

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**Экономическая основа отношений собственников  
помещений в многоквартирном доме и  
управляющей организации**

(исследование выполнено за счет средств  
Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2023

## Оглавление

Введение .....	3
1. Какой смысл вкладывается в понятие «экономика многоквартирного дома»?.....	4
2. Формирование перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.....	8
2.1. Проблемы законодательного регулирования надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме .....	9
2.2. Почему сложно сформировать минимальный перечень работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.....	15
2.3. Рекомендации по определению перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.....	22
2.4. Услуги по управлению многоквартирным домом в перечне услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества.....	25
2.5. Порядок утверждения перечня услуг и работ по содержанию общего имущества и внесения в него изменений .....	28
3. Требования к качеству услуг и работ по управлению и содержанию многоквартирного дома.....	31
Выводы.....	34
4. Стандарты услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме как основа взаимодействия собственников помещений и управляющей организации .....	36
4.1. Стандарт «Мероприятия по уходу за недвижимостью» (Эстония).....	36
4.2. Использование опыта разработки эстонского стандарта по уходу за недвижимостью в России.....	10
4.2.1. Проект стандарта деятельности управляющих организаций по обеспечению безопасной эксплуатации объекта недвижимости (НОСО УН) .....	10
4.2.2. Предложение Института экономики города по стандарту услуг по управлению многоквартирными домами .....	12
Выводы.....	22
6. Определение стоимости услуг и работ по договору управления многоквартирным домом .....	23
6.1. Проблемы определения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в договоре управления многоквартирным домом .....	23
6.2. Предложения по определению размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в договоре управления многоквартирным домом и порядка его изменения.....	29
6.3. Международная практика определения размера платы собственников за управление и содержание многоквартирного дома.....	31
Общие выводы и предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов определения перечня услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом и цены договора .....	39

## Введение

Настоящее исследование посвящено вопросам экономических отношений между собственниками помещений и управляющей организацией при управлении многоквартирными домами, так называемой «экономике дома».

При подготовке Жилищного кодекса Российской Федерации разработчики и законодатели исходили из необходимости кардинальных преобразований в сфере управления многоквартирными домами, в результате которых должны были быть перераспределены функции участников процесса управления. Предполагалось, что с государства (в данном случае имеются в виду все уровни власти, а также органы местного самоуправления) снимаются функции по управлению жилищным фондом, а остаются только законодательное регулирование, контроль за безопасностью зданий и поддержка собственников помещений в многоквартирных домах. Предполагалось, что собственники будут совместно нести ответственность за состояние общего имущества в многоквартирном доме и бремя расходов по его содержанию, выступать коллективным заказчиком профессиональных услуг, а профессиональный бизнес – оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, добросовестно конкурируя на рынке этих услуг.

В течение 20 лет после принятия Жилищного кодекса законодательство, регулирующее вопросы управления многоквартирными домами, развивалось весьма активно, к нему добавлялись новые всё более детальные нормы. Однако на практике реформы не дали всех ожидаемых результатов, а самым заметным явлением, пожалуй, стала всеобщая неудовлетворенность сложившимися взаимоотношениями между собственниками помещений в многоквартирных домах и управляющими организациями. Договорные отношения между ними работают плохо, и часто единственным способом решения проблем управления многоквартирными домами стало апеллирование к власти и ее контрольным органам.

В исследовании вопросы управления многоквартирными домами рассматриваются с точки зрения оценки взаимовлияния законодательства и практики с целью предложения мер по совершенствованию законодательства для достижения целевого результата – надежная система поддержания и улучшения состояния многоквартирных домов через формирование ответственного «коллективного собственника» и развитого рынка профессиональных жилищных услуг.

## **1. Какой смысл вкладывается в понятие «экономика многоквартирного дома»?**

В экспертных обсуждениях существующих проблем управления многоквартирными домами часто приходится слышать от представителей управляющих организаций об отсутствии «экономики дома» или «экономики деятельности по управлению многоквартирным домом». Под этим подразумевается, что деятельность профессиональных предпринимательских организаций не приносит им ожидаемой прибыли. Причина – нежелание собственников помещений в многоквартирных домах платить управляющим организациям столько, сколько, по мнению этих организаций, стоят их услуги и работы, отказ принимать на общем собрании решение о повышении размера платы по договору управления в соответствии с предложением управляющей организации.

Если же посмотреть на этот вопрос с позиции собственников помещений в многоквартирном доме, то можно было бы сказать, что они видят экономику дома в том, что их плата на содержание общего имущества должна быть адекватной объему и качеству получаемых услуг и выполняемых работ. Собственники хотят быть уверены, что они не переплачивают управляющей организации, что их средства расходуются именно на их дом, а не на чужое имущество или на извлечение значительной прибыли.

Вообще сама идея, что управляющие организации должны получать прибыль от своей деятельности, вызывает явно выраженное негативное отношение со стороны граждан. Хотя при этом они привыкли покупать товары, пользоваться услугами бизнес-организаций во всех других сферах, не задаваясь вопросом, какую прибыль получают эти организации и предприниматели. Возможно, причины в том, что во всех других сферах граждане могут действительно выбирать, у кого покупать товары или услуги, сравнивать их качество и цену. А в сфере управления и содержания жилья рыночные реформы очень долго откладывались, деятельность муниципальных организаций дотировалась из бюджета, и собственники помещений привыкли платить по муниципальному тарифу, не задумываясь о реальной величине расходов на содержание многоквартирных домов в надлежащем состоянии. Кроме того, реальные возможности выбирать управляющую организацию, контролировать объем и качество ее услуг и работ на практике существенно ограничены. Поэтому единственный выход для недовольства люди видят в том, чтобы противодействовать попыткам

управляющих организаций увеличить плату по договору управления многоквартирным домом.

Изменение ситуации, в конечном счете, требует изменения ментальности, но не только собственников помещений, а также и управляющих организаций. Собственникам помещений нужно осознать, что содержание общего имущества связано со значительными затратами, а управляющим организациям, которые сегодня большей частью руководствуются принципом «Вы нам должны платить уже потому, что мы есть», так же требуется изменить такое отношение. Управляющие организации, как и любой другой конкурентный бизнес, должны быть поставлены в условия, когда им приходится бороться за клиентов, то есть строить свой бизнес на клиентоориентированном подходе. Такой подход должен быть основан на убеждении клиентов в ценности услуг, оказываемых управляющей организацией, адекватности предлагаемой цены за достижение результата, за который клиенты заплатили, и подтверждении достоверности такой цены.

Отсутствие или слабость экономической позиции в деятельности по управлению многоквартирными домами связаны со многими причинами, о которых будет сказано в дальнейшем. Но об одной из них, и весьма существенной, имеет смысл сказать здесь, чтобы затем к ней не возвращаться. Речь идет о концептуальной ошибке законодательного регулирования в части определения ответственности за результат управления – техническое и санитарное состояние многоквартирного дома, его соответствие обязательным требованиям. Если общее требование законодательства состоит в том, что «собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества»<sup>1</sup>, а значит, и ответственность за его надлежащее, безопасное для пользования состояние, то в отношении общего имущества в многоквартирном доме Жилищным кодексом установлено иное. Да, собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме<sup>2</sup>, но при этом в явном виде не определено, что собственники помещений в многоквартирном доме совместно несут ответственность за надлежащее состояние принадлежащего им общего имущества. Напротив, Жилищным кодексом установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией именно она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг

---

<sup>1</sup> См. статью 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

<sup>2</sup> См. часть 1 статьи 158 ЖК РФ.

и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме<sup>3</sup>. И эту ответственность законодатель не связывает с обязательствами управляющей организации, в том числе перечнем услуг и работ, определенными договором управления многоквартирным домом, заключенным на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, ответственность за надлежащее состояние общего имущества законодательно снята с собственников этого имущества и возложена на привлеченную организацию. На практике это означает, что управляющая организация должна выполнить любую работу, признанную органом жилищного надзора необходимой для обеспечения надлежащего состояния общего имущества в доме, даже если собственники помещений решением общего собрания не включили такую работу в перечень услуг и работ по договору управления многоквартирным домом, а стоимость ее выполнения не учтена в составе платы по договору. При этом предписание жилищной инспекции (со ссылкой на часть 2<sup>3</sup> статьи 161 Жилищного кодекса) может быть выдано управляющей организации по обращению любого собственника, действующего только от своего имени, а не от имени всех (большинства) собственников. Неисполнение предписания жилищной инспекции в соответствии с действующими нормами Жилищного кодекса чревато для управляющей организации потерей права управлять данным многоквартирным домом, а при определенном числе неисполненных предписаний подобного рода – потерей лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в данном регионе в целом.

Такое законодательное регулирование создает для управляющих организаций высокие финансовые риски и порождает «потребительский терроризм» собственников помещений в многоквартирных домах. Негласному лозунгу управляющих организаций – «Вы нам должны платить уже потому, что мы есть», противопоставляется тоже негласная позиция собственников – «Мы можем заставить вас выполнить бесплатно любую работу, которую захотим».

Представляется очевидной необходимость изменить регулирование вопроса ответственности за состояние общего имущества в многоквартирном доме. За надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме должны совместно отвечать его собственники. Именно им должен

---

<sup>3</sup> См. часть 2<sup>3</sup> статьи 161 ЖК РФ.

направлять предписание орган государственного жилищного надзора при обнаружении, что состояние общего имущества (конструкций, инженерных коммуникаций, оборудования) близко к тому, что небезопасно им пользоваться. И если собственники в установленный срок не обеспечат проведение необходимых работ (не примут решения, не выберут исполнителя, не определят источник финансирования), то как крайняя мера, по решению суда может быть установлен запрет на пользование жилыми помещениями в доме<sup>4</sup>. Собственники, исходя из закона, должны ясно представлять, что они отвечают за свой дом, что от их коллективных действий или бездействия зависит судьба принадлежащего им имущества. Без внесения соответствующего изменения в Жилищный кодекс трудно представить себе решение давно поставленной задачи - формирование ответственного коллективного собственника многоквартирного дома.

Управляющая организация в предлагаемом варианте по закону должна нести ответственность за то, что не предоставила собственникам объективной информации о состоянии общего имущества в доме, не предложила обоснованный перечень необходимых работ для поддержания и(или) улучшения состояния общего имущества до уровня, обеспечивающего безопасность проживания в доме и пользования общим имуществом. То есть за невыполнение своих профессиональных обязанностей. Именно такой подход использован в законодательстве об энергосбережении и повышении энергетической эффективности: «лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.»<sup>5</sup>.

Ключевая роль профессионалов в управлении жилой недвижимостью, на наш взгляд, должна заключаться в том, чтобы на основе объективной информации о состоянии многоквартирного дома помочь собственникам общего имущества принять необходимые решения по необходимым работам для поддержания состояния имущества или его улучшения. Остальная

---

<sup>4</sup> Авторам известно о подобном регулировании и правоприменительной практике в Польше и Чехии.

<sup>5</sup> См. часть 7 статьи 12 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ответственность управляющей организации – за объем и качество оказываемых ею услуг и работ, должна определяться договором управления многоквартирным домом, заключенным в соответствии с решением общего собрания собственников.

Если представить, что вышеуказанный недостаток законодательства устранен, то в чем заключаются причины отсутствия экономики дома и как их можно устранить? Эти вопросы будут обсуждаться в следующих разделах.

При этом под «экономикой дома» мы будем понимать следующее: размер платы собственников помещений достаточен для выполнения всех услуг и работ по содержанию общего имущества, необходимых для обеспечения его безопасного состояния (а при желании – для обеспечения повышенной комфортности проживания в доме и достижения других целей собственников), а также обеспечивает покрытие затрат управляющей организации и получение разумной прибыли.

Таким образом, вопрос об экономике дома сводится: (а) к определению перечня необходимых (и желательных) услуг и работ и (б) определению их стоимости, исходя из которой устанавливается размер платы собственников. И с тем, и с другим в настоящее время существуют серьезные проблемы.

## **2. Формирование перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

Ни управляющая организация, ни собственники помещений в многоквартирном доме не вполне свободны в отношении определения перечня услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Согласно Жилищному кодексу, такой перечень должен 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 учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг<sup>6</sup>.

Формирование перечня услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, отвечающего требованиям

---

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



законодательства на практике оказывается сложной задачей как для собственников помещений (заказчиков), так и для управляющей организации. И причиной является многообразие и зачастую несогласованность требований законодательства.

### **2.1. Проблемы законодательного регулирования надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**

В соответствии с Жилищным кодексом надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно отвечать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, защиты прав потребителей<sup>7</sup>. Исходя из этого, содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень услуг и работ, оказываемых и выполняемых управляющей организацией, должны соответствовать, как минимум, требованиям следующих федеральных законов и подзаконных актов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 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»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;
- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290;
- Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

---

<sup>7</sup> Часть 11 статьи 161 ЖК РФ.

многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290;

- Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 года № 743;
- СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы", утвержден постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 № 64<sup>8</sup>;
- Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, утвержденные приказом Министра России от 17 ноября 2017 года № 1550/пр;
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354;
- Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416.

Приведенный перечень не является исчерпывающим. Так, Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Этот перечень регулярно пересматривается, и, соответственно, меняется перечень требований национальных стандартов и сводов правил, которые должны в обязательном порядке соблюдаться при содержании общего имущества в многоквартирном доме<sup>9</sup>. Кроме того, в соответствии с законодательством об энергосбережении

---

<sup>8</sup> Оценка соблюдения обязательных требований, содержащихся в данном документе, привлечение к административной ответственности за их несоблюдение допускаются до 1 марта 2021 года (постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2467).

<sup>9</sup> Последний вариант такого перечня утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 № 985.

и энергетической эффективности органами государственной власти субъектов Российской Федерации устанавливается перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно<sup>10</sup>. Этот перечень различается по регионам, его необходимо знать и включать в перечень работ по содержанию общего имущества.

Таким образом, круг законодательных и иных нормативных правовых актов, требования которых должны быть соблюдены при подготовке перечня услуг и работ для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, очень широк. Поэтому составление такого перечня для конкретного многоквартирного дома представляет собой сложную задачу даже для профессионального управляющего недвижимостью.

Необходимо отметить, что и Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), и Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>11</sup> (далее – также Федеральный закон № 384-ФЗ) являются основными законами, регулирующими вопросы обеспечения безопасности зданий в период эксплуатации. Так, Градостроительным кодексом определено, что отношения по эксплуатации зданий регулирует законодательство о градостроительной деятельности, при этом эксплуатация многоквартирных домов осуществляется *с учетом требований жилищного законодательства*<sup>12</sup>. Федеральным законом от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» определено, что особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются Федеральным законом № 384-ФЗ. Таким образом, в вопросах эксплуатации (технического обслуживания и ремонта) многоквартирного дома и его безопасности определяющими являются требования градостроительного законодательства и законодательства о техническом регулировании. И Градостроительный кодекс, и Федеральный закон № 384-ФЗ в установлении обязательных требований исходят из того, что здание (многоквартирный дом), построенное с соблюдением строительных норм, безопасно для пользования, а в процессе эксплуатации

---

<sup>10</sup> См. статью 7 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>11</sup> См. статья 5<sup>1</sup> Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

<sup>12</sup> Часть 1 статьи 4, часть 10 статьи 55<sup>24</sup> Градостроительного кодекса.

