

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ И ПРАКТИКИ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ В ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПЕРЕЧНЯ УСЛУГ И РАБОТ ПО  
УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(работа выполнена за счет средств  
Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2018

Введение .....	3
1. Анализ законодательных требований к перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и порядку изменения такого перечня в договоре управления многоквартирным домом .....	5
1.1. Требования законодательства к перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.....	5
1.2. Порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменения такого перечня .....	21
2. Анализ практики определения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в договоре управления многоквартирным домом и условий изменения перечня услуг и работ в течение срока договора .....	24
2.1. Отбор договоров управления многоквартирными домами для проведения анализа.....	24
2.2. Результаты анализа договоров управления многоквартирными домами в части определения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядка изменения такого перечня.	25
3. Рекомендации по определению перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в договоре управления многоквартирным домом .....	30
4. Предложения по совершенствованию законодательного регулирования вопросов определения перечня услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом.....	33
Заключение.....	36
Приложение.....	39

## **Введение**

По статистике на начало 2018 года в Российской Федерации порядка 67,2% многоквартирных домов (около 600 тысяч таких домов) находятся в управлении управляющих организаций<sup>1</sup>. Отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией регулируются договором управления многоквартирным домом (далее также – договор).

Одним из ключевых вопросов договора является определение перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня<sup>2</sup>. Перечень услуг и работ, по которому стороны договора достигли соглашения, с одной стороны, определяет обязательства управляющей организации по их оказанию и выполнению, исполнение которых вправе контролировать вторая сторона договора - собственники помещений в многоквартирном доме, а, с другой стороны, такой перечень определяет размер обязательств собственников помещений по оплате услуг и работ управляющей организации. Вопрос об определении перечня услуг и работ является одним из наиболее важных в договоре управления многоквартирным домом.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией определение сторонами договора перечня услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества должно обеспечивать соблюдение требований законодательства в отношении надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества, постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов

---

<sup>1</sup> Источник: форма статистической отчетности 22-ЖКХ (Реформа) за 2017 год.

<sup>2</sup> Пункт 2 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг<sup>3</sup>. В связи с этим стороны договора не могут быть вполне свободны при определении перечня услуг и работ в договоре. Такой перечень должен соответствовать требованиям законодательства.

Достижение соглашения по перечню услуг и работ на практике оказывается сложной задачей для управляющей организации и собственников помещений, а недостаточно четкий и конкретный перечень услуг и работ в договоре порождает большое количество конфликтов.

В настоящем отчете представлены:

- анализ законодательных требований к перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в договоре управления многоквартирным домом и проблем законодательного регулирования определения такого перечня сторонами договора;

- анализ практики определения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в договорах управления многоквартирными домами;

- предложены рекомендации по определению указанного перечня и порядку его изменения в течение срока действия договора управления многоквартирным домом;

- разработаны предложения по совершенствованию законодательного регулирования вопросов определения перечня услуг и работ по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Данный отчет подготовлен экспертами направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» (далее – ИЭГ) в 2018 году за счет средства Целевого капитала ИЭГ.

---

<sup>3</sup> Часть 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

## **1. Анализ законодательных требований к перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и порядку изменения такого перечня в договоре управления многоквартирным домом**

### **1.1. Требования законодательства к перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества**

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее также - Жилищный кодекс и ЖК РФ) определены существенные условия договора управления многоквартирным домом, заключаемого собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией при реализации способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией. Одним из таких существенных условий договора является следующее: в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее также - перечень услуг и работ), порядок изменения такого перечня<sup>4</sup>.

Отличительной особенностью способа управления многоквартирным домом управляющей организацией является то, что согласно Жилищному кодексу, управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>5</sup>.

Соответственно, перечень услуг и работ в договоре должен обеспечивать надлежащее содержание общего имущества.

---

<sup>4</sup> Пункт 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

<sup>5</sup> Часть 2<sup>3</sup> статьи 161 ЖК РФ.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Жилищный кодекс определил как осуществление содержания общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, которое должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме<sup>6</sup>.

Таким образом, перечень услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом для обеспечения надлежащего содержания общего имущества должен соответствовать требованиям, устанавливаемым не только жилищным законодательством, но и законодательством о техническом регулировании, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Кроме того, хотя на это прямо не указано в части 1<sup>1</sup> статьи 161 Жилищного кодекса, содержание общего

---

<sup>6</sup> Часть 1<sup>1</sup> статьи 161 ЖК РФ.

имущества в многоквартирном доме должно также соответствовать требованиям законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности. Существуют также требования к эксплуатации зданий, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс).

Необходимо отметить, что и Градостроительный кодекс и Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» определяют свои сферы законодательного регулирования по обеспечению безопасности зданий в период эксплуатации, как приоритетные по отношению к жилищному законодательству. Так, Градостроительным кодексом определено, что отношения по эксплуатации зданий регулирует законодательство о градостроительной деятельности, эксплуатация многоквартирных домов осуществляется с учетом требований жилищного законодательства<sup>7</sup>. Согласно Федеральному закону № 184-ФЗ «О техническом регулировании»<sup>8</sup> особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Из жилищного законодательства не следует, что установленные им требования являются дополнительными к требованиям градостроительного законодательства и законодательства о техническом регулировании.

Таким образом, круг законодательных и нормативных правовых актов, требования которых должны быть соблюдены при подготовке перечня услуг и работ договора управления многоквартирным домом очень широк (см. рисунок 1). Это предопределяет значительные проблемы в практике подготовки перечня услуг и работ для заключения договора управления многоквартирным домом.

---

<sup>7</sup> Часть 1 статьи 4, часть 10 статьи 55.24 Градостроительного кодекса.

