



*НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЛЫХ ДОМОВ «БЕЗОПАСНЫЙ ДОМ»*

195197, город Санкт-Петербург, улица Федосеенко, дом 38, литер А, помещение 14

ОГРН 1147800001205, ИНН 7804291088

телефон 8 (800)55-52-602; e-mail: [post@npbd.ru](mailto:post@npbd.ru)

## **ВВЕДЕНИЕ**

В настоящий момент существенным ограничивающим фактором развития инвестиций в инфраструктуру жилых многоквартирных домов являются нормы и правила жилищного законодательства, предусматривающие отнесение всего имущества многоквартирного дома к составу общего только по одному признаку – обслуживание более одного помещения. Так, по смыслу статей 36 и 162 Жилищного кодекса РФ, все имущество в доме, обслуживающее более одного помещения, является общим, а монопольное право на использование и распоряжение им фактически получают управляющие организации. При этом, попытки создания правил формирования собственниками состава общего имущества безрезультатно предпринимаются с 2007 года.

Кроме того, до настоящего момента не урегулирована монопольно установленная возможность включения в платежные документы за жилищно-коммунальные услуги любых дополнительных платежей без согласия собственников, что является формой принуждения к оплате данных услуг, так как собственники, не могут отказаться от оплаты одной из строк квитанции.

В настоящий момент, правовая неопределенность жилищного законодательства позволяет недобросовестным управляющим организациям перераспределять рынок в пользу того или иного поставщика услуг, без учета мнения собственников (жителей). Как показывает практика, управляющие организации не стремятся к расширению существующего комплекса услуг, особенно в непрофильных для них областях, например, в области обеспечения безопасности многоквартирных домов, так как данный вид деятельности не является для них профильным, а пытаются с помощью имеющихся ресурсов повлиять на выбранного собственниками исполнителя работ, с целью его обременения дополнительными оплатами и обязанностями. Зачастую размер отступных, за так называемую услугу «присутствие в доме» составляет 30-40 % от получаемых поставщиком услуги средств. Указанные обстоятельства безусловно влияют на стоимость оказываемых услуг (так как в нее закладываются размер отступных) и качестве услуг, так как подрядчик вынужден снижать издержки, чтобы платить отступные.

Указанные обстоятельства негативно сказываются на инвестиционной привлекательности жилого сектора, а также доступа на рынок предприятий малого и среднего бизнеса, так как деятельность реальных поставщиков услуг прямо поставлена в зависимость от управляющих организаций, то есть деятельность одних субъектов рынка административно зависит от других субъектов рынка, которые имеют преимущества перед ними, что вступает в противоречие с основополагающим рыночным принципом равенства субъектов хозяйственного рынка и является недопустимым!

[Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»](#) установлена возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг.

Полагаем необходимым предусмотреть такую возможность и для поставщиков дополнительных услуг.

Для урегулирования ситуации предлагается внести изменения в Жилищный кодекс РФ и иные подзаконные акты в области жилищного законодательства, которые бы устанавливали:

- уточнения перечня услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оказываемых управляющей организацией по договору управления и дополнительных услуг, оказываемых собственникам по прямым договорам непосредственно с поставщиками услуг;
- возможности формирования прямых правоотношений собственников жилых помещений и поставщиков дополнительных услуг;
- уточнения признаков отнесения того или иного имущества к составу общего;
- запрета на отнесение к составу общего, имущества, созданного за счет инвестиционных средств;
- создание правил формирования платежного документа за жилищно-коммунальные услуги, с учетом требований по включению в него дополнительных услуг.

Указанные изменения соответствуют принципам Стратегии развития ЖКХ, утвержденным Минстроем России, и предусматривающим, в том числе, создание привлекательных условий для инвестиций в жилые многоквартирные дома, поддержку предприятий инвесторов, повышение прозрачности оплаты жилищно-коммунальных услуг, введение прямых договоров с поставщиками услуг, что в совокупности будет благоприятно влиять на повышение комфортности и безопасности проживания граждан в своих домах.

## **I. Жилищный Кодекс**

1. Нормативный акт, подлежащий изменению  
«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ).

## 2. Проблематика и ограничения

Существующими нормами жилищного законодательства не предусмотрены механизмы защиты инвесторов, в том числе предприятий малого и среднего бизнеса. Правила посредничества управляющих организаций по умолчанию при поставке дополнительных (не связанных с содержанием и обслуживанием жилых домов) услуг в некоторых случаях является неэффективным антирыночным инструментом, так как реальные поставщики услуг обременяются дополнительными административными издержками, без возможности ведения деятельности в рамках цивилизованной рыночной конкуренции. У собственников в данном случае отсутствует выбор – получать услугу через управляющую организацию или, напрямую, у реального поставщика дополнительной услуги. Также из-за неурегулированности некоторых правовых вопросов остаются незащищенными инвестиции, например, в доме за счет инвестора может быть установлено оборудование, а после его установки инвестор из-за позиции управляющей организации или отдельных собственников теряет право как на само оборудование, так и на оказание услуг. Названные обстоятельства приводят к снижению привлекательности инвестиционных проектов в жилых многоквартирных домах, проблемах при их реализации, ухудшению качества услуг и их удорожанию.