необходимо поддерживать проектные характеристики такого здания (см. врезку 1).

Таким образом, фактически, установление жилищным законодательством требований к содержанию общего имущества в многоквартирных домах представляется излишним. Вполне достаточно требований градостроительного законодательства и законодательства о техническом регулировании.

Проблема соблюдения обязательных требований при формировании перечня работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах усугубляется тем, что различные федеральные законы и иные нормативные правовые акты используют различную терминологию при установлении таких требований. Из-за этого может возникнуть представление о наличии в них различающихся требований, хотя чаще всего речь идет об одном и том же (то есть существует дублирование требований, но выраженное разными словами). Например, законодательство о градостроительной деятельности и законодательство в сфере технического регулирования используют термин «техническое обслуживание здания», а в жилищном законодательстве – «техническая эксплуатация общего имущества в многоквартирном доме»<sup>13</sup>.

Широко используемый в жилищном законодательстве термин «содержание» не имеет определения и означает как несение бремени расходов (как это определено Гражданским кодексом<sup>14</sup>), так и действия, обеспечивающие надлежащее состояние имущества<sup>15</sup>. При этом бремя содержания имущества подразумевает расходы на «управление, содержание и ремонт»<sup>16</sup>. То есть термин «содержание» одновременно используется как в широком смысле, объединяя все виды расходов собственника, так и в узком смысле – «техническое и санитарное обслуживание».

---

<sup>13</sup> См. пункт 1<sup>1</sup> статьи 12 ЖК РФ.

<sup>14</sup> См. статью 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 39 ЖК РФ.

<sup>15</sup> См. части 1<sup>1</sup> и 1<sup>2</sup> статьи 161 ЖК РФ.

<sup>16</sup> См. пункт 1 части 2 статьи 154 и часть 1 статьи 158 ЖК РФ.

### **Врезка 1. Требования градостроительного законодательства и законодательства о техническом регулировании к обеспечению безопасности зданий в период эксплуатации**

Эксплуатация зданий... должна осуществляться в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов.

В целях обеспечения безопасности зданий... в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий.

Эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий проводится в период эксплуатации таких зданий 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, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения и соответствия указанных характеристик требованиям технических регламентов, проектной документации.

Техническое обслуживание зданий, сооружений, текущий ремонт зданий проводятся в целях обеспечения надлежащего технического состояния таких зданий.

Под надлежащим техническим состоянием зданий понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

(Из статьи 55<sup>24</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться 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.

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, 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 оснащённости зданий приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации зданий и сооружений

(Статья 36 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ  
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»)

В целом, можно отметить, что терминология, используемая жилищным законодательством, вызывает много вопросов как в связи с отсутствием четких определений, так и использованием различных терминов для одних и тех же действий в разных законодательных и нормативных актах. Все это создает сложности с пониманием собственниками содержательного смысла действий, которые должны осуществляться для надлежащего «содержания» (хотя, правильно было бы «состояния») общего имущества в многоквартирном доме.

Можно также отметить и различающиеся подходы разных видов законодательства при регулировании вопросов обеспечения надлежащего «содержания»/«состояния» многоквартирного дома.

Цель действий в отношении здания (многоквартирного дома) или общего имущества в многоквартирном доме согласно законодательству о градостроительной деятельности и законодательству в сфере технического регулирования определена как его надлежащее техническое состояние. При этом под надлежащим техническим состоянием здания 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<sup>17</sup>. А надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме согласно жилищному законодательству – это действия (услуги, работы), которые должны осуществляться в соответствии с требованиями такого законодательства<sup>18</sup>. 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>19</sup>, но ни технические регламенты, ни указанные правила не содержат требований к качеству услуг и работ управляющей организации. Поэтому обязательное требование Жилищного кодекса не подкреплено никакими измеримыми показателями качества услуг и работ, которыми могли бы пользоваться собственники помещений при осуществлении контроля исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом.

---

<sup>17</sup> См. статью 55<sup>24</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, часть 2 статьи 36 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

<sup>18</sup> См. часть 1<sup>2</sup> статьи 161 ЖК РФ.

<sup>19</sup> См. часть 2<sup>3</sup> статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, можно сделать общий вывод, что жилищное законодательство, вмешавшись в сферу градостроительного и технического регулирования, создало основу сегодняшних проблем с формированием перечня услуг и работ, необходимых для надлежащего (то есть безопасного для пользования) содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В следующем разделе анализ этих проблем будет продолжен.

## **2.2. Почему сложно сформировать минимальный перечень работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>20</sup> не содержат конкретного перечня услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, они скорее определяют направления («группы») работ, связанные с содержанием общего имущества: «обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования... к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения»; «уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества»; «меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности»; «текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации...»<sup>21</sup>.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда<sup>22</sup> были утверждены в 2003 году еще до принятия нового Жилищного кодекса (в 2004 году), описывают все возможные действия по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов, но вне связи с обеспечением минимально необходимого уровня безопасности многоквартирного дома и обязанностью собственников нести все затраты на все действия, описанные в таких правилах. В сочетании с нормой Жилищного кодекса об «ответственности управляющей организации за выполнение всех услуг и работ» правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда порождают у собственников помещений в многоквартирных домах уверенность в том, что управляющая организация обязана выполнять все, что написано в этих правилах и нормах без встречной обязанности собственников за это заплатить.

---

<sup>20</sup> Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

<sup>21</sup> См. пункт 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

<sup>22</sup> Утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170.

Хотя в соответствии с законодательством о техническом регулировании правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утратили статус документа, обязательного для исполнения, но продолжают широко использоваться в практике государственного жилищного надзора и в судебной практике, принуждая управляющие организации выполнять не заказанные и не оплаченные собственниками работы. Попытки признать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда документом, утратившим силу, пока не увенчались успехом. Хотя потребность в их отмене не вызывает сомнений. Это подтверждается косвенно и тем, что 2018 году полномочия органов государственной власти Российской Федерации пополнились «установлением правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме»<sup>23</sup> (надо заметить – все еще не реализованным спустя пять лет).

Проблемы формирования перечня услуг и работ, который бы, с одной стороны, минимизировал риски управляющих организаций в части претензий, что они выполняют «не все необходимые для надлежащего содержания работы», а с другой стороны, дал бы собственникам уверенность, что им не навязано ничего лишнего ради того, чтобы увеличить размер платы, создали запрос на определение минимально необходимого и обязательного перечня таких услуг и работ.

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс в 2011 году, полномочия по установлению состава минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядка их оказания и выполнения были предоставлены Правительству Российской Федерации<sup>24</sup>. Правительство в 2013 году утвердило такой 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<sup>25</sup>.

Утверждение Минимального перечня услуг и работ не решило проблемы. С его применением возникли сложности, связанные с тем, что структура такого перечня и используемые в нем термины не совпадают с составом работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенным Правилами содержания общего имущества в

---

<sup>23</sup> См. пункт 1<sup>1</sup> статьи 12 ЖК РФ, введенный Федеральным законом от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ.

<sup>24</sup> См. часть 1<sup>2</sup> статьи 161 ЖК РФ, внесенную в Жилищный кодекс Федеральным законом от 4 июня 2011 года № 123-ФЗ.

<sup>25</sup> Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.



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);
- к видам инженерно-технических систем и оборудования (раздел II Минимального перечня услуг и работ);
- к другим элементам общего имущества в многоквартирном доме (раздел III Минимального перечня услуг и работ) – помещениям, придомовой территории.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме содержат несистематизированный таким же образом перечень действий, входящих в состав содержания общего имущества. Содержание Минимального перечня услуг и работ, особенно разделов I и II, главным образом детализирует, что должно быть выполнено при проведении осмотров элементов общего имущества. То есть относится к тому, что в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме определено как лишь одно из действий, входящих в содержание общего имущества – «осмотр общего имущества, ... обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан»<sup>26</sup>.

Поскольку все остальные действия, предписанные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, не детализированы в Минимальном перечне услуг и работ так же подробно как осмотр (или хотя бы сопоставлены с содержанием Правил), возникла возможность для искаженного представления, что большая часть обязательных действий управляющей организации – это осмотры. В качестве подтверждения авторы могут сослаться на историю, рассказанную участником одного из семинаров Института экономики города в Костроме, посвященного вопросам договорного регулирования управления многоквартирными домами. Участник семинара рассказал, что управляющая организация в своем годовом отчете об управлении домом показала, что около шестидесяти процентов годовой платы собственников помещений на управление и содержание общего имущества «списано» управляющей организацией по

---

<sup>26</sup> См. подпункт «а» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

статье «проведение осмотров». И это в доме, нуждающемся в большом объеме текущего ремонта.

Еще одной проблемой стало использование в Минимальном перечне услуг и работ иных терминов, нежели в Жилищном кодексе и Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, в части работ по ремонту общего имущества. Вместо используемых в двух последних документах терминов «текущий ремонт» и «капитальный ремонт» Минимальный перечень услуг и работ оперирует терминами «ремонт», «незамедлительный ремонт» и «восстановительные работы» (которым в отличие от «незамедлительного ремонта» должна предшествовать разработка плана). Вопрос о том, как незамедлительные ремонты и восстановительные работы соотносятся с текущим и капитальным ремонтом, остался без ответа.

Соответственно требования Минимального перечня услуг и работ в части проведения ремонта плохо согласуются с подходом к организации текущего и капитального ремонта, определенным Жилищным кодексом. Так, разделом IX Жилищного кодекса «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» определено<sup>27</sup>, что ответственность за проведение капитального ремонта лежит на региональном операторе в отношении тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых уплачивают взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, и на собственниках помещений в многоквартирных домах со специальными счетами.

При этом необходимые изменения не были внесены ни в часть 2<sup>3</sup> статьи 161 Жилищного кодекса, согласно которой управляющая организация несет ответственность за проведение капитального ремонта, если он необходим для обеспечения надлежащего состояния общего имущества, ни учтены в Минимальный перечень услуг и работ, который был утвержден позже внесения изменений в Жилищный кодекс.

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. Должна ли управляющая организация включать работы по капитальному ремонту в минимальный перечень услуг и работ по

---

<sup>27</sup> См. раздел IX Жилищного кодекса «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», введенный Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ.

конкретному многоквартирному дому и выполнять их за счет платы на содержание общего имущества?

Еще одним недостатком Минимального перечня услуг и работ является отсутствие в нем указаний на обязательные мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме включают такие мероприятия в перечень действий по содержанию общего имущества.

После утверждения Минимального перечня услуг и работ не были подготовлены никакие методические рекомендации для организаций, управляющих многоквартирными домами, по одновременному исполнению требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Минимального перечня 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. Такой подход не нашел 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 многоквартирных домах в случаях, определенных законодательством.

Необходимо отметить также, что 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>28</sup>:

- а) конструктивных особенностей многоквартирного дома, в том числе наличия конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещений многоквартирного дома;
- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг

---

<sup>28</sup> Пункт 3 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.

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 услуг и работ, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ).

Кроме того, 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 необходимости. При этом часть таких работ, проведение которых обусловлено возникающей необходимостью, как уже указывалось, должна выполняться незамедлительно при установлении нарушений и неисправностей конструкций или инженерных систем здания, а в отношении других 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.

Более того, как показал опыт 2020 года в чрезвычайных обстоятельствах (которые возникли в связи с пандемией COVID-19), именно существование Минимального перечня услуг и работ (и отсутствие в нем указаний на действия в подробных ситуациях) послужило основанием считать, что управляющие организации не вправе проводить работы по

дезинфекции подъездов и дворовых территорий многоквартирных домов и расходовать на них средства платежей собственников без решения об этом общего собрания (которые не могли быть проведены при установленных ограничениях).

Это яркая иллюстрация того, что установление перечня обязательных действий (услуг, работ) вместо требований к безопасному состоянию – это не лучший подход к законодательному регулированию надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах.

Утверждение Минимального перечня услуг и работ не привело к существенному улучшению ситуации в управлении многоквартирными домами. На практике в подавляющем большинстве случаев управляющие организации (особенно те, в управлении которых находится большое количество многоквартирных домов) не разрабатывают для каждого многоквартирного дома индивидуализированный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Предлагаемый (включаемый в договор управления) перечень услуг и работ можно назвать «стандартным».

Проведенный экспертами Института экономики города анализ заключенных договоров управления<sup>29</sup> показывает, что перечень услуг и работ в договорах не отражает конструктивные особенности и фактическое техническое состояние конструкций и(или) инженерных систем конкретного многоквартирного дома. Отсутствуют ссылки на обоснование такого «стандартного» перечня актами обследования или оценки технического состояния. Кроме того, обычно перечень услуг и работ, включаемый управляющей организацией в проект договора управления, не содержит мероприятий по энергосбережению (хотя они являются обязательными).

Кроме того, перечень услуг и работ в договорах управления не является действительно таковым. Он содержит самые общие формулировки – «содержание общего имущества», «подготовка к сезонной эксплуатации», «работы по санитарному содержанию подъездов» и т.п. Сформулированный таким образом управляющей организацией перечень услуг и работ не дает собственникам помещений в многоквартирном доме ясного понимания, какие конкретные действия должны (будут) осуществляться под общим названием «содержание общего имущества». Обычно более или менее детально выглядит перечень работ по уборке подъездов. Только для таких работ обычно указывается и периодичность выполнения. Но остается

---

<sup>29</sup> См. аналитический отчет на сайте ИЭГ:

[http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/analiz\\_perechen\\_uslug\\_i\\_rabot\\_dogovor\\_upravleniya\\_mkd.pdf](http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/analiz_perechen_uslug_i_rabot_dogovor_upravleniya_mkd.pdf)

нераскрытым все, что связано с техническим обслуживанием конструкций и инженерных систем, их текущим ремонтом.