<sup>8</sup> Статья 5<sup>1</sup> Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

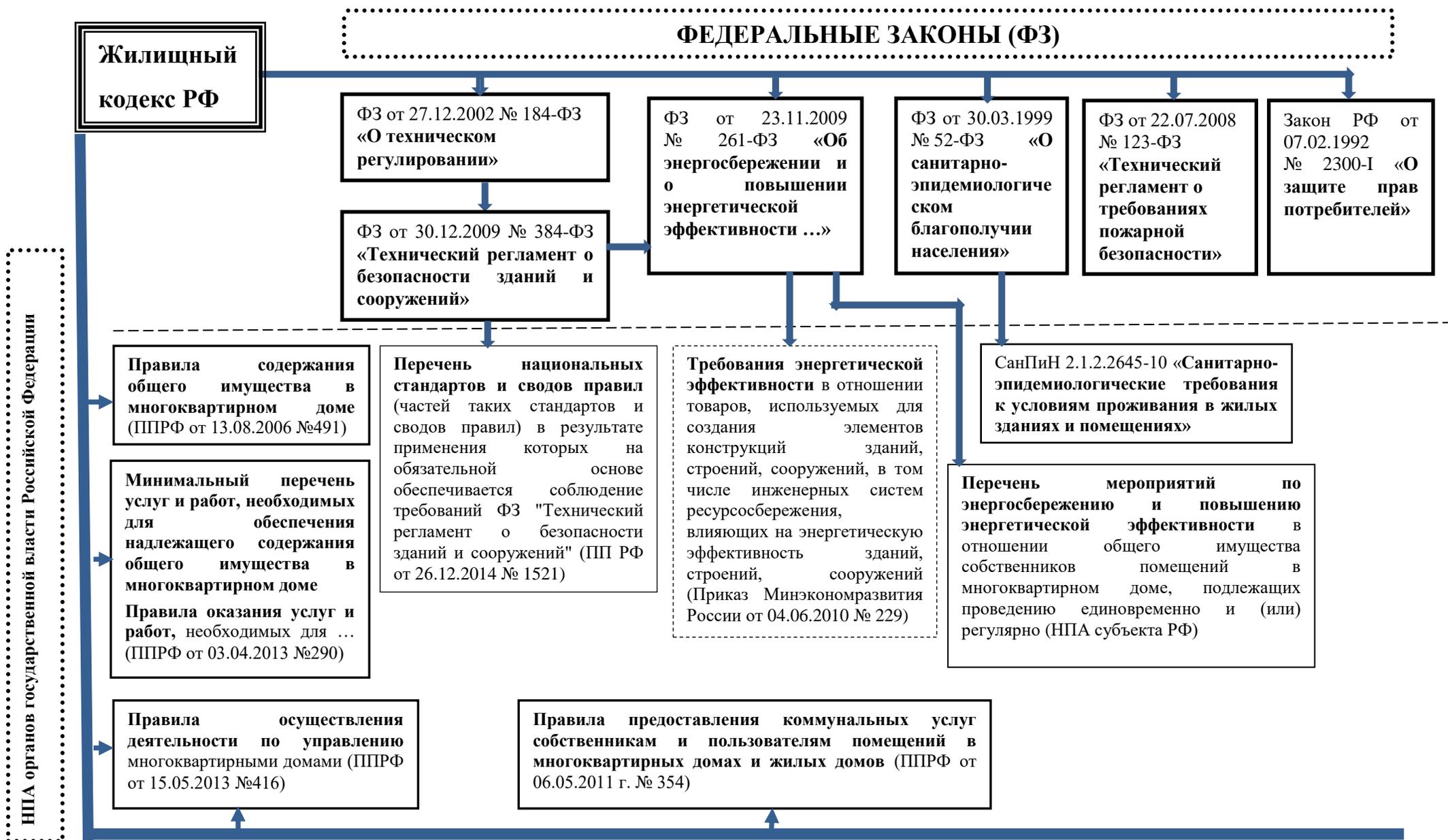


Схема 1. Законодательство, устанавливающее обязательные требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Россия)

**Таблица 1 - Требования к содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Жилищное законодательство		Законодательство о градостроительной деятельности (статья 55.24 Градостроительного кодекса РФ) <sup>9</sup>	Законодательство о техническом регулировании (статья 36 Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" <sup>10</sup> )	Законодательство об энергосбережении и повышении энергоэффективности (статья 7 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ "Об энергосбережении и повышении энергоэффективности")
Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме <sup>11</sup>	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме <sup>12</sup>			
Содержание общего имущества включает в себя: а) осмотр общего имущества;	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего	В целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны	Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться	Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и

<sup>9</sup> В соответствии с частью 10 статьи 55.24 Градостроительного кодекса постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 утверждены Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, в которых определен обязательный перечень работ в отношении лифтов, выполнение которого должно обеспечивать лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом.

<sup>10</sup> В соответствии со статьей 42 Закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" Правительство Российской Федерации постановлением от 26.12.2014 г. № 1521 утвердило Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований указанного технического регламента. Вошедшие в указанный перечень стандарты и своды правил определяют обязательные требования к проектированию зданий и сооружений. К содержанию многоквартирных домов в той или иной мере могут быть применены:

ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»;

СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий»;

СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»»;

СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»»;

СП 60.13330.2012 «СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»»;

СП 63.13330.2012 «СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения»»;

СП 64.13330.2011 "СНиП II-25-80 «Деревянные конструкции»»;

СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции»».

<sup>11</sup> Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

<sup>12</sup> Утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290

<p>б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения</p> <p>в) поддержание установленной температуры и влажности в помещениях, входящих в состав общего имущества</p> <p>г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества</p> <p>д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп д(2)) работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов</p> <p>е) меры пожарной</p>	<p>содержания общего имущества в многоквартирном доме, группирует услуги и работы по элементам (составляющим) общего имущества в следующие разделы:</p> <p>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и не несущих конструкций многоквартирных домов</p> <p>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений. Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий, сооружений проводится в период эксплуатации таких зданий, сооружений путем осуществления периодических осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга состояния оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения в целях оценки состояния конструктивных и других характеристик надежности и безопасности зданий, сооружений, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия</p>	<p>посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.</p> <p>Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания,</p>	<p>повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации<sup>13</sup>. Управляющие организации для многоквартирного дома, в котором проведены работы по капитальному ремонту общего имущества, должны обеспечивать обязательное подтверждение требований энергетической эффективности с</p>
--	---	---	---	---

<sup>13</sup> Ст. 7 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ

<p>безопасности  ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства  и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности  к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа  л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества.</p>		<p>указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.  Техническое обслуживание зданий, сооружений, текущий ремонт зданий, сооружений проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий, сооружений.  Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.</p>	<p>строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.  Эксплуатация зданий должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий требованиям энергетической эффективности зданий и требованиям оснащенности зданий приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации зданий и сооружений</p>	<p>использованием инструментально-расчетного метода для элементов конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, изменяемых при капитальном ремонте общего имущества<sup>14</sup>.</p>
---	--	---	--	--

<sup>14</sup> Пункт 13 Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, утвержденных Приказом Минстроя России от 17.11.2017 № 1550/пр.

