общего собрания на хранение в случае поступления от собственников МКД заявления об оспаривании протокола общего собрания в связи с подозрениями о его фальсификации.

Сделать обязательным направление уведомления о намерении обратиться в суд (ч. 5 ст. 181.4 ГК РФ) не только в адрес собственников МКД, но и в орган жилищного надзора (ГЖИ). Аналогично наделить таким правом предшествующего поставщика услуги в случае отсутствия его надлежащего извещения о проведении собрания по вопросам, касающимся прекращения договора в порядке п.

5.3. «Перечня документов, необходимых для заключения договоров на выполнение функций по начислению платы за жилые помещения, коммунальные услуги, обслуживание запирающих устройств и иные услуги», утв. Приказом Департамента жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы от 26 марта 2019 г. N 01-01-13-95/19.

При проведении общих собраний по вопросу о выборе специализированной организации, осуществляющей обслуживание технических средств безопасности (запирающие устройства, домофоны, шлагбаумы, системы видеонаблюдения) во всех случаях в повестку дня в обязательном порядке включать вопрос о составе расходов на демонтаж оборудования и установку нового оборудования, бремени несения этих расходов.

Блокирующие уведомления от собственника или действующего поставщика должны стать для Госжилинспекции сигналом о наличии спора по вопросу о законности протокола общего собрания и основанием немедленно приостановить переключение кода поставщика до решения вопроса о законности протокола общего собрания компетентными органами.

Государственную жилищную инспекцию уполномочить на передачу в этом случае документов для рассмотрения соответствующего органа исполнительной власти или независимой медиативной структуры.

При наличии документально подтвержденных фактов подделки подписей в протоколе или бланках голосований (заключение эксперта, отказ от подписи самого собственника) и соответствующего заявления собственника и (или) иного лица передавать материал в территориальный отдел МВД РФ для принятия процессуального решения в порядке ст. 144-145 УПК РФ о наличии признаков преступления, предусмотренного ст. 327 УК РФ.

Резолюция принята Решением Комиссии единогласно.