Поэтому такой перечень услуг и работ не обеспечивает основы для оценки действительной необходимости их проведения, реального объема работ, потребности в расходах, а также не позволяет собственникам осуществлять контроль за исполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

### **2.3. Рекомендации по определению перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества**

Детальный сопоставительный анализ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Минимального перечня услуг и работ, проведенный экспертами Института экономики города, показал, что можно найти способ совместить требования этих двух нормативных правовых актов при формировании перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

***Наши предложения состоят в следующем.***

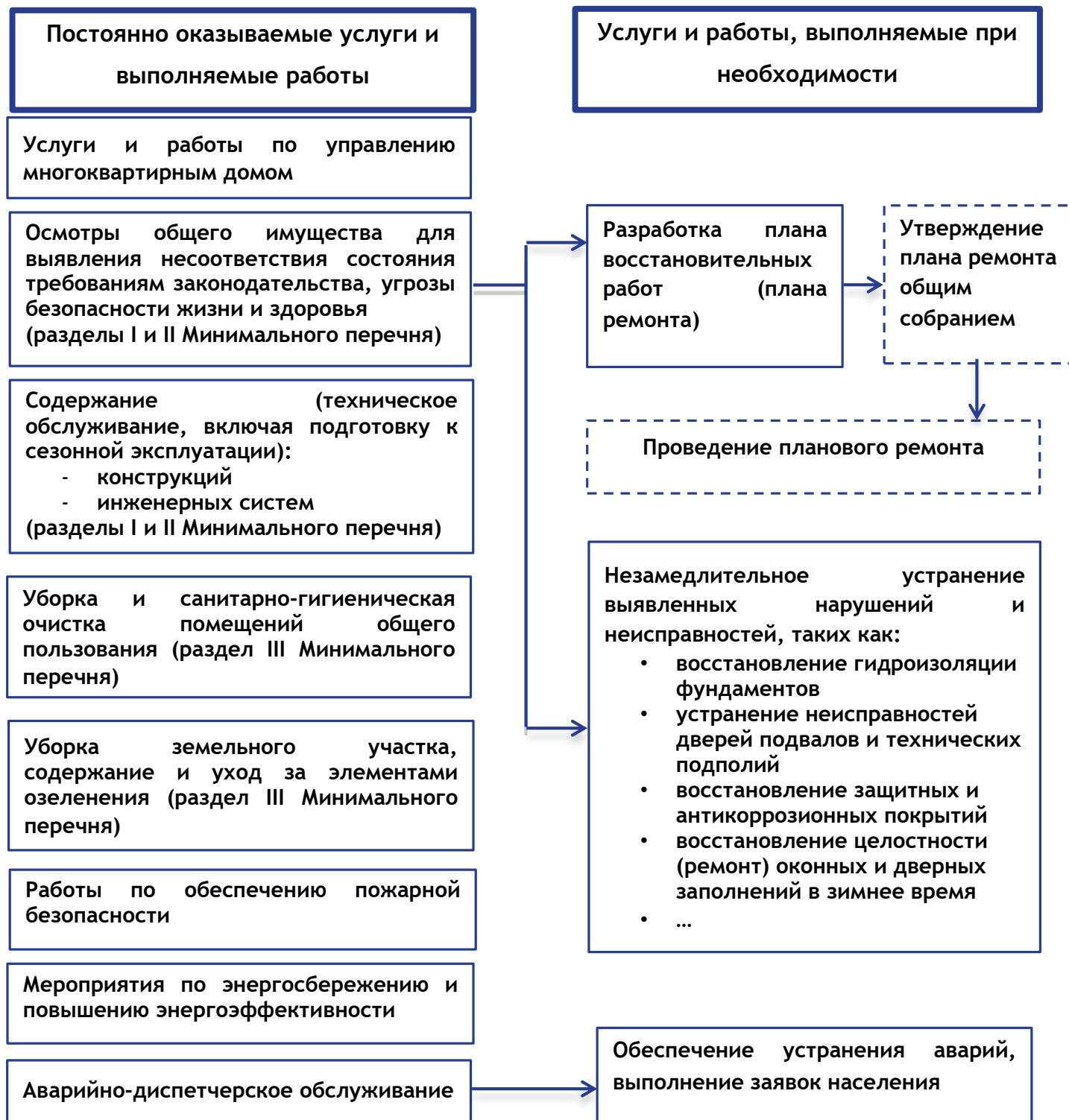
***Предложение 1:*** формировать перечень услуг и работ (в том числе для включения в договор управления многоквартирным домом) отдельно по следующим группам услуг и работ (см. рисунок 1).

***Первая группа:*** постоянно (регулярно) выполняемые в течение срока службы многоквартирного дома (в течение срока договора управления) услуги и работы по содержанию общего имущества из числа включенных в Минимальный перечень услуг и работ, а также обязательные мероприятия по энергосбережению. Конкретный перечень таких услуг и работ определяется с учетом состава общего имущества и географического местоположения многоквартирного дома, других факторов. В эту группу могут быть также включены дополнительные услуги и работы по предложениям собственников или управляющей организации.

Работы и услуги этой группы хорошо поддаются планированию. План выполнения работ и услуг этой группы кроме собственно перечня должен содержать объем (другую количественную характеристику) каждой одноразово выполняемой работы или предоставляемой услуги, их количество (периодичность) в течение календарного года (или иного планового периода), сроки выполнения.

***Вторая группа:*** работы, незамедлительно выполняемые в случае выявления нарушений и неисправностей, определенных Минимальным перечнем услуг и работ, как требующих немедленного устранения. В эту

группу работ также могут быть включены дополнительные работы, незамедлительное выполнение которых предусмотрено договором управления многоквартирным домом (утвержденным решением общего собрания собственников) и незамедлительное проведение которых в случае выявления необходимости не требует отдельного решения общего собрания.



**Рисунок 1 – Предлагаемая структура перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в договоре управления многоквартирным домом**

Работы этой группы невозможно спланировать заранее. Но важно утвердить перечень таких работ решением общего собрания (в том числе как приложение к договору управления многоквартирным домом), чтобы у управляющей организации (или другого лица, отвечающего за содержание общего имущества) были полномочия их проводить, когда возникнет необходимость.

*Третья группа:* работы по ремонту (текущему и, возможно, капитальному), потребность в которых определяется по результатам ежегодного осмотра и оценки технического состояния всех элементов общего имущества. Эти работы выполняются в соответствии с планом ремонтов («планом восстановительных работ» по терминологии Минимального перечня услуг и работ), утвержденным общим собранием собственников помещений.

Такой план ремонтов может утверждаться на срок более одного года (например, на пять лет), что позволяет не возвращаться без необходимости к утверждению плана ремонтов на общем собрании ежегодно.

*Четвертая группа:* услуги по управлению многоквартирным домом – обязательные услуги, определенные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, и дополнительные услуги, необходимые для достижения целей управления конкретным многоквартирным домом. К таким дополнительным услугам могут относиться, например, организация годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение функций владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, организация участия в муниципальных программах поддержки капитального ремонта, благоустройства придомовых («дворовых») территорий и др.

**Предложение 2:** для каждой группы услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом рекомендуется отдельно определять порядок изменения перечня услуг и работ. Это позволяет вносить необходимые изменения в перечень по согласованию с уполномоченными общим собранием лицами без обязательного утверждения общим собранием, если такой порядок внесения изменений в отношении отдельных групп работ и услуг (или отдельных видов работ и услуг) предварительно утвержден общим собранием.

Предложенная систематизация услуг и работ позволяет учесть их особенности при установлении сроков, периодичности, условий оказания услуг и выполнения работ, а также определить различный порядок внесения



изменений в перечень услуг и работ каждой группы, установленный в договоре управления<sup>30</sup>.

Кроме того, предлагаемая систематизация услуг и работ обеспечивает лучшие возможности для контроля собственниками помещений за исполнением управляющей организацией обязательств по договору и позволяет установить дифференцированный порядок определения стоимости услуг и работ по договору по каждой группе, а также условия и порядок изменения такой стоимости.

Каждая группа услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, должна содержать конкретный перечень услуг, работ и мероприятий, которые будет оказываться и выполняться управляющей организацией в течение срока действия договора управления многоквартирным домом. А каждая услуга, каждая работа, включенная в перечень, на наш взгляд, должна иметь понятные и измеримые показатели качества. Как могут быть описаны услуги и работы управляющей организации будет предложено далее в разделе 5.

#### **2.4. Услуги по управлению многоквартирным домом в перечне услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества**

Минимальный перечень услуг и работ не содержит никаких услуг, являющихся услугами по управлению многоквартирным домом. Между тем, плата за такие услуги является частью платы «за содержание жилого помещения»<sup>31</sup> в терминологии Жилищного кодекса (хотя фактически, это плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме).

Жилищным кодексом предусмотрено, что перечень услуг и работ, оказываемых управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом, должен содержать не только перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, но и перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом<sup>32</sup>. Но в отличие от услуг и работ по содержанию общего имущества, законодательство не содержит однозначных указаний на то, какие именно услуги и работы по управлению многоквартирным домом обязательно

---

<sup>30</sup> См. рекомендации по формированию перечня услуг и работ в соответствии с предложенной систематизацией и отражению в договоре управления многоквартирным домом порядка внесения изменений в перечень услуг и работ по каждой группе в материалах проекта «Договор управления многоквартирным домом: сделай сам!» на сайте Института экономики города по ссылке: <http://www.urbanomics.ru/DomDogovorIUE2019>.

<sup>31</sup> См. пункт 2 части 1, пункт 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ.

<sup>32</sup> См. пункт 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ.

должны оказываться управляющей организацией, а собственники помещений не вправе их не заказать.

Согласно Правилам оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>33</sup> в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Минимальным перечнем услуг и работ, управляющая организация *обязана*<sup>34</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) организовывать 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 (за исключением пункта «ж»). То, что нормативный акт не делает различий между услугами и обязанностями управляющей организации, является существенным недостатком существующего регулирования. Ведь «услуга» - это содержательное профессиональное действие, по общему правилу, оказываемое на возмездной основе. К услугам управляющей организации относятся обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы и ведение технической документации на многоквартирный дом, а также другие действия, указанные в пунктах «а» - «е» вышеприведенного перечня. Чтобы разделить услуги и обязанности, обязанность управляющей организации нужно понимать как «должное

---

<sup>33</sup> Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290.

<sup>34</sup> См. пункт 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

поведение»<sup>35</sup> управляющей организации при оказании услуг, например, «оказывать услуги с соблюдением стандартов и правил», «работать добросовестно», «работать в интересах клиентов» и т.д. Поэтому предоставление собственникам помещений информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, это не услуга, а обязанность, налагаемая законодательством («юридическая обязанность»). Соответственно, обязанность управляющей организации по предоставлению собственникам помещений в многоквартирном доме информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, не должна включаться в перечень услуг по управлению многоквартирным домом, и за эту обязанность не должна взиматься плата с собственников помещений.

Указанный выше перечень «обязанностей», управляющей организации, указанный в Правилах оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, во многом совпадает с перечнем «стандартов по управлению многоквартирным домом», приведенным в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами<sup>36</sup>.

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, а также правлениями товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов. При этом в указанных правилах «стандарты» (управленческие действия) не структурированы по принципу необходимой профессиональной квалификации для их исполнения, по видам лиц, осуществляющих управленческие действия: собственники и привлеченный профессиональный управляющий.

---

<sup>35</sup> В соответствии с определением термина «юридическая обязанность» как определенная законом мера должного поведения участника данного (конкретного) правоотношения - носителя этой обязанности (см. Большой юридический словарь:

[http://www.sovslov.ru/tolk/obyazannostyt.html#:~:text=%D0%9E%D0%91%D0%AF%D0%97%D0%90%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%AC%20%2D%20%D0%BE%D0%B1%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%2C%20%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%BE%D0%B4%20\(%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0.\)](http://www.sovslov.ru/tolk/obyazannostyt.html#:~:text=%D0%9E%D0%91%D0%AF%D0%97%D0%90%D0%9D%D0%9E%D0%A1%D0%A2%D0%AC%20%2D%20%D0%BE%D0%B1%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%2C%20%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D1%80%D0%BE%D0%B4%20(%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0.))

<sup>36</sup> Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416. В указанных правилах перечень управленческих действий представлен как «стандарты деятельности по управлению», хотя содержательно данный перечень не соответствует требованиям к стандартам деятельности.

Представляется, что обеспечение выполнения таких «стандартов» может быть потенциально распределено между управляющей организацией и управленческими структурами собственников помещений в многоквартирных домах – правлением ТСЖ или кооператива, советом многоквартирного дома. Кроме того, перечень «стандартов» не представляет собой перечень обязательных услуг управляющей организации по договору управления многоквартирным домом.

*Наше предложение по формированию перечня услуг по управлению многоквартирным домом* в составе перечня услуг и работ договора управления состоит в следующем. Предлагается включать в договор в качестве обязательных услуг по управлению услуги по управлению, указанные в Правилах оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Включение в договор в качестве управленческих услуг иных услуг по управлению многоквартирным домом из числа «стандартов», указанных в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, может осуществляться в случае, если по вопросу их предоставления достигнута договоренность между собственниками помещений и управляющей организацией.

## **2.5. Порядок утверждения перечня услуг и работ по содержанию общего имущества и внесения в него изменений**

В отношении порядка формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме все достаточно ясно. Такой порядок определен Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (см. врезку 2).

### **Врезка 2.**

#### **Порядок определения и утверждения перечня услуг и работ в соответствии с законодательством**

Шаг 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), а при необходимости – заключения экспертных организаций.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в Минимальный перечень услуг и работ. Необходимость или целесообразность таких услуг

и работ должна быть обоснована управляющей организацией также, как и «обязательных» услуг и работ.

Перечень услуг и работ в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами 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. Иначе говоря, управляющая организация должна направлять собственникам не столько предложение по перечню услуг и работ, сколько план предоставления услуг и проведения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме.

Шаг 2. Обсуждение управляющей организацией с советом многоквартирного дома проекта плана предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

Хотя напрямую необходимость такого шага не определена законодательством, но Жилищный кодекс определил полномочия совета многоквартирного дома представлять собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. А если в многоквартирном доме избрана комиссия по оценке проектов договоров, то такое заключение представляется советом многоквартирного дома совместно с такой комиссией<sup>37</sup>.

Поскольку проект договора управления многоквартирным домом обязательно должен включать перечень услуг и работ, то предложение управляющей организации по перечню услуг и работ (и не только при заключении договора управления, но и в ходе его исполнения) может обсуждаться с советом многоквартирного дома до его вынесения на общее собрание собственников.

Фактически предварительное обсуждение плана таких услуг и работ с советом многоквартирного дома должно инициироваться управляющей организацией даже при отсутствии прямого требования законодательства. Ведь при согласовании плана (перечня) с советом управляющая организация сможет рассчитывать на положительное заключение совета на общем собрании. Для собственников помещений это будет аргумент при голосовании.

Казалось бы, целесообразность такого шага не вызывает сомнений. Однако многочисленные высказывания представителей собственников помещений говорят о том, что управляющие организации в массе своей такого шага навстречу своим клиентам не делают, чем вызывают серьезные упреки со стороны собственников.

Шаг 3. Собственники помещений на общем собрании рассматривают и утверждают перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования на основании предложения управляющей организации.