Еще одной проблемной законодательного регулирования данного вопроса является то, что федеральные законы и нормативные правовые акты используют различную терминологию при установлении требований, из-за чего возникает представление о наличии в них различающихся (различных) требований, хотя чаще всего речь идет об одном и том же (то есть существует дублирование требований). Например, законодательство о градостроительной деятельности и техническом регулировании использует термин "техническое обслуживание", а жилищное законодательство - "содержание" (хотя этот термин, с точки зрения гражданского законодательства, подразумевает не столько действия, направленные на поддержание необходимого состояния общего имущества, сколько несение бремени расходов). Соответственно, цель действий в отношении здания (многоквартирного дома, общего имущества в многоквартирном доме), согласно законодательству о градостроительной деятельности и техническом регулировании определена как надлежащее техническое состояние, а согласно жилищному законодательству - надлежащее содержание. Так, под надлежащим техническим состоянием зданий понимается соответствие строительных конструкций здания параметрам устойчивости и надежности, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов, соответствие требованиям технических регламентов, проектной документации. А надлежащее содержание общего имущества согласно жилищному законодательству - это действия, которые должны осуществляться в соответствии с требованиями законодательства.

Таким образом, в законодательных и нормативных актах используется различный подход при установлении обязательных требований: в одних случаях определяются требования к обязательным действиям, в других - к результату в виде параметров технического состояния, а иногда определяется и то, и другое.

Недостатком жилищного законодательства является то, что устанавливая обязательные требования в отношении общего имущества многоквартирного дома, законодатель пошел по пути определения обязательных действий управляющих организаций - услуг и работ, а не установления требований к состоянию общего имущества (техническому, санитарному и т.д.). При этом указано, что "качество услуг и работ управляющей организации должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме"<sup>15</sup>, но ни технические регламенты, ни указанные правила не содержат требований к качеству услуг и работ управляющей организации.

Еще одной проблемой законодательного регулирования при управлении многоквартирным домом управляющей организацией является то, что ответственность за надлежащее состояние (в терминологии Жилищного кодекса - надлежащее содержание) общего имущества в многоквартирном доме переложена с собственников такого имущества на стороннее лицо - управляющую организацию. И эту ответственность законодатель не связывает с обязательствами управляющей организации, установленными договором управления.

Именно формулировка требования к управляющей организации "оказывать все услуги и (или) выполнять все работы, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме" вызвало необходимость определить исчерпывающий перечень таких услуг и работ.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>16</sup> не содержали конкретного перечня услуг и работ, обеспечивающего надлежащее содержание общего имущества, а Правила технической эксплуатации жилищного фонда утратили статус документа обязательного для исполнения в соответствии с законодательством о техническом

---

<sup>15</sup> См. часть 2<sup>3</sup> статьи 161 Жилищного кодекса.

<sup>16</sup> Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

регулировании, хотя продолжают широко использоваться в практике государственного жилищного надзора и в судебной практике.

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ, полномочия по установлению состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения были предоставлены Правительству Российской Федерации<sup>17</sup>.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Минимальный перечень услуг и работ) и порядок их оказания и выполнения были утверждены постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290.

Применение на практике установленного обязательного Минимального перечня услуг и работ осложнено тем, что структура Минимального перечня услуг и работ и используемые в нем термины не совпадают с составом работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме. В Минимальном перечне необходимые услуги и работы определены применительно к:

- типам несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома с детализацией по видам отдельных конструкций (раздел I Минимального перечня услуг и работ);
- видам инженерно-технических систем и оборудования (раздел II Минимального перечня услуг и работ);
- другим элементам общего имущества в многоквартирном доме (раздел III Минимального перечня услуг и работ) - помещениям, придомовой территории.

---

<sup>17</sup> См. часть 1<sup>2</sup> статьи 161 Жилищного кодекса.

Правила содержанию общего имущества в многоквартирном доме содержат несистематизированный перечень действий, входящих в состав содержания общего имущества.

Таким образом, организациям, управляющим многоквартирными домами, необходимо найти соответствие между Правилами содержания общего имущества и Минимальным перечнем услуг и работ, чтобы выполнять требования обоих нормативных документов. При этом не были подготовлены никакие методические рекомендации для организаций, управляющих многоквартирными домами, по исполнению требований к Минимальному перечню услуг и работ. Между тем, появление обязательного Минимального перечня услуг и работ привело к попыткам со стороны управляющих организаций обосновать значительное увеличение размера платы за содержание общего имущества через составление смет расходов на все действия, включенные в состав Минимального перечня, что не нашло понимания и поддержки ни со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, ни со стороны органов местного самоуправления при установлении ими размера платы за содержание общего имущества в случаях, установленных законодательством.

Сопоставительный анализ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Минимального перечня услуг и работ показывает, что они хорошо корреспондируются между собой. В отличие от Правил содержания общего имущества Минимальный перечень услуг и работ не содержит указаний на обязательность мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности<sup>18</sup>.

Необходимо отметить также, что:

---

<sup>18</sup>Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Минимальный перечень услуг и работ не является одинаковым для разных (всех) многоквартирных домов.