## 3. Проект изменений в ЖК РФ

№ п/п	Статья ЖК	Редакция	Предлагаемые изменения
1	36	<p>Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:</p> <p>1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, <u>подвалы</u>, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);</p> <p>2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;</p> <p>3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за</p>	<p>Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:</p> <p>1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, <u>подвалы</u>, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) <b>отнесенное к составу общего имущества в установленном порядке;</b></p> <p>2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;</p> <p>3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;</p> <p>4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на</p>

<p>пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;</p> <p>4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.</p> <p>3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.</p> <p>4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.</p> <p>4.1. Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в <a href="#">части 3 статьи 15</a> настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.</p> <p>5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня вступления в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с <a href="#">земельным законодательством</a>.</p> <p>6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с</p>	<p>указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p><b><u>Порядок определения собственниками помещений многоквартирного дома состава общего имущества, утверждается Правительством Российской Федерации.</u></b></p> <p><b><u>К общему имуществу не относятся оборудование и имущество, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, но принадлежащее части собственников, жителей или третьим лицам на законных основаниях и не переданное собственниками имущества в состав общего, в том числе являющееся главной вещью по отношению к используемым собственниками вещам, находящимися внутри квартир.</u></b></p> <p>2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.</p> <p>3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.</p> <p>4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.</p> <p>4.1. Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения <b>безопасности проживания или</b> беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в <a href="#">части 3 статьи 15</a> настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников, <b>при наличии соответствующего договора инвестора с собственниками квартир, являющимися пользователем такого оборудования или приспособления.</b></p> <p>5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня вступления в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Публичный сервитут в отношении земельного участка устанавливается в соответствии с <a href="#">земельным законодательством</a>.</p> <p>6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами</p>
--	---

		<p>элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.</p>	<p>озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.</p>
2	39	<p>Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.</p> <p>2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.</p> <p>3. <a href="#">Правила</a> содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p> <p>4. соответствии с <a href="#">принципами</a>, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.</p>	<p>Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.</p> <p><b><u>Бремя расходов на содержание имущества, не отнесенного к составу общего, а также принадлежностей к названному имуществу как главной вещи, несут собственники указанного имущества.</u></b></p> <p>2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.</p> <p>3. <a href="#">Правила</a> содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.</p> <p>4. соответствии с <a href="#">принципами</a>, установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно (или) регулярно.</p>
3	1 54	<p>Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги</p> <p>1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:</p> <p>1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);</p> <p>2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за</p>	<p>Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги</p> <p>1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:</p> <p>1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);</p> <p>2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном</p>

услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со [статьей 156.1](#) настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при

доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со [статьей 156.1](#) настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Оплата дополнительных услуг, не отнесенных к услугам по содержанию общего имущества многоквартирного дома и коммунальным услугам, осуществляется на основании договора между собственником помещения и поставщиком услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

#### 4. Обосновывающая часть

Предлагаемые изменения, позволят без перераспределения рынка и ущерба для текущего состояния рынка управления жилыми многоквартирными домами, внести уточнение в понятие «общее имущество многоквартирного дома», что создаст гарантии предприятиям-инвесторам, осуществляющим инвестиции в инфраструктуру и безопасность жилых домов.

В настоящий момент общее имущество определяется как любое имущество обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме. Данное определение не соответствует фактическим обстоятельствам и мешает привлечению в дома частных инвесторов, в том числе их числа предприятий мелкого и среднего бизнеса. Инвестиции в многоквартирный дом, как правило, осуществляются путем создания нового имущества: домофона, системы видеонаблюдения, кабельной линии и т.д. Условием окупаемости инвестиций является оказание инвестором услуг в течении периода окупаемости. Это распространенная практика – аналог государственно-частного партнерства. Но, в настоящий момент, как только инвестором в доме будет создано новое имущество, оно тут же становится общим (так как обслуживает более одного помещения) и управляющие организации начинают ограничивать инвестора в его деятельности, пытаются его за счет норм жилищного законодательства выдвинуть с рынка и с помощью созданного инвестором имущества самостоятельно оказывать услуги, в том числе через аффилированные компании.

Понятие общего имущества должно быть уточнено и расширено. Определение общего имущества должно учитывать процесс его создания, и отнесения его к общему имуществу собственниками. Жилищным законодательством должны четко определены услуги по содержанию и ремонту общего имущества (жилищные услуги), коммунальные услуги (они сейчас в общем виде определены), а также должно быть введено понятие дополнительных услуг, то есть тех услуг, которые оказываются собственникам жилых помещений многоквартирных домов, но их оказывает не управляющая организация, а выбранный жителями подрядчик-инвестор.

#### 5. Ожидаемый положительный эффект

Внесение предлагаемых изменений позволит снизить риски инвестиций в инфраструктуру многоквартирных домов, способствовать привлечению инвестиций в жилые многоквартирные дома, устранить основу злоупотребления управляющими организациями своим положением на жилищном рынке, установить критерии определения состава общего имущества многоквартирного дома, способствовать продвижению инвестиционных проектов на жилищном рынке, окажет поддержку предприятиям малого и среднего бизнеса, осуществляющим свою деятельность в жилищной сфере.