Если собственники помещений решением общего собрания утверждают план услуг и работ и размер платы для его финансирования, у управляющей организации есть полномочий действовать и необходимые для этого средства.

Но если решение о перечне услуг и работ (плане услуг и работ) по предложению управляющей организации общим собранием не принято, управляющая организация

---

<sup>37</sup> См. пункт 4 части 5 статьи 161<sup>1</sup> ЖК РФ.

выполняет тот перечень услуг и работ, который определен договором управления<sup>38</sup> (или решением предыдущего общего собрания).

Действующим законодательством не урегулирован вопрос о последствиях неутверждения собственниками обязательного перечня услуг и работ (исходя из Минимального перечня услуг и работ) или утверждения меньшего перечня, чем необходимо исходя из установленных требований. Этот серьезный пробел законодательства необходимо заполнить.

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. Этот порядок должен включать срок предоставления предложения управляющей организацией об изменении перечня услуг и работ (плана) и срок, процедуру рассмотрения такого предложения и принятия решения собственниками помещений.

На наш взгляд, перечень обязательных (необходимых для обеспечения безопасного состояния многоквартирного дома) и постоянно оказываемых услуг и выполняемых работ (см. рисунок 1), сформированный исходя из Минимального перечня услуг и работ с учетом особенностей состава общего имущества в многоквартирном доме, климатически-географического фактора, можно считать достаточно постоянными для конкретного многоквартирного дома, то есть «базовым» перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества. Поскольку законодательство требует рассмотрения и утверждения перечня работ на общем собрании, такой «базовый» перечень управляющая организация должна была бы один раз детально обосновать для собственников помещений как безусловно необходимый (обязательный), исходя из требований законодательства. Впоследствии разработка управляющей организацией предложения для утверждения общим собранием была бы необходима только в отношении услуг и работ сверх такого базового перечня. Это существенно облегчило бы процесс достижения договоренности между управляющей организацией и собственниками по перечню услуг и работ и его изменению как при заключении договора управления многоквартирным домом, так и в течение срока его действия.

---

<sup>38</sup> Соответствующее разъяснение содержится в письме Минстроя России от 15 июня 2016 года №18560-ОД/04 «О перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения».

### 3. Требования к качеству услуг и работ по управлению и содержанию многоквартирного дома

Формирование перечня услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме – не единственная проблема в отношениях между собственниками помещений и управляющей организацией. Ей сопутствует также отсутствие показателей качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества и требований к ним, которые гарантировали бы собственникам определенный уровень качества услуг и работ и возможность осуществления контроля.

Жилищный кодекс в отношении услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определил, что их качество *«должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»*<sup>39</sup>. Но законодательство о техническом регулировании не устанавливает требований к качеству услуг и работ по содержанию (техническому обслуживанию) зданий, в том числе многоквартирных домов, в процессе их эксплуатации.

Так, Федеральный закон № 384-ФЗ определяет общие требования по безопасности зданий, которые должны быть обеспечены в процессе их проектирования и строительства. Например, требования механической безопасности заключаются в том, что «строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- 1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- 2) разрушения всего здания, сооружения или их части;
- 3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- 4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения

---

<sup>39</sup> См. часть 2<sup>3</sup> статьи 161 ЖК РФ.

в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.»<sup>40</sup>.

Аналогичным образом сформулированы требования пожарной безопасности, других видов безопасности. То есть техническим регламентом в отношении зданий и сооружений устанавливаются требования к тому, как должно быть спроектировано здание, а строительство должно осуществляться в соответствии с проектной документацией.

В соответствии с Федеральным законом № 384-ФЗ Правительство Российской Федерации утверждает перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований указанного федерального закона<sup>41</sup>. Утверждаемые правительством перечни национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил) также относятся к проектированию зданий, а не к услугам и работам по их техническому обслуживанию в процессе эксплуатации.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме<sup>42</sup> также не содержат требований к качеству услуг и работ.

В отношении услуг по управлению многоквартирным домом Жилищным кодексом определено, что стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами устанавливает Правительство Российской Федерации<sup>43</sup>. Утвержденные правительством Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами<sup>44</sup> содержат раздел II «Стандарты управления многоквартирным домом». Анализ данного раздела показывает, что он содержит лишь перечень действий, которые лица, управляющие многоквартирным домом, выполняют (должны выполнять). Ни один из так называемых «стандартов» не отвечает общепринятому пониманию термина «стандарт». Под стандартом в широком смысле слова понимается образец, эталон, модель, принимаемые за исходные для сопоставления с ними других объектов<sup>45</sup>.

---

<sup>40</sup> Статья 7 Федерального закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

<sup>41</sup> Последний подобный перечень утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 года № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (в ред. от 20 мая 2022 года).

<sup>42</sup> Утверждены постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491.

<sup>43</sup> См. часть 1 статьи 161 ЖК РФ.

<sup>44</sup> Утверждены постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416.

<sup>45</sup> Большая Российская энциклопедия. Russ Portal Company Ltd., 2001.



Федеральный закон от 27 декабря 2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» ранее содержал следующее определение термина «стандарт» - «это документ, в котором в целях добровольного многократного использования устанавливаются характеристики продукции, правила осуществления и характеристики процессов проектирования, производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнения работ или оказания услуг»<sup>46</sup>. Стандарт, в отличие от технического регламента, определяет не только требования к безопасности, но и другие требования к качеству и надежности продукции, товаров и услуг. Несмотря на то, что это определение в 2016 году было исключено из закона о техническом регулировании, тем не менее, можно считать, что под стандартом оказания услуг и работ понимается документ, в котором указывается характеристика услуги, работы и правила ее оказания или выполнения. Под характеристикой услуги, работы, на наш взгляд, может пониматься ее описание, показатели качества и результат, к которым оказание услуги или выполнение работы должны приводить.

Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» в 2014 - 2015 годах была внесена, а Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии утверждена серия национальных стандартов «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами», в том числе «ГОСТ Р 56038-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования»<sup>47</sup>. Указанный стандарт также не содержит никаких показателей качества услуг по управлению многоквартирными домами, которые определяли бы базовые требования как для их выполнения управляющими организациями, так и контроля со стороны собственников помещений в многоквартирных домах (заказчиков услуг).

Таким образом, в настоящее время отсутствуют стандартизированные показатели качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Это существенно осложняет взаимодействие между управляющими

---

<sup>46</sup> Определение термина «стандарт» содержалось в статье 2 Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании»; определение исключено Федеральным законом от 5 апреля 2016 года № 104-ФЗ.

<sup>47</sup> Утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014 г. № 546-ст.

организациями и собственниками помещений как в процессе заключения договора управления многоквартирным домом, так и в процессе его исполнения.

### **Выводы**

Подводя итог анализа законодательных требований к перечню услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирных домах, можно сделать следующие выводы.

1. Жилищное законодательство содержит системную ошибку, которая заключается в том, что ответственность за надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме переложена с собственников такого имущества на лицо, привлеченное по договору для управления многоквартирным домом. При этом собственники помещений не несут ответственности за непринятие решения по утверждению минимально необходимого перечня услуг и работ, обеспечивающих безопасное состояние многоквартирного дома. Кроме того, жилищное законодательство при установлении требований к деятельности управляющей организации недостаточно четко разделяет услуги, оказываемые привлеченным для управления многоквартирным домом лицом, и обязанности, которые возлагаются законодательством на такое лицо при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

Необходимо внесение изменений в законодательство, прежде всего в Жилищный кодекс, которыми была бы определена ответственность собственников помещений за состояние принадлежащего им общего имущества в многоквартирном доме и ответственность профессионального управляющего за предоставление собственникам достоверной информации об общем имуществе и разработку предложения по перечню необходимых услуг и работ по содержанию общего имущества, обеспечивающих безопасность пользования таким имуществом.

2. Требования к обеспечению надлежащего содержания (надлежащего состояния) многоквартирного дома содержатся в значительном числе федеральных законов и других нормативных правовых актов. Требования жилищного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, законодательства о техническом регулировании недостаточно хорошо скоординированы. Терминология, используемая федеральными законами, различается. Это затрудняет формирование перечня услуг и работ для заключения договора управления конкретным многоквартирным домом,

особенно для собственников помещений в многоквартирных домах – заказчиков таких услуг и работ.

Обязательные для соблюдения требования нуждаются в унификации с определением приоритетности требований к техническому (и санитарно-гигиеническому) состоянию общего имущества, обеспечивающему безопасность проживания в многоквартирных домах.

3. Требования жилищного законодательства в отношении услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (в отличие от законодательства о градостроительной деятельности, законодательства о техническом регулировании) сконцентрированы в основном на перечне действий, которые должны выполняться, а не на минимально необходимых показателях технического состояния конструкций и инженерно-технических систем многоквартирного дома для безопасного проживания в доме. При этом утвержденный правительством минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не устранил практические проблемы по формированию индивидуального (в отношении конкретного многоквартирного дома) перечня необходимых услуг и работ. Минимальный перечень услуг и работ нуждается в пересмотре.

4. Ни законодательством, ни национальными стандартами не установлены показатели качества услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, что не позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме осуществлять контроль за услугами и работами управляющей организации по договору управления многоквартирным домом.

5. Институтом экономики города предложен подход к формированию перечня услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, основанный на разделении таких услуг и работ на группы в зависимости от того, оказываются ли услуги, выполняются работы постоянно (регулярно) или только при установлении их необходимости в случае отклонения показателей состояния отдельных элементов общего имущества от требуемого уровня. Работы, которые должны выполняться при установлении необходимости, в свою очередь, подразделяются на работы, которые должны выполняться незамедлительно, и работы, которые могут выполняться в соответствии с утвержденным планом.

Предложенная систематизация услуг и работ создает понятную основу для формирования перечня услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом, позволяет дифференцировать порядок внесения

изменений в такой перечень по группам услуг и работ, а также, как будет показано в дальнейшем, использовать разные подходы к определению стоимости услуг и работ по договору.

#### **4. Стандарты услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме как основа взаимодействия собственников помещений и управляющей организации**

Как уже говорилось ранее, в настоящее время в России отсутствуют нормативные документы и национальные стандарты, которые определяют показатели качества услуг и работ управляющих организаций по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Из законодательства о техническом регулировании исключены ранее существовавшие положения о стандартах, которые могут разрабатываться любыми лицами (корпоративными коммерческими организациями, саморегулируемыми организациями, объединений юридических лиц) и применяются добровольно<sup>48</sup>. В то же время продолжает действовать Федеральный закон от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», которым установлено, что *«под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил.»*<sup>49</sup>. Таким образом, у самого профессионального сообщества управляющих организаций в рамках существующих саморегулируемых организаций (далее – также СРО) есть возможность разрабатывать стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами и их содержанию, в том числе по оказанию услуг и работ.

##### **4.1. Стандарт «Мероприятия по уходу за недвижимостью» (Эстония)**

Лучшим из известных авторам примеров зарубежной практики разработки профессиональным сообществом стандартов услуг и работ по управлению и содержанию многоквартирных домов является стандарт «Мероприятия по уходу за недвижимостью» в Эстонии. Знакомство с этим

---

<sup>48</sup> См. Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

<sup>49</sup> См. пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ.

опытом<sup>50</sup> привело к ряду попыток российских организаций разработать аналогичные стандарты, о чем будет сказано в дальнейшем.

Эстонские управляющие многоквартирными домами также, как и российские организации и специалисты, столкнулись с тем, что новые собственники жилья – граждане, получившие в собственность квартиры в результате приватизации государственного (муниципального) жилищного фонда, большей частью не понимают, что такое содержание многоквартирных домов, какие действия подразумеваются под этим понятием. Кроме того, они не разбираются в профессиональной терминологии, по-разному трактуют смысл и содержание тех или иных услуг. Как следствие – взаимное непонимание между собственниками и профессиональными управляющими, которые не находят общего языка для построения взаимоотношений. Кроме того, и участники рынка услуг по управлению и обслуживанию многоквартирных домов по-разному понимали цели своей деятельности, не имели общепринятых и технически обоснованных подходов к профессиональной деятельности.

Отвечая на эти вызовы, в 2000 году специалисты организаций, входящих в Эстонский Союз управляющих и обслуживающих недвижимость (Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit, ЕКННЛ), в сотрудничестве с Таллиннским Техническим университетом разработали стандарт содержания жилой недвижимости, как определение и описание сущности деятельности по содержанию многоквартирного дома на основе лучших практик. При его разработке использовались опыт и стандарты других европейских стран (Финляндии, Германии, Австрии и др.). Стандарт был зарегистрирован в 2001 году, а в 2004 году вышла новая версия стандарта – Стандарт Эстонии EVS 807:2004 «Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью»<sup>51</sup> (далее также – Стандарт, эстонский стандарт). Стандарт является рекомендательным документом и применяется добровольно.

По словам разработчиков эстонского стандарта, стандарт ухода за недвижимостью – это «общий язык» для всех, кто связан с недвижимостью: для собственников и пользователей недвижимости и для тех, кто занимается ее управлением и обслуживанием, - позволяющий сторонам строить отношения друг с другом на основе одинаково понимаемых общих понятий,

---

<sup>50</sup> Авторы принимали участие в нескольких обучающих поездках в Эстонию для знакомства с развитием рынка профессионального управления многоквартирными домами, а также знают об аналогичных поездках, организованных российскими СРО.

<sup>51</sup> Здесь и далее в этом разделе использованы материалы книги «Уход за недвижимостью: Справочник для владельца», ЕКННЛ, 2001, а также материалы, полученные авторами в Эстонском союзе управляющих и обслуживающих недвижимость в ходе образовательных поездок в Эстонию в 2007-2009 годах.

содержания тех или иных действий в отношении недвижимости, четко прописанных результатов деятельности по управлению, обслуживанию и ремонту недвижимого имущества.

На основе Стандарта в 2001 году были подготовлены два специализированных пособия: «Уход за недвижимостью: Справочник для владельца» и «Уход за недвижимостью: Справочник для специалиста». Первое пособие было широко распространено в ходе обучающих программ для активистов собственников в многоквартирных домах. Второе пособие служит основой для подготовки специалистов по управлению и обслуживанию недвижимости.

### **Содержание стандарта по уходу за недвижимостью**

Под термином «уход за недвижимостью» в стандарте понимается *«комплекс административных и технических мероприятий, осуществляемых в период жизненного цикла недвижимости, целью которых является сохранение или восстановление состояния, при котором недвижимое имущество сохраняет свои потребительские свойства и соответствует условиям, необходимым для предназначенного использования.»*.

Таким образом, термин «уход за недвижимостью» эстонского стандарта равнозначен российскому понятию «содержание недвижимого имущества».

Стандарт представляет собой систему понятий, связанных с действиями по содержанию недвижимого имущества и, в общем случае, являющихся обязанностями собственников имущества. В тех случаях, когда то или иное действие в отношении недвижимости собственники передают по договору управляющему или обслуживающей организации, эти действия становятся услугами или работами.