Минимальный перечень услуг и работ для конкретного дома должен формироваться исходя из числа включенных в Минимальный перечень услуг и работ с учетом<sup>19</sup>:

- а) конструктивных особенностей многоквартирного дома, в том числе наличия конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;
  - б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
  - в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
  - г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома;
  - д) применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ (*в этом случае наименование услуг и работ может отличаться от тех, которые указаны в Минимальном перечне, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ*).
- Минимальный перечень услуг и работ не является постоянным (неизменным) для конкретного многоквартирного дома, поскольку кроме услуг и работ, выполняемых постоянно (для них должны быть определены объемы, стоимость, периодичность и(или) график (сроки) оказания и выполнения), в перечень входят услуги и работы, которые оказываются и выполняются только в случае установления их необходимости. При этом часть таких необходимых работ должна

---

<sup>19</sup> Пункт 3 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

выполняться незамедлительно при установлении нарушений и неисправностей конструкций или инженерных систем здания, а в отношении других необходимых работ сначала должен разрабатываться план их проведения, подлежащий утверждению общим собранием собственников помещений в доме (одновременно с решением вопроса о финансировании выполнения работ, вошедших в утвержденный план).

Таким образом, введение обязательного Минимального перечня услуг и работ на практике не привело к ожидаемому многими появлению единого перечня обязательных услуг и работ и, соответственно не облегчило договорной процесс определения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме для заключения договора управления многоквартирным домом.

Еще одной значительной проблемой в законодательном регулировании обязанностей управляющей организации по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме является то, что после введения в Жилищный кодекс раздела IX "Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах", определившего ответственность за проведение капитального ремонта регионального оператора в отношении тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых уплачивают взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, и собственников помещений в многоквартирных домах со специальными счетами, необходимые изменения не были внесены ни в статью 162 Жилищного кодекса, ни в Минимальный перечень услуг и работ. В связи с этим возникла неопределенность в отношении ответственности управляющих организаций за проведение (непроведение) необходимого капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при разных способах формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно Правилам оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

многоквартирном доме в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Минимальным перечнем услуг и работ, управляющая организация обязана<sup>20</sup>:

- а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
- б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями;
- г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;
- е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;
- ж) предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ.

Приведенный перечень обязанностей управляющей организации фактически представляет собой перечень действий (услуг) по управлению общим имуществом, практически идентичный перечню «стандартов» по управлению многоквартирным домом, приведенному в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами<sup>21</sup> (таблица 2).

---

<sup>20</sup> Пункт 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290.

<sup>21</sup> Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416.

В указанных правилах перечень управленческих действий представлен как "стандарты деятельности по управлению", хотя содержательно данный перечень не соответствует требованиям к стандартам.

**Таблица 2 - Сопоставление обязанностей по управлению многоквартирным домом, являющихся услугами управляющей организации в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами**

Обязанности ("стандарты", услуги) управляющей организации по управлению многоквартирным домом	Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества	Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами
Прием, хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом	+	+
Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме <sup>22</sup>		+
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества, в том числе:	+	+
разработка проекта перечня услуг и работ по содержанию общего имущества исходя из Минимального перечня услуг и работ для утверждения общим собранием	+	+
Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом <sup>23</sup>		+
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, заключение договоров на оказание услуг, выполнение работ	+	+
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по		+

<sup>22</sup> Обязанность управляющей организации по ведению реестра собственников помещений в многоквартирном доме установлена частью 3<sup>1</sup> статьи 45 Жилищного кодекса.

<sup>23</sup> Согласно части 6 статьи 45 Жилищного кодекса управляющая организация обязана организовать проведение общего собрания по обращению собственников, обладающих не менее 10% голосов от общего числа голосов собственников в доме. При этом согласно пункту 3<sup>5</sup> части 2 статьи 44 Жилищного кодекса порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания управляющей организацией, должен быть определен решением общего собрания.

управлению многоквартирным домом		
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (начисление и сбор платы)	+	+
Обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:		+
предоставление отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом <sup>24</sup> с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом		+
раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом		+
прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме		+
обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке		+
Организация деятельности аварийно-диспетчерской службы, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию	+	+

Таким образом, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами определен одинаковый перечень услуг (обязанностей) управляющей организации по управлению

<sup>24</sup> Обязанность по предоставлению отчета об исполнении договора управления многоквартирным домом определена частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса.

многоквартирным домом, который во многом дублирует требования, установленные Жилищным кодексом.

Необходимо также отметить, что «стандарты управления многоквартирным домом», определенные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, являются общими для всех способов управления многоквартирными домами, в том числе для непосредственного управления домом собственниками помещений и правлениями товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов. При этом в указанных Правилах «стандарты» (управленческие действия) не структурируются по принципу необходимости профессиональной квалификации для их исполнения. Представляется, что обеспечение выполнения таких «стандартов» может быть потенциально распределено между управляющей организацией и управленческими структурами собственников помещений в многоквартирных домах, а перечень «стандартов» не представляет собой перечень обязательных услуг управляющей организации по договору управления многоквартирным домом. В перечень услуг по управлению общим имуществом в договоре необходимо включать услуги, указанные в Правилах оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Включение в перечень иных услуг по управлению из числа «стандартов» Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами может быть предметом договоренности между собственниками помещений и управляющей организацией.

## **1.2. Порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменения такого перечня**

Порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен Правилами по осуществлению деятельности по управлению

многоквартирными домами и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с указанными правилами при управлении многоквартирным домом управляющей организацией:

1). Управляющая организация составляет и представляет собственникам помещений в многоквартирном доме проект перечня услуг и работ для утверждения.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация обязана предоставить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключения экспертных организаций.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2). Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Жилищное законодательство не содержит норм, регулирующих порядок изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в течение срока действия договора управления многоквартирным домом. Такой порядок должен быть определен в договоре в соответствии с соглашением между собственниками помещений и управляющей организацией.

Порядок изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в договоре управления многоквартирным домом должен включать срок предоставления предложения управляющей организацией о его изменении и срок рассмотрения такого предложения и принятия решения собственниками помещений.