Стандарт разделяет общее понятие «уход за недвижимостью» на отдельные составляющие: «одиночные» мероприятия, которые можно описать, измерить и контролировать. Одиночные мероприятия группируются по общим признакам, а затем объединяются в «комплексные мероприятия» (направления действий).

Таким образом, Стандарт классифицирует все действия в отношении недвижимости в трех уровнях. Каждому действию присваивается трехзначный числовой код.

К первому уровню классификации стандарта относятся «комплексные мероприятия» (направления деятельности), для обозначения которых используется первая цифра в трехзначном коде – «X00» (см. таблицу 1).

Каждое «комплексное» мероприятие эстонского стандарта подразделяется на группы мероприятий, для обозначения которых используются уже вторая цифра кода – «XX0». Первая цифра указывает на «комплексное мероприятие», а вторая – на группу внутри комплексного мероприятия. Пример деления на группы комплексного мероприятия «Управление недвижимостью» приведен в таблице 2.

Каждая группа мероприятий Стандарта затем детализируется на третьем уровне классификации с подразделением на «одиночные мероприятия/услуги/работы/обязанности», которые обозначаются уже третьей цифрой кода – «XXX».

Как уже отмечалось, описание одиночных мероприятий включает в себя определение результата их выполнения. Так, для всех мероприятий, относящихся к управлению недвижимостью, в качестве результата указываются документы, которые должны быть оформлены в сроки и в порядке, указанные в правовых актах, стандартах, или в соответствии с сложившимися в данной сфере обычаями делового оборота. В мероприятиях по техническому обслуживанию конструкций и инженерных систем при необходимости приводятся ссылки на требования закона или технических норм.

Пример обозначения и описания одиночных мероприятий группы 220 «Техническое обслуживание основных конструкций здания» комплексного мероприятия 200 «Техническое обслуживание здания и инженерных систем» приведен в таблице 3.

**Таблица 1 - Комплексные мероприятия ухода за недвижимостью эстонского стандарта**

Код	Название комплексного мероприятия	Определение <sup>52</sup>
100	Управление недвижимостью	Управление недвижимостью – это юридическая или договорная ответственность за продолжительное существование недвижимости через обеспечение физической, юридической, экономической сохранности путем описания (документирования) процессов, связанных с использованием недвижимости, непрерывной систематизации данных об уходе за недвижимостью и принятия на их основе компетентных решений в отношении объекта ухода.
200	Техническое обслуживание здания и инженерных систем	Техническое обслуживание – это комплекс регулярных работ с регламентированным содержанием (описанием работ) с целью сохранить и (или) восстановить здания (их конструкции и расположенные в зданиях инженерные системы, сооружения на земельном участке) в установленном состоянии, как правило, существенно не улучшая и не изменяя предназначение обслуживаемого объекта.
300	Работы по благоустройству земельного участка и здания	Работы по благоустройству – это действия, целью которых является обеспечение чистоты и порядка на земельном участке (и в находящихся на нем мелких строениях) на общественно признанном уровне, а также действия по уборке и очистке наружных стен здания и внутренних помещений, обеспечивая тем самым их приемлемость для владельца и пользователя.
400	Осуществление реконструкции, строительных и ремонтных работ	Ремонтные работы – это комплекс работ на основе разового и уникального управления проектом, вытекающий из разрушений и(или) изношенности или из пожеланий владельца с целью дополнения и (или) замены существующих строительных конструкций и технических систем, как правило, для удовлетворения изменившихся требований или пожеланий пользователя недвижимости.
500	Выполнение обязанностей владельца недвижимости	Обязанности владельца – выполнение первоначально направленных владельцу правовых и договорных обязательств и впоследствии легально передаваемых пользователю (в основном) финансовых обязанностей.
600	Обеспечение энерго -, водо- и коммуникационных услуг	Коммунальные услуги – продажа пользователям недвижимости необходимых для жизни и работы ресурсов, соответствующий качеству, признанному обществом.
700	Оказание вспомогательных услуг	Вспомогательные услуги – оказание пользователю недвижимости на основании согласования с владельцем таких дополнительных услуг, в результате которых повышаются потребительские свойства (качество) объекта недвижимости.

<sup>52</sup> В данной таблице в таблицах 2 - 4 максимально сохранен текст эстонского стандарта с небольшой адаптацией к российскому русскому языку.



**Таблица 2 – Группы мероприятий эстонского стандарта, относящихся к управлению недвижимостью**

<b>Код</b>	<b>Группа мероприятий</b>
110	<b>Подготовка объекта недвижимости к управлению и консультирование владельца</b> – это мероприятия, которые управляющий осуществляет при приемке каждого объекта недвижимости, в случае изменения владельцев и пользователей, а также при изменении требований к объекту или назначению объекта
120	<b>Организация физической сохранности недвижимого объекта</b> – это планирование, организация и контроль проходящих на объекте работ по благоустройству (300), технического обслуживания всех строений, в т.ч. отдельных конструкций и технических систем (200), и улучшения и развития недвижимости и ее составных частей (строительство, реконструкция, реновация - 400) так, чтобы конструкции и системы соответствовали бы нормативам проектных документов и не стали бы опасными для пользователей, третьих лиц и для окружающей среды.
130	<b>Организация юридической сохранности объекта недвижимости</b> – это мероприятия, предназначенные для того, чтобы объяснить владельцу/владельцам его/их обязанности, права и ответственность, вытекающие из правовых актов и заключенных договоров, организуя при необходимости их выполнение, обеспечивая тем самым отсутствие опасности предъявления санкций и возникновения дополнительных обязанностей для владельца/владельцев недвижимости в связи с непрофессиональным выполнением или невыполнением обязанностей, вытекающих из владения.
140	<b>Организация экономической сохранности объекта недвижимости</b> – это мероприятия, направленные на обеспечение на объекте осуществления намеченных работ на основе рациональных в определенной ситуации расходов для владельцев с учетом установленных сметных ограничений и платежеспособности.
150	<b>Организация дополнительных услуг для владельца объекта недвижимости</b> – это мероприятия, обеспечивающие более качественное выполнение основных работ по управлению недвижимостью и учет особых потребностей владельцев и пользователей.
190	Другие сопутствующие организационные мероприятия, связанные с управлением недвижимостью

*Источник: Уход за недвижимостью: Справочник для владельца, ЕКННЛ, 2001.*

**Таблица 3 – Пример описания мероприятий эстонского стандарта по техническому обслуживанию несущих конструкций здания**

<b>Код</b>	<b>Мероприятие</b>	<b>Содержание мероприятия</b>	<b>Результат</b>
221	<b>Техническое обслуживание фундамента и несущих опор</b>	Как минимум каждые 5 лет проверяются визуально возможные оседания, повреждения от морозов, сырости	Следуя процедуре заполнения книги обслуживания, составляется акт осмотра (независимо от того, обнаружены ли недостатки).
222	<b>Техническое обслуживание несущих элементов конструкций</b>	Как минимум каждые 5 лет проверяются визуально исправность всех несущих конструкций возможные	Составляется план необходимых работ по

	(несущие стены, перекрытия, лестницы)	оседания, повреждения от сырости	техническому обслуживанию или более объемным работам.
223	<b>Техническое обслуживание крыш и карнизных навесов</b>	Как минимум каждые 3 года проверяется состояние несущих конструкций крыши. Минимально 4 раза в год (особенно после чрезвычайных погодных условий) проверяется водостойкость кровельных материалов крыши, плотность накладок, состояние слуховых окон (люков на крыше) и соединений; проточность водосточных систем. Проверяется также состояние всех других элементов крыши (дымоходов, наконечников труб, контейнеров вентиляционных систем, дверей, окон, люков), закрепление антенн, информационных щитов и др.	План представляется владельцам на согласование и финансирование.
224	<b>Уход за фасадами и их элементами</b>	4 раза в год проверяется состояние фасада, состояние его поверхности, межпанельных щелей, балконов, цоколей и карнизов; защищенность элементов каркаса; повреждения от вандализма.	

Источник: Уход за недвижимостью: Справочник для владельца, ЕКННЛ, 2001.

Таким образом, Стандарт позволяет описать до 567 одиночных мероприятий по управлению, обслуживанию и ремонту здания.

Как отмечают авторы Стандарта, детализацию описания мероприятий можно продолжить на четвертом уровне, если этого требуют особенности/потребности конкретного объекта недвижимости, желание его владельца или управляющей/обслуживающей фирмы.

### **Рекомендации собственникам недвижимости по перечню мероприятий по уходу**

Как показал анализ, проведенный ЕКННЛ в период до широкого внедрения Стандарта, зачастую в программе ухода за конкретным многоквартирным домом выполнялось всего 10 – 15 мероприятий. Этого недостаточно, чтобы обеспечивать надлежащее состояние многоквартирного

дома. Ненадлежащий уход за жилыми зданиями был одной из причин, подтолкнувших заинтересованных профессионалов к разработке стандарта по уходу.

По мнению Эстонского Союза управляющих и обслуживающих недвижимость обычно для обеспечения ухода за зданием не нужно проводить сотни мероприятий, включенных в Стандарт. Но каждый собственник должен заказать в определенном объеме работы по уходу за недвижимостью, исходя из требований нормативных актов к состоянию зданий. Выполнение этих мероприятий должно обеспечить безопасность, потребительские свойства и сохранность недвижимости при ее использовании.

ЕКННЛ составил рекомендуемый собственникам недвижимости так называемый пакет «доброй традиции», который включает минимальный перечень мероприятий для обеспечения ухода за недвижимостью. Такой базовый пакет по уходу состоит из 50 мероприятий (таблица 4).

**Таблица 4 – Рекомендуемый Эстонским союзом управляющих и обслуживающих недвижимость перечень мероприятий по уходу за недвижимостью (пакет «доброй традиции»)**

Код	Мероприятие
<b>100</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ (12 мероприятий):</b>
112	Выявление потребностей владельцев, связанных с объектом недвижимости, и исследования технического состояния объекта
115	Составление краткосрочной (1 - 5 лет) экономической программы
116	Организация реализации экономической программы
123	Заключение договоров, необходимых для проведения технического обслуживания, или организация заключения договоров
133	Заключение договоров, необходимых для проведения профилактических работ, или организация заключения договоров
154	Координирование взаимоотношений между владельцами объекта технического обслуживания, пользователями и обслуживающими лицами
158	Поддержание в порядке всей документации объекта недвижимости
163	Заключение договоров, необходимых для оказания услуг, обеспечиваемых при помощи инженерных систем, или организация заключения договоров
173	Заключение договоров, необходимых для оказания вспомогательных услуг, или организация заключения договоров
181	Распределение расходов на техническое обслуживание объекта недвижимости между пользователями; оформление и выставление счетов и извещений об оплате
183	Организация бухгалтерии

Код	Мероприятие
184	Составление периодической и годовой отчетности по программе экономической деятельности; составление и представление государственных отчетов
<b>200</b>	<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ (12 мероприятий):</b>
211	Техническое обслуживание покрытий дорожек, тротуаров
213	Поддержание в порядке озеленения на грунте
223	Техническое обслуживание крыш и свесов крыш
226	Техническое обслуживание наружных дверей
227	Техническое обслуживание труб
236	Техническое обслуживание печей, каминов, плит и прочих очагов отопления
241	Техническое обслуживание отопительной системы
242	Техническое обслуживание системы водоснабжения (в том числе системы холодного и горячего водоснабжения)
244	Техническое обслуживание канализационной и дренажной системы
245	Техническое обслуживание вентиляционной системы
250	Техническое обслуживание системы электроснабжения и электроустановок
260	Техническое обслуживание системы автоматики здания и передачи данных
<b>300</b>	<b>ПРОФИЛАКТИЧЕСКИЕ РАБОТЫ (12 мероприятий):</b>
311	Содержание в порядке автомобильных дорог и парковок для транспортных средств
312	Содержание в порядке пешеходных путей и дорожек
313	Содержание в порядке зон зеленых насаждений
321	Очистка фасадов зданий (за исключением мытья окон и витрин)
322	Мытье окон и витрин
331	Очистка и уборка помещений основного назначения
332	Очистка и уборка помещений общего пользования
333	Очистка и уборка технических помещений
342	Обработка картона и бумаги
346	Обработка бытовых отходов
347	Обработка вредных для окружающей среды отходов
361	Поднятие государственного флага
<b>500</b>	<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ВЛАДЕЛЬЦА (5 мероприятий)</b>
510	Налоги, пошлины, платы
530	Финансирование обязанностей, связанных с собственностью (обслуживание банковского счета, банковские проценты, др.)
540	Страховые платы
550	Платы за подключение (одноразовые) и абонентные платы (регулярные, в том числе за коммунальные ресурсы)
560	Санкции (штрафы, пени, др.)
<b>600</b>	<b>ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ УСЛУГИ (4 мероприятия):</b>
610	Организация использования электроэнергии
620	Организация использования тепловой энергии

Код	Мероприятие
630	Организация использования воды и канализации
640	Организация использования коммуникаций
<b>700</b>	<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ (5 мероприятий):</b>
710	Охранная услуга
720	Парковка транспортных средств
730	Офисные услуги
740	Услуги при использовании помещений
760	Аварийно-диспетчерская служба

Источник: ЕКННЛ.

Как видно из таблиц 1 - 4, Стандарт кроме описания необходимых мероприятий по содержанию недвижимости, указывает также на то, что в обязанности собственника входит несение бремени расходов на осуществление всех этих мероприятий. Стандарт помогает лицу, заинтересованному в содержании недвижимости (собственнику или уполномоченному им управляющему), наряду с планированием расходов на содержание недвижимости, найти также источники доходов для покрытия этих расходов. По мнению авторов эстонского стандарта, надлежащее содержание обеспечивается при наличии разумных источников дохода для осуществления работ по содержанию.

Разработанный профессиональным сообществом перечень рекомендуемых действий (услуг, работ) для надлежащего ухода за недвижимостью не является обязательным для собственников, это рекомендация, но он дает им ясное представление о том, что профессионалы в этой сфере считают необходимым. Такой перечень может использоваться как основа самостоятельных действий собственников или для переговоров при заключении договора управления с управляющим (управляющей организацией) либо договора на обслуживание.

### **Стандарт как основа договора между собственниками и управляющим**

Если участник рынка (управляющая, обслуживающая организация) декларирует, что следует стандарту ухода за недвижимостью, это значительно упрощает процесс подготовки договора между собственниками недвижимости и исполнителем услуг.

Коммерческие организации, используя Стандарт, подготавливают прейскуранты своих услуг и работ, которые они предлагают клиентам, с указанием их цены.

Собственникам недвижимости (заказчикам услуг и работ) легко сравнивать предложения различных организаций. Выбрав организацию, чья цена и деловая репутация делают ее наиболее привлекательной, собственникам далее только необходимо указать, какие работы/услуги они хотят заказать для своего дома.

Кодировка в Стандарте всех работ и услуг позволяет обойтись без детального их описания в договоре, поскольку содержание работы/услуги и результат, который должен быть получен, уже описаны в Стандарте. Если бы Стандарта не было, описание перечня поручаемых управляющей/обслуживающей организации работ и услуг заняло бы много времени и потребовало бы многостраничного договора. При использовании Стандарта достаточно в договоре только указать коды и названия мероприятий, что не требует много времени и занимает не более одной страницы в договоре. В случае, если собственники нуждаются в более детальном описании услуг или работ, потому что они не описаны в стандарте, или требуется отразить специфику объекта, это можно сделать в виде приложений к договору.

Установленная организацией цена на каждую работу и услугу позволяет в соответствии с заказанным списком работ/услуг быстро подсчитать общую стоимость договора. Если определенная таким образом стоимость договора превышает возможности собственников недвижимости нести расходы, изменяется перечень или объем/периодичность работ/услуг, в связи с чем корректируется и цена договора.

Эстонский Союз управляющих и обслуживающих недвижимость в качестве «рабочего инструмента», дополняющего стандарт по уходу за недвижимостью, разработал примерные договоры: договор на управление недвижимостью и договор на обслуживание недвижимости.

Примерный договор состоит из двух частей:

- 1) типовые условия, основанные на требованиях законодательства к данному виду договоров (см. врезку 3);
- 2) конкретные условия /обязанности, о которых договорились стороны в отношении управления/обслуживания недвижимости.

Согласованные сторонами условия договора фиксируются в специальной форме, разработанной ЕКННЛ (см. пример такой формы для договора управления недвижимостью во врезке 4).

### **Врезка 3. Типовые условия договора на управление и обслуживание недвижимости<sup>53</sup> (Эстонский Союз управляющих и обслуживающих недвижимость, ЕКННЛ)**

#### **§ 1 Предмет договора**

Предметом договора является оказываемая исполнителем услуга по управлению или обслуживанию недвижимости заказчика.

#### **§ 2 Обязанности исполнителя**

##### **а. Общие обязанности**

Исполнитель обязан осуществлять услуги качественно в объемах, оговоренных в договоре, а также выполнять добрые обычаи управления и обслуживания недвижимости. Работы исполняются в нормальное рабочее время, соблюдая оговоренные сроки, если характер какой-либо работы не требует ее неотлагательного исполнения или имеются другие договоренности. Исполнитель обязан немедленно поставить заказчика в известность об обнаруженных недостатках и ошибках, которые могут мешать исполнителю при выполнении своих договорных обязанностей или которые могут обусловить возникновение опасности имуществу или людям. Исполнитель обязан применять все разумные меры для обеспечения ухода и сохранности недвижимости.

##### **б. Использование субподрядчиков**

Исполнитель может передать свои договорные обязанности только с согласия заказчика. Исполнитель отвечает перед заказчиком за работы, выполненные субподрядчиками.

##### **с. Ответственность**

Исполнитель отвечает перед заказчиком за тот ущерб, который был причинен заказчику из-за халатного отношения исполнителя к своим обязанностям. О причинении ущерба и его величине составляется двусторонний письменный акт, в котором отражаются также разногласия сторон. Для выяснения причин возникновения ущерба и его размеров исполнитель образует комиссию, куда может входить также представитель заказчика. Исполнитель не отвечает за тот урон, который возник из-за неполадок на объекте недвижимости, о которых заказчик был заранее письменно информирован.

#### **§ 3 Обязанности заказчика**

Заказчик должен передать исполнителю необходимые документы, данные, ключи; предоставить помещения и площади для выполнения работ вместе с необходимой водой, электричеством и освещением. Заказчик должен обеспечить доступ исполнителя ко всем объектам и помещениям, которые необходимы для исполнения договорных обязательств. Заказчик обязан информировать исполнителя обо всех производимых перестройках и необычных действиях в отношении недвижимости.

#### **§ 4 Способ исполнения финансовых обязательств**

За оказанные услуги по управлению недвижимостью заказчик должен ежемесячно платить исполнителю оговоренную сумму. Оплата производится ежемесячно на основе предоставляемого исполнителем счета. Заказчик оплачивает счет в течение 14 календарных дней. За просрочку оплаты счета заказчик платит пени. Размер денежных обязательств может быть в разрезе месяцев разным и зависит от объема и вида услуг, от установленной цены и от других объективных обстоятельств. Исполнитель должен предъявить подписанный и понятный счет.

#### **§ 5 Вступление в силу, изменение и окончание договора**

##### **а. Вступление в силу**

Договор вступает в силу с момента подписания договора обеими сторонами и действителен до истечения срока.

##### **б. Изменение**

Изменение договора осуществляется по договоренности сторон и оформляется письменно. Сторона, ходатайствующая об изменении договора, должна сообщить другой стороне об этом письменно за 14 суток. Об изменении цены услуги договариваются в виде особых

<sup>53</sup> Суть типовых условий в том, что они не являются предметом переговоров. Они являются основными стратегическими принципами деятельности управленческих/обслуживающих недвижимость фирм. Эти условия являются основой в коммерческих предложениях. Они являются частью конкретной услуги конкретной организации. Каждая организация может дополнить их своими общими принципами. Если с клиентом договорятся об особых условиях, то действует особое условие.

условий. Если меняются данные, указанные в договоре, или в данных обнаруживаются ошибки, об этом следует немедленно информировать другую сторону.

#### с. Окончание

Стороны договора имеют право при предупреждении односторонне прекратить договор до истечения оговоренного срока. Окончание договора оформляется письменно. Стороны исходят из доброй воли и разумных обстоятельств, по которым оказанные услуги необходимо оплачивать.

#### § 6 Управление работами и надзор

Исполнитель назначает ответственное лицо за выполнение договорных обязательств. Заказчик называет свое контактное лицо. По требованию другой стороны полномочия подтверждаются письменно.

В целях выполнения договора по установленным правилам одна из сторон может требовать проведения контрольных измерений. В проверке участвуют обе стороны. Обе стороны имеют право привлекать в процесс проверки одного специалиста. Если заказчик не желает или он не может в разумные сроки лично участвовать в проверке, ответы и выводы по вопросам проверки предъявляет исполнитель.

#### § 7 Одобрение действий, проведенных в чрезвычайных ситуациях

Чрезвычайной считается такая ситуация, когда необходимо действовать безотлагательно и умело, чтобы устранить потенциальную опасность для людей и имущества. Узнав о чрезвычайных обстоятельствах, исполнитель обязан осуществить в разумных пределах все действия для ликвидации возможной опасности, а при необходимости и последствий, возникших в результате чрезвычайной ситуации. Исполнитель информирует немедленно заказчика о складывающейся ситуации. О расходах по ликвидации чрезвычайной ситуации исполнитель представляет заказчику обоснованный счет. Заказчик обязуется оплатить этот счет.

#### § 8 Непреодолимая сила

Непреодолимой силой считают такую ситуацию, которая возникла после заключения договора, не зависит от воли сторон и которая мешает и исключает выполнение договора. Непреодолимой силой может быть война в данном регионе, природная катастрофа. Непреодолимая сила может приостановить выполнение договора.

#### § 9 Решение спорных вопросов по договору

Споры и разногласия стороны стремятся решать в ходе переговоров. В случае невозможности достижения договоренности можно в соответствии с правовыми актами обратиться в суд. Если стороны согласны, можно предварительно обратиться в арбитражный суд при Эстонской торгово-промышленной палате.

#### § 10 Заключительные положения

Стороны договариваются о том, что при выполнении договора руководствуются добрыми обычаями управления и обслуживания недвижимости, а также о том, что эти услуги платные.



**Врезка 4. ФОРМА ДОГОВОРА НА УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ (ЕКННЛ)****СТОРОНЫ ДОГОВОРА, КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ**

<b>Заказчик</b> Адрес <b>Представитель заказчика</b> Тел. GSM: Рег.№ Тел. e-mail Факс р/сч.№ в банке	<b>Исполнитель</b> Адрес <b>Представитель исполнителя</b> Тел. GSM: Рег.№ Тел. e-mail Факс р/сч.№ в банке
--	---

**ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

Неотъемлемой частью договора является предложение исполнителя

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

Оказание услуги по управлению объектом недвижимости

Название объекта	Общая площадь		м <sup>2</sup>
	Отапливаемая площадь		м <sup>2</sup>
Адрес объекта	Внутренняя обслуживаемая площадь		м <sup>2</sup>
	Наружная обслуживаемая площадь		м <sup>2</sup>

**ТИПОВЫЕ УСЛОВИЯ**

Приложены к договору как неотъемлемая часть

Стороны ознакомились с ними, одобрили и подписали

**ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

<b>ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	Код услуг по классификатору	Прил.№	Кол-во
сбор данных об объекте (110)			
физическое сохранение объекта (120)			
юридическое сохранение объекта (130)			
экономическое сохранение объекта (140)			
вспомогательные услуги по управлению (150)			
организация ремонтных работ (400)			
по обязанностям владельца (500)			
посредничество при оказании коммунальных услуг (600)			
по вспомогательным услугам (700)			

**ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА** Оплатить услуги в соответствии с условиями договора**ЦЕНА ПО ДОГОВОРУ**

вместе с Налогом с оборота

без Налога

О цене договора в месяц договорились согласно объему работы и в пределах общепринятой разумной стоимости,

или в сумме: .- ЕЕК ( крон в месяц)

о чем Исполнитель предъявит счет к какому числу Заказчик оплачивает счет

с р/сч.№ в банке	
В случае просрочки оплаты заказчик платит пени	% с неоплаченной суммы за каждый день просрочки

**СРОК ДОГОВОРА** с

до

Предупреждения об окончании договора за месяцев до

**РЕШЕНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ**

Путем переговоров	В суде	Перед судом рассмотрение жалобы в Арбитражном суде при Торгово-Промышленной Палате
-------------------	--------	--

**ИМЕНА СТОРОН И ПОДПИСИ**

Место заключения договора	Число
<b>Заказчик</b>	<b>Исполнитель</b>
Тел. Должность	Должность
<b>Подпись</b>	<b>Подпись</b>

Договор составлен в экземплярах на листах, один экземпляр каждой стороне договора.

## **4.2. Использование опыта разработки эстонского стандарта по уходу за недвижимостью в России**

Как уже отмечалось ранее, опыт Эстонского союза управляющих и обслуживающих недвижимость по разработке и применению стандарта мероприятий по уходу за недвижимостью изучался в ходе нескольких обучающих поездок в Эстонию представителей управляющих организаций и других заинтересованных лиц. Несколько таких поездок были организованы Институтом экономики города. Российскими специалистами был высоко оценен эстонский стандарт и его полезность для развития рыночных отношений в сфере управления многоквартирными домами.

### **4.2.1. Проект стандарта деятельности управляющих организаций по обеспечению безопасной эксплуатации объекта недвижимости (НОСО УН)**

В 2012 году российское Национальное объединение саморегулируемых организаций, управляющих недвижимостью (НОСО УН) выступило с инициативой разработать стандарт деятельности управляющих организаций по обеспечению безопасной эксплуатации объекта недвижимости. Предлагалось использовать в стандарте следующую классификацию работ, обеспечивающих безопасность многоквартирного дома:

1. Работы, без которых невозможно управление объектом и контроль за его состоянием.
2. Работы, направленные на обеспечение механической безопасности (надежности).
3. Работы, направленные на обеспечение безопасной эксплуатации инженерных систем.
4. Работы, направленные на обеспечение санитарно-эпидемиологической безопасности.
5. Работы, направленные на обеспечение пожарной безопасности.
6. Работы, направленные на обеспечение энергоэффективности.

Пример описания услуг по управлению многоквартирным домом, включенным в проект стандарта НОСО УН, приведен в таблице 5.

К сожалению, работа НОСО УН по разработке и широкому внедрению стандарта деятельности управляющих организаций по обеспечению безопасной эксплуатации объекта недвижимости не была завершена. Но сам факт такой попытки говорит о том, что успешный эстонский опыт представляет интерес для российского профессионального сообщества и

может быть использован с учетом особенностей российского законодательства и практики.

**Таблица 5 – Пример описания услуг по управлению многоквартирным домом в проекте стандарта НОСО УН**

Код и наименование подгруппы работ и услуг	Код работы или услуги	Наименование (название) единичной работы или услуги	Состав действий в (единичной) работы или услуги	Результат единичной работы или услуги	Порядок оформления результата
110 Подготовка к управлению объектом недвижимости	111	Проверка наличия и достоверности содержания технической документации и об объекте	Проверка наличия и содержания технической документации на объект недвижимости и иных документов, связанных с управлением объектом, в том числе на предмет её соответствия действующему законодательству, принятие и хранение этой документации	Перечень существующей технической документации и заключение о необходимости её обновления в требуемом законодательством объеме	Акт
	112	Первичный осмотр технического состояния элементов объекта недвижимости	Визуальный осмотр строительных конструкций объекта недвижимости, инженерных систем и земельного участка	Акт, характеризующий техническое состояние элементов объекта недвижимости, при необходимости с указанием неотложных и срочных мер по его ремонту	Акт

*Источник:* НОСО УН. Проект стандарта получен авторами в ходе его экспертного обсуждения.

Необходимо также отметить, что неудавшаяся попытка свидетельствует о том, что для разработки российского стандарта, аналогичного эстонскому стандарту (охватывающего весь спектр услуг и работ по управлению,

содержанию и ремонту многоквартирных домов), требуется объединение интеллектуальных ресурсов всех ведущих СРО управляющих организаций и экспертного сообщества, а также заинтересованность уполномоченного федерального органа исполнительной власти (Минстроя России) и, желательно, финансовая поддержка такой экспертной работы. Но в целом, у российских управляющих организаций при наличии желания нет серьезных барьеров для разработки стандарта услуг по управлению многоквартирными домами, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Такой стандарт мог бы обеспечить основу для диалога управляющих организаций с собственниками помещений в многоквартирных домах.

#### **4.2.2. Предложение Института экономики города по стандарту услуг по управлению многоквартирными домами**

В 2020 году в связи с пересмотром нормативных правовых актов в рамках регуляторной гильотины Минстроем России поведилась работа по пересмотру стандартов и правил, регулирующих деятельность по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества в многоквартирных домах<sup>54</sup>. Разрабатываемые проекты новых правил проходили экспертное обсуждение, и было высказано много критических замечаний по их содержанию. Завершение работы было отложено на неопределенное время. Но необходимость пересмотра существующих норм и правил продолжает существовать.

Институт экономики города по собственной инициативе разработал проект стандарта услуг и работ по управлению многоквартирным домом (как приложение к правилам управления многоквартирными домами). При разработке стандарта был использован принцип эстонского стандарта по уходу за недвижимостью: каждая услуга описывается через осуществляемые при ее оказании действия, требования к их осуществлению и результат, который должен быть достигнут. Пример предлагаемого стандарта оказания

---

<sup>54</sup> Предполагалась отмена Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491; Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290; Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416; Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170.