Подводя итог анализа законодательных требований, можно сделать вывод, что:

- требования в отношении обеспечения надлежащего технического состояния (надлежащего содержания) многоквартирных домов содержатся в значительном перечне федеральных законов и других нормативных правовых актов, что затрудняет их соблюдение при разработке перечня услуг и работ для договора управления многоквартирным домом;
- требования жилищного законодательства, градостроительного законодательства, законодательства о техническом регулировании недостаточно хорошо скоординированы, терминология, используемая федеральными законами, различается; обязательные для соблюдения требования нуждаются в унификации с определением приоритетности требований к техническому состоянию общего имущества, обеспечивающему безопасность проживания в многоквартирных домах;
- требования жилищного законодательства в отношении услуг и работ управляющей организации излишне детализированы и дублируются в различных нормативных правовых актах; в качестве обязательных услуг по управлению многоквартирными домами достаточно перечня услуг (обязанностей), определенных Жилищным кодексом и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества.

## **2. Анализ практики определения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в договоре управления многоквартирным домом и условий изменения перечня услуг и работ в течение срока договора**

### **2.1. Отбор договоров управления многоквартирными домами для проведения анализа**

Для анализа практики определения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме отбирались действующие договоры, заключенные управляющими организациями с собственниками помещений в многоквартирных домах в разных городах России, из числа договоров управления многоквартирным домом, размещенных на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) в сети «Интернет», предназначенном для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Для анализа отбирались договоры управления многоквартирными домами, отвечающие следующим условиям:

1) управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом, осуществляет деятельность в городе – административном центре субъекта Российской Федерации, исходя из предположения, что в таком городе конкуренция на рынке услуг управления выше, чем в других городских поселениях региона;

2) управляющая организация является самой крупной организацией на рынке управления многоквартирными домами (судя по площади жилищного фонда в ее управлении), исходя из предположения, что близкие по условиям договоры управления заключены в отношении большого числа многоквартирных домов и регулируют отношения с большим числом собственников помещений в многоквартирных домах в городе;

3) отбирался договор управления первым многоквартирным домом в перечне многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации.

Перечень проанализированных договоров управления многоквартирным домом управляющих организаций, осуществляющих деятельность в административных центрах субъектов РФ, представлен в приложении к настоящему отчету.

## **2.2. Результаты анализа договоров управления многоквартирными домами в части определения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядка изменения такого перечня**

1. Анализ договоров управления многоквартирным домом в части определения перечня услуг и работ по управлению многоквартирным домом показал, что:

а) перечень услуг по управлению многоквартирным домом указывается:

- в отдельном приложении к договору, кроме того, отдельные виды управленческих услуг, не вошедших в перечень в приложении, но содержательно относящихся к услугам по управлению, указываются также в разделе договора, определяющем обязанности управляющей организации;

- перечень услуг по управлению многоквартирным домом указывается в разделе договора, определяющем обязанности управляющей организации;

б) в большинстве проанализированных договоров перечень услуг по управлению многоквартирным домом не дословно, но по существу совпадает с перечнем услуг по управлению («стандартов»), указанных в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами управления многоквартирным домом. Ни в одном из проанализированных договоров нет указания на то, что перечень услуг по управлению многоквартирным домом подготовлен в соответствии с требованиями указанных правил.

г) дополнительные виды услуг по управлению многоквартирным домом, помимо тех, что указаны в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в договорах практически не предусматриваются.

Поскольку перечень услуг по управлению многоквартирным домом («стандартов»), приведенный в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами шире, чем перечень обязательств управляющей организации, определенных Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечень услуг по управлению многоквартирным домом в проанализированных договорах соответствует требованиям законодательства.

2. Анализ договоров управления многоквартирным домом в части определения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме показал, что:

а) такой перечень услуг и работ обычно приводится в отдельном приложении к договору, в то же время отдельные виды таких услуг и работ также могут быть указаны в тексте договора;

б) перечень услуг и работ в договорах в целом соответствует Минимальному перечню услуг и работ, но нет взаимосвязи перечня услуг и работ для содержания конкретного дома с его конструктивными особенностями и техническим состоянием, скорее можно говорить о «стандартном», одинаковом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту всех домов. Договоры не содержат указания на то, что перечень услуг и работ подготовлен исходя из Минимального перечня услуг и работ.

3. Анализ договоров управления многоквартирным домом в части определения порядка изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества показал, что:

а) в большинстве проанализированных договоров не определен порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего

имущества; в тех договорах, в которых такой порядок определен, он заключается в следующем:

- управляющая организация готовит предложения собственникам помещений в доме по изменению перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- управляющая организация направляет предложения председателю совета дома.

При этом только в части договоров есть положение о том, что решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию общего имущества принимается общим собранием, в других договорах условия и порядок согласования предложений управляющей организации об изменении перечня работ договором не устанавливаются.

В последнем случае, с одной стороны, определение в договоре обязанности управляющей организации подготавливать предложения собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, соответствует требованиям законодательства, а с другой стороны, отсутствие в договоре порядка рассмотрения собственниками предложения управляющей организации и последствий, например, непринятия общим собранием собственников решения о внесении изменений в перечень услуг и работ, исходя из предложения управляющей организации, делает разработку таких предложений формальным исполнением требования законодательства и не обеспечивает главную цель договора – обеспечить надлежащее содержание (надлежащее состояние) общего имущества.

Если управляющая организация разработала предложение по изменению перечня услуг и работ (с обоснованием необходимости внесения изменений в перечень и обоснованным необходимым размером финансирования дополнительных услуг или работ), а собственники не

приняли на общем собрании соответствующих решений, считается, что управляющая организация продолжает осуществлять деятельность в рамках существующих условий договора управления и несет ответственность в соответствии с установленными обязательствами за те работы и услуги, которые определены договором управления. Такое разъяснение дает Минстрой России<sup>25</sup>. Между тем, при обращении любого из собственников помещений в многоквартирном доме в орган государственного жилищного надзора управляющая организация рискует получить предписание (со ссылкой на часть 2<sup>3</sup> статьи 161 Жилищного кодекса) выполнить работу, необходимую для надлежащего содержания общего имущества, несмотря на то, что общее собрание не приняло соответствующего решения, а размер платы по договору не учитывает затраты управляющей организации на выполнение такой работы.

б) в одном из проанализированных договоров определено условие, связанное с выполнением неотложных работ, необходимость выполнения которых выявлена управляющей организацией в ходе осмотра, а также работ, необходимость выполнения которых установлена в результате плановых (внеплановых) проверок органами государственного жилищного надзора и (или) муниципального жилищного контроля: такие работы считаются предусмотренными договором и должны выполняться управляющей организацией без дополнительного решения общего собрания собственников помещений.