отдельных услуг по управлению многоквартирным домом приведен в таблице 6<sup>55</sup>.

---

<sup>55</sup> Полный текст разработанного Институтом экономики города проекта стандарта услуг по управлению многоквартирным домом доступен по ссылке [http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/predlozhenie\\_ieg\\_standarty\\_upravleniya\\_mkd.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/predlozhenie_ieg_standarty_upravleniya_mkd.pdf)

**Таблица 6 - Примеры стандартов услуг по управлению многоквартирным домом (проект Института экономики города, 2020 г.)**

<p><b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b></p>	<p><b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b></p>	<p><b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b></p>	<p><b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b></p>
<p>Прием, хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств, необходимых для управления многоквартирным домом, содержания общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>1. Прием от лица, ранее осуществлявшего управление многоквартирным домом, либо собственника помещения в многоквартирном доме:            а) технической документации на многоквартирный дом (далее – техническая документация) и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом (далее – иные документы);            б) ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, иных технических средств и оборудования, необходимых для управления многоквартирным домом, содержания общего имущества (далее – технические средства).            Проверка соответствия состава принимаемой технической документации и иных документов требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил деятельности по управлению многоквартирными домами и</p>	<p>Техническая документация и иные документы, технические средства принимаются по акту, в котором в том числе отражается соответствие состава принимаемой технической документации и иных документов требованиям Правил, а в случае несоответствия – обязательства лица, ранее управлявшего многоквартирным домом, по восстановлению технической документации, иных документов и срок их передачи.</p>	<p>Наличие технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, по составу соответствующих требованиям Правил.            Содержание технической документации и иных документов актуально.            Технические средства в наличии</p>

<b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b>	<b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b>	<b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b>	<b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b>
	<p>содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее – Правила). Проверка полноты передаваемых технических средств.</p> <p>2. Восстановление технической документации, иных документов, технических средств в случае установления невозможности их восстановление лицом, ранее осуществлявшим управление многоквартирным домом. В случае, если восстановление технической документации, иных документов, технических средств требует затрат, превышающих _____, действия по их восстановлению осуществляются на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на возмездной основе.</p> <p>3. Хранение технической документации, иных документов, технических средств в бумажном и (или) электронном виде</p>	<p>Восстановлению подлежит техническая документация и иные документы, относящиеся к документам постоянного хранения.</p> <p>Условия хранения технической документации, иных документов, технических средств должны обеспечивать их сохранность и недоступность _____ для несанкционированного использования</p>	<p>и в работоспособном состоянии. Электронный архив технической документации и иных документов, доступный собственникам помещений в многоквартирном доме.</p>

<b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b>	<b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b>	<b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b>	<b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b>
	<p>4. Внесение изменений в техническую документацию и иные документы (актуализация) для приведения их в соответствие текущему состоянию.</p>	<p>Изменения вносятся в техническую документацию, иные документы по мере установления фактов, осуществления действий, подлежащих отражению в технической документации, иных документах, в срок не позднее 3 рабочих дней.</p>	
	<p>5. Ликвидация технической документации, иных документов, хранящихся в бумажном виде, в связи с окончанием срока хранения. Перевод технической документации, иных документов, определенных к ликвидации, до их ликвидации в электронную форму для хранения в электронном архиве документов многоквартирного дома.</p>	<p>Ликвидация технической документации, иных документов оформляется актом, подписываемым в том числе уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме.</p>	
	<p>6. Передача технической документации, иных документов, технических средств при прекращении деятельности по управлению многоквартирным домом лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо, в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом, собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников</p>	<p>Передача технической документации, иных документов, технических средств осуществляется по акту, в котором в том числе отражается соответствие состава передаваемой технической документации и иных документов требованиям Правил, а в случае несоответствия – обязательства лица, ранее</p>	



<b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b>	<b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b>	<b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b>	<b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b>
	<p>помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме.</p>	<p>управлявшего многоквартирным домом, по восстановлению технической документации, иных документов и срок их передачи. Передача осуществляется в срок не позднее трех рабочих дней со дня прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом.</p>	
<p>Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме и лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров</p>	<p>1. Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме (далее – реестр собственников) включает в себя сбор, обновление и хранение сведений, позволяющих идентифицировать собственников помещений в многоквартирном доме.          Реестр собственников ведется по помещениям в многоквартирном доме.          Реестр собственников ведется и хранится в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.</p>	<p>Реестр собственников должен содержать следующие актуальные сведения:          а) для собственника помещения – физического лица:          фамилия, имя, отчество (при наличии);          б) для собственника помещения – юридического лица:          полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица;          в) для каждого собственника помещений в многоквартирном доме:          - номер помещения в многоквартирном доме,</p>	<p>Реестр собственников помещений в многоквартирном доме в актуальном состоянии</p>

<b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b>	<b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b>	<b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b>	<b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b>
		<p>принадлежащего собственнику на праве собственности;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– номер и дата записи в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающей право собственности на помещение в многоквартирном доме;</li> <li>– общая площадь помещения;</li> <li>– доля собственника в праве собственности на помещение;</li> <li>– размер принадлежащей собственнику доли в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>– количество голосов, принадлежащих собственнику на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;</li> <li>– контактная информация (если предоставлена собственником помещения).</li> </ul>	
	<p>2. Внесение изменений в реестр собственников по мере прекращения, перехода права собственности</p>	<p>Сведения в реестре собственников подлежат обновлению перед</p>	

<b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b>	<b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b>	<b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b>	<b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b>
	<p>физического или юридического лица на помещение в многоквартирном доме на основании сведений, предоставленных собственниками помещений лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, или запрашиваемых указанным лицом в государственном органе регистрации прав на недвижимое имущество.</p> <p>3. Предоставление реестра собственников в письменном и (или) электронном виде по обращению в письменной форме, в том числе с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, инициатора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (собственника помещения в многоквартирном доме или иного лица, имеющего право созывать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством).</p> <p>4. Сбор, хранение, обновление информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме (далее – информация о нанимателях помещений), позволяющей идентифицировать нанимателей помещений в многоквартирном доме. Информация о нанимателях помещений ведется по</p>	<p>проведением годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Реестр предоставляется в течение пяти дней с момента получения обращения.</p> <p>Информация о нанимателях помещений должна содержать следующие сведения: – фамилия, имя, отчество (при наличии); – номер и площадь помещения в</p>	

<p><b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b></p>	<p><b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b></p>	<p><b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b></p>	<p><b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b></p>
	<p>помещениям в многоквартирном доме. Информация о нанимателях помещений ведется и хранится в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных. Обновление информации о нанимателях помещений осуществляется по мере изменений на основании сведений, предоставленных собственником (нанимателем) помещения лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, или запрашиваемых указанным лицом у собственника помещения.</p> <p>5. Сбор, хранение, обновление информации о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (далее – информация о пользователях общим имуществом), позволяющей идентифицировать пользователей общим имуществом. Информация о пользователях общим имуществом ведется и хранится в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных в случае, если указанные пользователи являются физическими лицами.</p>	<p>многоквартирном доме, занимаемом нанимателем;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– основание для владения и пользования помещением;</li> <li>– <i>контактная информация (если предоставлена собственником помещения либо нанимателем).</i></li> </ul> <p>Информация о пользователях помещений должна содержать следующие сведения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– сведения о пользователе - фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица либо полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица;</li> <li>– сведения об элементе общего имущества, право пользования которым предоставлено</li> </ul>	

<b>Действия по управлению многоквартирным домом (услуга, работа)</b>	<b>Описание действий по управлению многоквартирным домом (услуги, работы)</b>	<b>Требования к действиям по управлению многоквартирным домом (оказанию услуги, выполнению работы)</b>	<b>Результат действий по управлению многоквартирным домом (оказания услуги, выполнения работы)</b>
	<p>Обновление (актуализация) информации о пользователях общим имуществом осуществляется в течение _____ рабочих дней с момента заключения, прекращения договора о пользовании общим имуществом.</p>	<p>пользователю (наименование, характеристика);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– сведения о договоре пользования общим имуществом (номер, дата заключения, срок, цена, другие существенные условия договора);</li> <li>– основание для заключения договора (номер, дата протокола, содержащего решение общего собрания о предоставлении права пользования, о лице, уполномоченном заключить договор)</li> <li>– порядок получения и использования денежных средств по договору, определенный решением общего собрания.</li> </ul>	

Источник: Институт экономики города, [http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/predlozhenie\\_ieg\\_standarty\\_upravleniya\\_mkd.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/predlozhenie_ieg_standarty_upravleniya_mkd.pdf)

## Выводы

1. Проблема взаимодействия между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме при формировании условий договора управления в части показателей качества услуг и работ, обязательства по оказанию и выполнению которых управляющая организация принимает на себя, может быть решена путем разработки стандартов услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Основное назначение таких стандартов – представление услуг и работ в понятном для собственников виде, то есть так, чтобы собственники имели исчерпывающее представление о том, какие именно действия совершаются управляющей организацией при оказании той или иной услуги или выполнении работы, какие результаты должны быть получены. Такие стандарты не только дают понимание необходимости и ценности услуги (работы) для обеспечения надлежащего состояния многоквартирного дома, безопасных условий проживания в нем, но и позволяют собственникам контролировать достижение результата.

2. Дополнительно к обязательным требованиям технических норм (регламентов) профессиональными сообществами могут быть разработаны стандарты услуг и работ, предлагаемых на рынке, для лучшего взаимодействия с потребителями.

По мнению авторов, в лучшем опыте разработки стандартов услуг по управлению и содержанию многоквартирных домов среди бывших социалистических стран, осуществляющих (осуществивших) переход к рынку в этой сфере, является стандарт Эстонии «Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью». Стандарт представляет собой классификацию всех возможных действий в отношении управления, обслуживания и ремонта зданий, а описание конкретной услуги (работы) содержит указание на результат, который должен быть достигнут.

Еще одним преимуществом эстонского стандарта ухода за недвижимостью является возможность его использования как основы для заключения договора управления многоквартирным домом или договора обслуживания многоквартирного дома с использованием стандартизированной простой формы для фиксирования обязательств управляющей (обслуживающей) организации и обязательств собственников.

3. Российское законодательство позволяет в рамках деятельности саморегулируемых организаций разрабатывать стандарты оказания услуг и

выполнения работ по управлению и содержанию многоквартирных домов. Но до настоящего времени такие стандарты как общепринятая лучшая практика профессиональным сообществом не разработаны.

Институтом экономики города разработан проект стандартов услуг по управлению многоквартирным домом, который может стать основой для стандартов СРО или стандартов, утвержденных правительством.

## **6. Определение стоимости услуг и работ по договору управления многоквартирным домом**

Определение цены договора управления многоквартирным домом между собственниками помещений и управляющей организацией в настоящее время представляет собой не меньшую проблему, чем определение перечня услуг и работ. Причинами этого являются как несовершенство законодательного регулирования этого вопроса, так и нерыночное поведение управляющих организаций в части ценообразования на оказываемые услуги и выполняемые работы.

### **6.1. Проблемы определения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в договоре управления многоквартирным домом**

В соответствии с Жилищным кодексом плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (плата за содержание жилого помещения) должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства<sup>56</sup>. При этом размер такой платы в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год<sup>57</sup>.

Такая формулировка нормы Жилищного кодекса понимается собственниками помещений в многоквартирных домах как право решением общего собрания определять размер платы за услуги и работы управляющей организации по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, отличный от размера платы, предложенного управляющей

---

<sup>56</sup> Часть 1 статьи 156 ЖК РФ.

<sup>57</sup> Часть 7 статьи 156 ЖК РФ.

организацией, а управляющая организация обязана согласиться с решением общего собрания. Такой подход противоречит рыночным принципам ценообразования на услуги и работы, согласно которым стоимость (цена) услуг, работ определяется соглашением сторон.

Поскольку услуги управления многоквартирным домом относятся к рыночным услугам, конкурентной сфере, стоимость таких услуг и работ не регулируется государственными органами по тарифному регулированию. Управляющие организации вправе самостоятельно определять цену своих услуг и работ, а собственники помещений вправе согласиться с такими ценами и заключить договор или не согласиться и не заключить договор.

Отличие рынка услуг управления многоквартирными домами от других рынков услуг и работ состоит в том, что за многолетний период реформ практика установления управляющими организациями цен на каждую услугу и работу так и не сложилась. Попытка косвенным образом «подтолкнуть» управляющие организации определить цены на каждую услугу и работу, предлагаемые потребителям, была предпринята еще в 2010 году, когда был утвержден стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами<sup>58</sup>.

Согласно пункту 13 первоначальной редакции такого стандарта информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна была содержать:

а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

---

<sup>58</sup> Утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731.



Таким образом, предлагался подход к предоставлению информации об услугах и работах управляющей организации, аналогичный требованиям к предоставлению потребителям информации об услугах и работах на других рынках: для каждой услуги (работы) должна быть предоставлена информация о содержании/качестве/результате и о цене за определенную единицу измерения услуги (работы).

Если бы данный подход был применен на практике, сегодня информация управляющих организаций о своих услугах и работах позволяла бы собственникам помещений сравнивать предложения разных организаций и по качеству, и по цене. Но уже с 1 декабря 2014 года первоначальные требования стандарта утратили силу<sup>59</sup>, и вместо информации о содержании и цене за единицу для каждой услуги и работы (общей информации для всех фактических и потенциальных потребителей) стала раскрываться информация о плановой общей годовой стоимости выполнения работы (услуги) по отдельному многоквартирному дому. На основании чего определяется управляющей организацией такая «плановая годовая стоимость» работы (услуги), не было установлено.

Поскольку требований об установлении управляющей организации цены каждой услуги и работы нет, ценовые предложения управляющих организаций собственникам помещений в многоквартирных домах в настоящее время могут выглядеть как:

а) общая цена за весь «пакет» услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в расчете на 1 кв. метр площади помещений собственников;

б) отдельно цены по «направлениям» услуг и работ – за управление многоквартирным домом; за содержание общего имущества; за текущий ремонт;

в) в очень редких случаях управляющей организацией установлены цены за отдельные услуги и работы, при этом частично – в расчете на единицу измерения, связанную с особенностями услуги (работы), но значительно чаще – в расчете на 1 кв. метр площади помещений собственников.

В настоящее время преобладают первые два из указанных выше вариантов ценовых предложений управляющих организаций. Необходимо отметить также, что, как и в случае с установлением перечня услуг и работ по договору, который не предлагается индивидуально для каждого

---

<sup>59</sup> Изменения внесены постановлением Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2014 года № 988.