Фактически, это условие договора в части работ, необходимость выполнения которых выявлена в ходе осмотров, отражает требование Минимального перечня услуг и работ о незамедлительном устранении отдельных видов нарушений надлежащего состояния некоторых элементов общего имущества, указанных в Минимальном перечне услуг и работ.

---

<sup>25</sup> Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 июня 2016 года № 18560-ОД/04.

Подобное условие можно рекомендовать включать в любой договор управления многоквартирным домом.

в) в большинстве проанализированных договоров не предусмотрено выполнение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности, определенных в соответствии с законодательством об энергосбережении и повышении энергетической эффективности;

г) проанализированные договоры управления не содержат условий, определяющих отношения сторон, связанные с организацией проведения капитального ремонта общего имущества.

На основании проведенного анализа практики заключения договоров управления многоквартирными домами можно сделать следующие выводы:

1. Договоры в части определения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме формально соответствуют требованиям Минимального перечня услуг и работ, обеспечивающих надлежащее состояние общего имущества. При этом перечень услуг и работ чаще всего «стандартный», не отражает конструктивных особенностей многоквартирного дома, технического состояния элементов общего имущества.

2. Перечень услуг и работ в договорах не включает обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, а также работ по капитальному ремонту общего имущества.

3. В договорах отсутствуют положения, связанные с порядком выполнения неотложных работ по устранению возможных повреждений, неисправностей элементов общего имущества, выявленных в ходе осмотров.

4. Условия договоров, определяющие порядок внесения изменений в перечень работ и услуг в течение срока действия договора недостаточно проработаны.

### **3. Рекомендации по определению перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в договоре управления многоквартирным домом**

Анализ требований законодательства в отношении обеспечения надлежащего технического состояния (надлежащего содержания) зданий, в том числе многоквартирных домов, особенно сопоставление Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, позволил разработать следующее предложение по формированию перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества для договора управления многоквартирным домом.

Предлагается:

1. Формировать перечень услуг и работ в договоре управления по следующим группам (см. рисунок 2):

Первая группа: перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества из числа включенных в Минимальный перечень услуг и работ и обязательные мероприятия по энергосбережению, постоянно (регулярно) выполняемые в течение срока действия договора управления многоквартирным домом (условно, «постоянная часть перечня работ и услуг, выполняемых управляющей организацией по договору»);

Вторая группа: перечень работ, незамедлительно выполняемых в случае выявления нарушений и неисправностей, определенных Минимальным перечнем услуг и работ (условно, «постоянно-переменная» часть перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества);

Третья группа: работы по ремонту (текущему и, возможно, капитальному), потребность в которых определяется по результатам ежегодного осмотра, выполняемые в соответствии с планом ремонтов (планом восстановительных работ), утвержденным общим собранием собственников помещений, и другие работы и услуги (по предложениям

собственников или управляющей организации) по содержанию общего имущества (условно, «переменная часть перечня услуг и работ»);

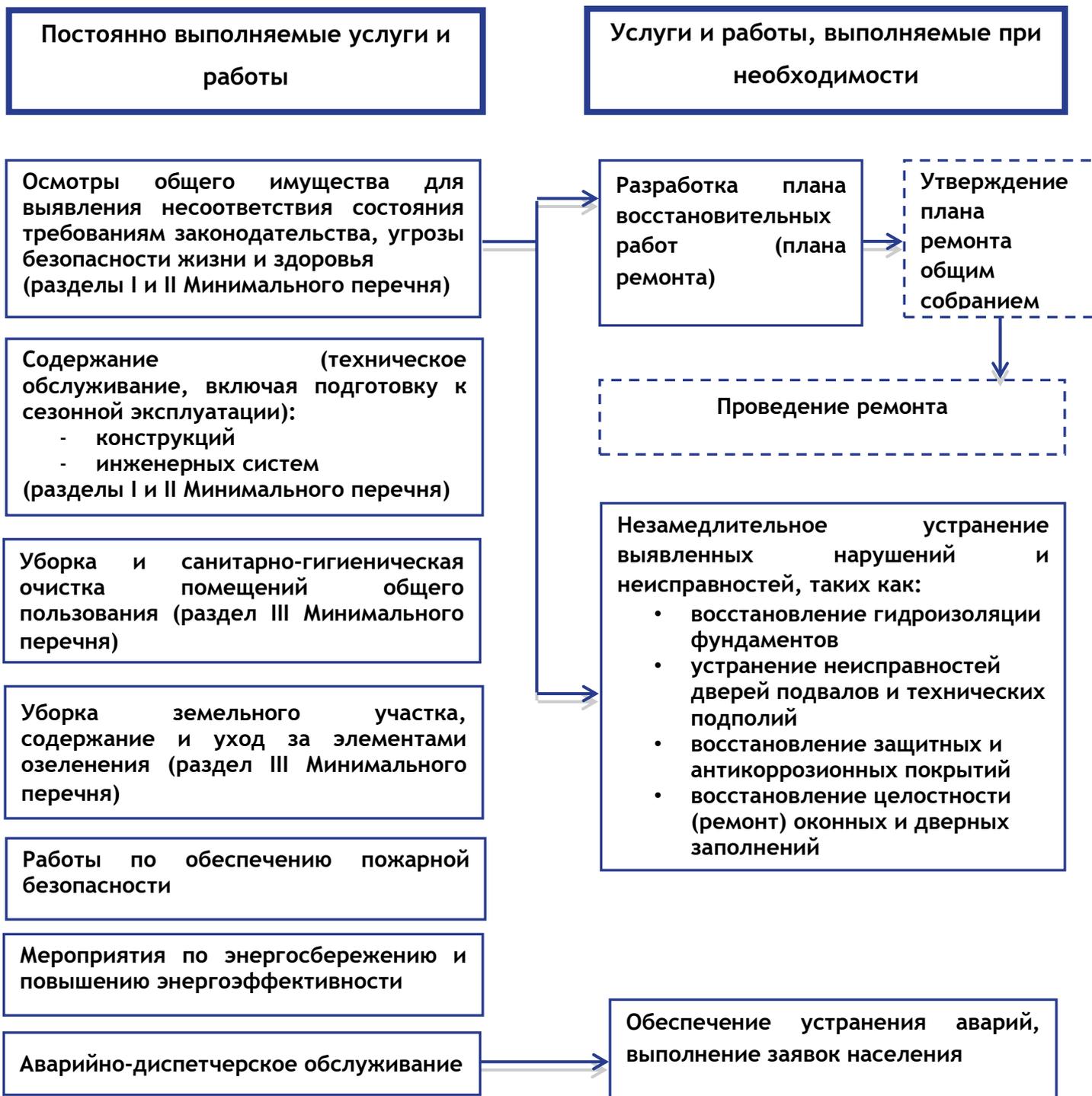
Четвертая группа: услуги по управлению многоквартирным домом – постоянная (возможно переменная по предложениям собственников) часть перечня – перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

2. Для каждой группы услуг и работ в договоре отдельно определять порядок изменения перечня в ходе исполнения договора управления многоквартирным домом.

Такая систематизация услуг и работ в договоре позволяет учесть особенности услуг и работ каждой группы для установления сроков, периодичности, условий оказания услуг и выполнения работ, а также определить различные порядки внесения изменений в перечень услуг и работ каждой группы.

Кроме того, предлагаемая систематизация услуг и работ позволяет установить отдельный порядок определения стоимости услуг и работ по каждой группе и условия и порядок изменения стоимости услуг и работ по каждой группе.

Определение в договоре управления многоквартирным домом перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, разделенного на группы в зависимости от постоянного (планового) или внепланового их оказания или выполнения, обеспечит обоснованность размера платы собственников помещений по договору управления, соответствие размера платы перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, создаст лучшие возможности для контроля со стороны собственников помещений за исполнением управляющей организацией обязательств по договору.



**Рисунок 2. Предлагаемая структура перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в договоре управления многоквартирным доме**

#### **4. Предложения по совершенствованию законодательного регулирования вопросов определения перечня услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом**

Ключевой проблемой в определении перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме при заключении и исполнении договора управления многоквартирным домом является то, что ответственность за надлежащее содержание (надлежащее состояние) общего имущества и, соответственно, выполнение всех услуг и работ, обеспечивающих такое содержание (состояние) возложена законодателем на управляющую организацию, а не на собственников общего имущества в многоквартирном доме<sup>26</sup>. Это не соответствует общему принципу – собственник имущества несет ответственность за его состояние. Возложение законом ответственности за оказание всех услуг и выполнение всех работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, на управляющую организацию позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме вести себя безответственно, не принимать необходимых решений, как по перечню и срокам работ, так и финансовых решений по обеспечению их выполнения, фактически заменяет договорные обязательства сторон на обязательства по закону. При этом, хотя существует требование о том, что размер расходов собственников помещений в многоквартирном доме должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации<sup>27</sup>, на практике собственники помещений на общем собрании принимают решение о размере платы, не обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества и нет механизмов понуждения устанавливать и вносить адекватную плату. Обязательственные нормы на практике действуют только в отношении

---

<sup>26</sup> См. часть 2<sup>3</sup> статьи 161 Жилищного кодекса.

<sup>27</sup> Пункт 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

управляющих организаций, которые под угрозой лишения лицензии на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами могут быть через механизм предписаний органа государственного жилищного надзора по результатам внеплановой проверки, проведенной на основании обращения любого их собственников, принудить провести любую работу, даже если обязательства по ее проведению не определены договором управления многоквартирным домом, а установленный договором размер платы собственников не учитывает расходы на проведение такой работы.

Для устранения указанной системной проблемы предлагается внести изменения в Жилищный кодекс, устанавливающие, что:

- собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за надлежащее содержание принадлежащего им общего имущества в многоквартирном доме;
- управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

Предлагается также унифицировать понятийный аппарат, используемый жилищным законодательством в отношении состояния общего имущества, приведя его в соответствие законодательству о градостроительной деятельности и техническом регулировании.

Предлагается систематизировать обязательные требования в отношении надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме в едином документе для создания лучшей возможности их соблюдения собственниками помещений в многоквартирном доме. Такая систематизация может быть осуществлена путем выделения из перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ

"Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"<sup>28</sup>, частей национальных стандартов и сводов правил, применимых к многоквартирным домам (и иным жилым зданиям) в период их эксплуатации, а также дополнив такой перечень обязательными требованиями других нормативных правовых актов.

Предлагается пересмотреть все установленные требования в отношении действий, услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и минимизировать обязательные действия, услуги работы, исходя из принципа безусловной необходимости для обеспечения безопасности, определив рекомендуемый характер других действий, услуг и работ.

---

<sup>28</sup> Перечень утвержден постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.

## **Заключение**

1. Проведенный анализ законодательства показал, что перечень услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом для обеспечения надлежащего содержания общего имущества должен соответствовать требованиям, установленным не только жилищным законодательством, но и законодательством о техническом регулировании, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, а также требованиям законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и градостроительного законодательства.

Большой объем требований, установленных значительным числом законодательных и нормативных правовых актов, использующих различную терминологию, недостаточная координация обязательных требований, установленных законодательством, регулирующим различные сферы, отсутствие систематизации обязательных требований предопределяют значительные проблемы в практике подготовки перечня услуг и работ для заключения договоров управления многоквартирными домами.

Системной проблемой жилищного законодательства является то, что ответственность за надлежащее содержание (состояние) общего имущества в многоквартирном доме переложена с собственников такого имущества на стороннее лицо - управляющую организацию и связанная с этим замена обязательств, определяемых договором, на обязанности, установленные законом.

2. Требования жилищного законодательства в отношении услуг и работ управляющей организации излишне детализированы и дублируются в различных нормативных правовых актах и направлены не столько на достижение результата – надлежащего состояния многоквартирного дома, сколько на обязательность перечня услуг и работ.

3. Проведенный анализ условий договоров управления многоквартирными домами, заключенными управляющими организациями в различных городах России, показал, что определенные ими перечни услуг и

работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах формально соответствуют требованиям нормативных правовых актов в отношении таких перечней, но при этом не являются индивидуализированными, не отражают конструктивных особенностей многоквартирных домов, технического состояния элементов общего имущества. Недостаточно детализированы условия договоров, определяющие порядок внесения изменений в перечень услуг и работ в течение срока действия договора, в том числе вызванных необходимостью проведения внеплановых неотложных работ по устранению возможных повреждений, неисправностей элементов общего имущества, выявленных в ходе осмотров.

4. На основе анализа законодательных требований в отношении обязательных услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предложена систематизация услуг и работ в зависимости от того, является ли их оказание или выполнение плановым и постоянным в течение срока действия договора или внеплановым, связанным с выявлением необходимости исполнения по результатам осмотров, а этих последних – в зависимости от того, должно ли выполнение работ быть незамедлительным (согласно установленным требованиям) или требует разработки плана проведения восстановительных работ, нуждающегося в согласовании с собственниками помещений.

Предложенная систематизация при разработке перечня услуг и работ в договоре управления позволяет учесть особенности услуг и работ каждой группы для установления сроков, периодичности, условий оказания услуг и выполнения работ, а также определить различные порядки внесения изменений в перечень услуг и работ каждой группы. Кроме того, предлагаемая систематизация услуг и работ позволяет установить отдельный порядок определения стоимости услуг и работ по каждой группе и условия и порядок изменения стоимости услуг и работ по каждой группы.

Предложенная систематизация услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту дает возможность повысить обоснованность размера платы собственников помещений по договору управления, обеспечить соответствие размера платы перечню услуг и работ, создать основу для контроля со стороны собственников помещений за исполнением управляющей организацией обязательств по договору.

5. По результатам проведенного исследования подготовлены предложения по совершенствованию регулирования отношений, связанных с определением перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Предлагается:

- внести изменения в Жилищный кодекс, устанавливающие, что:
  - собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за надлежащее содержание принадлежащего им общего имущества в многоквартирном доме;
  - управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом;
- унифицировать понятийный аппарат, используемый жилищным законодательством в отношении надлежащего содержания общего имущества, приведя его в соответствие законодательству о градостроительной деятельности и техническом регулировании;
- систематизировать обязательные требования в отношении надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме в едином документе;
- пересмотреть все установленные требования в отношении обязательности услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и минимизировать такие требования исходя из принципа безусловной необходимости для обеспечения безопасности.

**Перечень проанализированных договоров управления  
многоквартирным домом**

1. Договор управления ООО «ГУК-Краснодар», Краснодарский край, г. Краснодар
2. Договор управления МУП «ДЕЗ 1 Ленинского района г. Барнаула», Алтайский край, г. Барнаул
3. Договор управления ООО «Управ-Дом», Амурская область, г. Благовещенск
4. Договор управления ООО «ТОРН-1», Архангельская область, г. Архангельск
5. Договор управления ООО «УК ЖЭК 7», Астраханская область, г. Астрахань
6. Договор управления ООО «УК «БЛАГОСТРОЙ-С», Белгородская область, г. Белгород
7. Договор управления МУП «Жилкомсервис», Брянская область, г. Брянск
8. Договор управления ООО «УК РЕНЕССАНС», Волгоградская область, г. Волгоград
9. Договор управления ООО «УК «СОЮЗ», Вологодская область, г. Вологда
10. Договор управления ООО «УК СтройТехника», Воронежская область, г. Воронеж
11. Договор управления ООО «УК», г. Севастополь
12. Договор управления ООО «УК Рембытстройсервис», Еврейская автономная область, г. Биробиджан
13. Договор управления ООО «Лидер», Забайкальский край, г. Чита
14. Договор управления ООО «УК Мегаполис», Ивановская область, г. Иваново

15. Договор управления ООО «Западное управление ЖКС», Иркутская область, г. Иркутск
16. Договор управления ООО «УКЛР», Калининградская область, г. Калининград
17. Договор управления ООО «УК ГУП Калуги», Калужская область, г. Калуга
18. Договор управления ООО «УЖКХ», Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский
19. Договор управления ООО «УК Жилищник», Кемеровская область, г. Кемерово
20. Договор управления ООО «УК Ленинского района», Кировская область, г. Киров
21. Договор управления ООО «УК Юбилейный 2007», Костромская область, г. Кострома
22. Договор управления ООО «Новая Волна Курган», Курганская область, г. Курган
23. Договор управления ООО «ЖКК», Ленинградская область, г. Всеволожск
24. Договор управления ООО «Липецкая УК», Липецкая область, г. Липецк
25. Договор управления ООО «Обслуживающая организация г. Магадан», Магаданская область, г. Магадан
26. Договор управления ООО «УК Жилищный Трест и К», Московская область, г. Красногорск
27. Договор управления ООО «МУЖСК», Мурманская область, г. Мурманск
28. Договор управления ООО УК «ПОК И ТС», Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар
29. Договор управления ООО «УО Новострой», Новгородская область, г. Великий Новгород

30. Договор управления ООО «Наш Дом», Нижегородская область, г. Нижний Новгород
31. Договор управления ЗАО «УК Левобережье», Омская область, г. Омск
32. Договор управления ООО «Оренбургская УК», Оренбургская область, г. Оренбург
33. Договор управления ОАО «Орел-ЖЭК», Орловская область, г. Орел
34. Договор управления ООО «УК Надежда-6», Пензенская область, г. Пенза
35. Договор управления ООО «УК ЭксКом», Пермский край, г. Пермь
36. Договор управления ООО «УК 71-го микрорайона», Приморский край, г. Владивосток
37. Договор управления ООО «УО Десятый район», Псковская область, г. Псков
38. Договор управления ОАО «УЖК Калининского района», Республика Башкортостан, г. Уфа
39. Договор управления УО ООО «ЖИЛИЩНЫЙ УЧАСТОК-1», Республика Бурятия, г. Улан-Удэ
40. Договор управления ООО «Республиканская УК», Республика Калмыкия, г. Элиста
41. Договор управления ООО «Гарантия-Плюс», Республика Карелия, г. Петрозаводск