многоквартирного дома, о чем мы говорили раньше, так и в отношении цены договора управления многоквартирным домом используемые управляющими организациями подходы не дифференцированы в зависимости от перечня, объема услуг и работ, особенностей многоквартирного дома.

На наш взгляд, отсутствие индивидуального подхода к объекту управления – многоквартирному дому, связано с тем, что значительная доля управляющих организаций – это преобразованные муниципальные жилищно-эксплуатационные организации, которые унаследовали ранее закрепленный за ними жилищный фонд. Для них привычными является наличие нормативно определенного штатного персонала и материально-технической базы, поэтому и в изменившихся экономических условиях такие организации продолжают определять потребность в своих доходах как совокупность затрат на заработную плату штатного персонала, отчисления в страховые фонды на фонд заработной платы, затраты на содержание материально-технической базы, офисного и других помещений, налоги и др. Зная совокупную общую площадь помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении организации, легко рассчитать необходимый размер платы с каждого квадратного метра «своего жилищного фонда», чтобы покрыть все расходы.

С точки зрения внутреннего финансового планирования необходимого дохода, такой подход, наверное, имеет право на существование, но для потребителей – собственников помещений такой подход не является прозрачным и отражающим потребности конкретного дома. Обязанность собственников состоит не в том, чтобы своими платежами обеспечивать рентабельность управляющей организации вне зависимости от эффективности ее деятельности. Они должны (и хотят) платить за услуги и работы по управлению своим многоквартирным домом и содержанию своего общего имущества в соответствии с реальными затратами на их оказание и выполнение. Цена договора, определяемая исходя из стоимости плохо определенного «пакета услуг и работ» в расчете на 1 квадратный метр помещений, не дает собственникам представления о реальных затратах. Поэтому рыночный характер отношений требует, чтобы управляющая организация определила и сделала доступной для потребителей цену каждой своей услуги и работы. Тогда у собственников появится возможность сравнивать ценовые предложения разных управляющих организаций на интересующие их услуги и работы, «выходить» на доступный уровень платы по договору, варьируя объем, периодичность тех или иных услуг или работ.

Кроме того, установление (предложение) управляющими организациями одинаковой «удельной цены» – на 1 кв. метр общей площади помещений для разных многоквартирных домов создает основу для «перекрестного субсидирования»: собственники помещений в больших и новых многоквартирных домах своими платежами фактически финансируют содержание небольших домов со значительным сроком эксплуатации и высокими затратами на поддержание более или менее приемлемого состояния<sup>60</sup>.

Подход российских управляющих организаций к ценообразованию на свои услуги и работы и определение размера платы по договору управления многоквартирным домом кардинально отличаются от практики управляющих в других странах с уже достаточно сформированным рынком (см. раздел 5.3).

Представляется, что только в случае установления управляющей организацией цены на каждую свою услугу и работу, причем в расчете на единицу измерения объема такой услуги (работы), позволит определить реальный размер расходов на плановые услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учетом его качественно-количественных характеристик (путем составления «сметы расходов» как финансовой основы договора управления).

На наш взгляд, если законодательством не будет установлено прямое требование к управляющим организациям установить цену на каждую услугу и работу, только запрос со стороны собственников и только в условиях усиливающейся конкуренции на рынке может повлиять на управляющие организации и подтолкнуть их к установлению и предоставлению информации о ценах на свои услуги и работы, как это принято (и требуется) в условиях рынка.

Необходимо также отметить, что огромное влияние на цены на рынке услуг по управлению многоквартирными домами оказывают органы местного самоуправления (органы государственной власти в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и

---

<sup>60</sup> С какой-то точки зрения, такой подход защищает собственников помещений в старых домах, которые требуют больше затрат. Однако представляется, что такая форма социальной поддержки не должна являться функцией платежей граждан на оплату жилья. Для такого перераспределения средств существует бюджетная система. Такое перекрестное субсидирование только искажает реальные рыночные отношения в сфере управления жилищным фондом (как и перекрестное субсидирование в сфере тарифного регулирования коммунальных услуг).

Севастополе), которые в соответствии с полномочиями, определенными Жилищным кодексом<sup>61</sup>, устанавливают:

а) размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

б) размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Устанавливаемый размер платы для нанимателей и собственников (так называемый «муниципальный тариф») на практике служит ценовым ориентиром для собственников помещений в переговорах с управляющими организациями по условиям договора управления, а структура «муниципального тарифа» (дифференцирована или нет установленная плата по группам услуг и работ, отдельным услугам, работам) влияет на структуру ценовых предложений управляющих организаций.

Установленный органом местного самоуправления в большинстве муниципальных образований размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей и собственников, с точки зрения управляющих организаций, является заниженным. Низкий «муниципальный тариф» создает большие трудности для управляющих организаций договориться с собственниками о большем размере платы по договору, обеспечивающем выполнение необходимых (обязательных) услуг и работ.

Кроме того, оппортунистическому поведению собственников благоприятствует то, что ответственность за надлежащее состояние общего имущества в многоквартирном доме законодатель возложил не на них, а на подрядную управляющую организацию. Используя механизм обращений в орган государственного жилищного надзора, собственники помещений практически всегда могут принудить управляющую организацию выполнить услугу или работу, которую собственники не заказали в договоре и стоимость которой не учтена в размере платы по договору.

В связи с этим управляющие организации повсеместно стараются «договориться» не с собственниками помещений в многоквартирных домах о размере платы, а с органами местного самоуправления о повышении размера «муниципального тарифа». Это тем более привлекательно для управляющих организаций, что полномочия органов местного самоуправления устанавливать размер платы за содержание жилого помещения для

---

<sup>61</sup> См. часть 3 статьи 156 ЖК РФ.

собственников помещений в многоквартирных домах используются не только в случаях, когда собственниками не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, но и тогда, когда при выбранном способе управления домом управляющей организацией и заключенном договоре управления собственники не принимают решение о повышении размера платы по договору на очередной год по предложению управляющей организации. Такие действия основаны на формулировке части 4 статьи 158 Жилищного кодекса, согласно которой *«если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления...»*.

Между тем следует отметить, что, если договор управления многоквартирным домом заключен в соответствии с требованиями части 3 статьи 162 Жилищного кодекса, то договором определен порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Соответственно, решением общего собрания, утвердившим условия договора управления при его заключении, определен порядок изменения размера платы собственников за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества на весь срок действия договора. Поэтому установление размера платы органом местного самоуправления для собственников помещений в таком доме – это неправомерное вмешательство в договорные отношения.

В связи с этим особенно важно при заключении договора управления многоквартирным домом договориться в нем о порядке определения размера платы за услуги и работы управляющей организации, а также об условиях и порядке изменения размера такой платы.

## **6.2. Предложения по определению размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в договоре управления многоквартирным домом и порядка его изменения**

Порядок определения размера платы собственников по договору управления многоквартирным домом должен быть тесно связан с перечнем заказываемых услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и особенностями их оказания и выполнения.

При использовании предложенного Институтами экономики города подхода к определению в договоре перечня услуг и работ с разделением их на группы в зависимости от постоянного (планового) или внепланового их оказания или выполнения (см. рисунок 1) для каждой группы услуг и работ может применяться отдельный порядок определения размера платы при

заключении договора и порядок изменения такой платы в течение срока договора (рисунок 2).



**Рисунок 2 - Предлагаемая структура определения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и варианты изменения размера платы по ее составляющим**

Размер платы за плановые услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества может рассчитываться, если управляющая организация предоставила информацию о цене каждой такой услуги и работы или по группам услуг и работ, либо определяется как некая фиксированная величина за весь «пакет» в целом или с распределением по группам «управление» и «содержание».

Для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества, а также внеплановых работ по устранению нарушений, которые в соответствии с требованиями законодательства должны выполняться незамедлительно при обнаружении нарушений, могут формироваться фонд текущих ремонтов и резервный фонд за счет установленных по соглашению сторон договора размеров платежей на эти цели.

Возможными вариантами изменения размера платы по группам услуг и работ могут быть:

- размер платы является фиксированным и не изменяется в течение срока договора;
- размер платы ежегодно индексируется (по установленной в договоре формуле);
- размер платы изменяется (по установленной в договоре формуле или по соглашению сторон) при возникновении определенных договором обстоятельств.

Основаниями для изменения размера платы, установленными договором, могут быть, например, решение общего собрания собственников на основании предложения управляющей организации с представлением обоснований для изменения либо официально установленный индекс-дефлятор.

### **6.3. Международная практика определения размера платы собственников за управление и содержание многоквартирного дома**

В бывших социалистических странах Центральной Европы и Балтии переход к рыночным механизмам при оказании услуг и работ для многоквартирных домов начался практически одновременно с приватизацией жилья. Новые частные компании самостоятельно определяли цену своих работ и услуг. На начальном этапе, чтобы завоевать доверие собственников помещений, многие управляющие организации обосновывали цену договора через составление детальных смет для каждого многоквартирного дома (см. врезку 5). По мере приобретения опыта рыночного ценообразования у управляющих организаций появились прайс-листы на свои услуги и работы.

В рамках профессиональных союзов управляющие организации могут договариваться об общем подходе к ценообразованию на услуги. Так, например, Эстонский Союз управляющих и обслуживающих недвижимость разработал рекомендации для участников рынка по обоснованному расчету расходов на мероприятия по уходу за недвижимостью (см. врезку 6).

При наличии у участников рынка управления многоквартирными домами прайс-листа на услуги и работы заказчику (представителю собственников помещений в многоквартирном доме) достаточно иметь перечень услуг и работ, которые предлагается заказать, и характеристики многоквартирного дома, влияющие на объем работ по обслуживанию. Составление проекта сметы потенциальным исполнителем услуг занимает несколько минут (при наличии компьютерной программы). Заказчик может

легко получить таким образом ценовые предложения от нескольких возможных исполнителей, которые можно сравнить и выбрать наиболее приемлемое для собственников помещений в доме.

**Врезка 5. Обоснование затрат на управление и содержание многоквартирного**

**дома: опыт управляющих в постсоциалистических странах**

«Проекты бюджетов, которые разрабатывает фирма для товариществ собственников жилья, очень детализированы, они полностью отражают реальные затраты. В них собственники квартир могут увидеть и проверить все. В сметах, кроме итоговых цифр необходимых расходов, указываются заработная плата всех работников, все виды налогов, даже самые маленькие ремонтные работы, расходы на банковские операции. Потом с товариществом обсуждается только, какие работы из предлагаемых управляющим нужны, а какие нет. Но обычно это самые необходимые работы, поэтому предложения по ним принимаются товариществом. Единственно, из-за чего могут возникнуть споры, это оплата услуг управляющей фирмы.

Вознаграждение управляющей компании – договорная цена. Расходы на управление выделяются отдельной строкой в смете доходов и расходов товарищества. Стоимость услуг по управлению зависит от тех задач, которые нужно решать по обслуживанию и ремонту дома. Для всех домов стоимость наших услуг различна.»

Директор частной управляющей компании «URBS», г. Будапешт (Венгрия), 2004 г.

«Первые договоры на управление были заключены с четырьмя домами, сейчас фирма управляет 48 домами, в которых находится в общей сложности 2100 квартир. Заключению договора управления предшествует проведение нескольких собраний с собственниками квартир, на которых управляющий рассказывает о своих подходах к управлению домами и сотрудничеству с владельцами квартир, обсуждаются конкретные предложения по данному дому, размер вознаграждения фирме в целом от дома и от каждой квартиры. Обычно плата управляющему одинакова для всех квартир, независимо от их площади. Например, в одном из домов каждая квартира за услуги управления платит фирме 130 крон (3,8 долл.) в месяц. Плата за управление перечисляется с банковского счета дома на счет управляющего ежемесячно.»

Директор частной управляющей фирмы «АГ-эксперт», г. Братислава (Словакия), 2003 г.

*Источник:* Товарищества собственников жилья: опыт деятельности разных стран. – Urban Institute, г. Ташкент, Узбекистан, 2005.

**Врезка 6. Рекомендуемый подход к определению стоимости услуги, работы по**

**уходу за недвижимостью (ЕКННЛ)**

«Каждое мероприятие, связанное с уходом за недвижимостью, связано с затратами для владельца и пользователей недвижимостью, независимо от того, на ком лежит обязанность осуществлять эти мероприятия. (Даже собственные мероприятия владельца всегда связаны с расходами для владельца.) Расход для потребителя всегда является доходом для обслуживающего лица.

Все разнообразные мероприятия по уходу за недвижимостью можно сравнить и анализировать в плане доходов/расходов участвующих сторон, применяя единые принципы учета статей расходов. Статья расходов включает состав/суть расхода, связанного с конкретным мероприятием. Разные обслуживающие фирмы имеют разную структуру статей расходов, которая зависит от применяемой технологии работ, от опыта руководства и других факторов.



Калькулирование цены каждого мероприятия по уходу осуществляется исходя из того, что расходы делятся на прямые и косвенные (накладные) расходы.

Прямыми расходами для объекта ухода являются проделанные и непосредственно связанные с описанным мероприятием достоверно измеряемые и при необходимости также нормированные расходы. Прямые расходы делятся на три вида:

- расход на зарплату (в т.ч. социальный налог);
- расход на материалы и вспомогательные средства, с расчетом при этом обоснованного расхода этих материалов;
- стоимость купленные услуг.

Косвенные (накладные) расходы всегда учитывают сопутствующие деятельности предпринимательские расходы обслуживающего предприятия, а также вытекающие из договора риски и включают приемлемую прибыль.

К прямым и косвенным расходам прибавляется налог с оборота.»

*Источник: Уход за недвижимостью: Справочник для владельца. ЕКННЛ, 2001.*

Эстонский союз управляющих и обслуживающих недвижимость в качестве рабочего инструмента, дополняющего стандарт мероприятий по уходу недвижимостью, разработал также форму годового финансово-хозяйственного плана содержания объекта недвижимости (см. таблицу 7), отражающую все расходы на управление и содержание объекта и распределение расходов по месяцам календарного года.

В примере финансового-хозяйственного плана, приведенном в таблице 7, величина месячного расхода по определенной статье затрат представляет собой результат расчета, исходя из удельной цены одноразового мероприятия (услуги), объема работ в зависимости от количественной характеристики объекта управления и количества таких разовых мероприятий в течение месяца. Финансово-хозяйственный план наглядно показывает, что есть мероприятия, которые выполняются в течение каждого месяца календарного года и ежемесячные расходы на которые одинаковы в течение года (например, управление документами (код 133), финансовый учет (143), техническое обслуживание системы водоснабжения (242), вывоз мусора (346). Есть мероприятия, месячная стоимость которых изменяется (например, техническое обслуживание системы отопления (241), уход за земельным участком (310). И есть такие мероприятия, которые выполняются один раз в году и все расходы на них приходятся на конкретный календарный месяц (например, техническое обслуживание крыши (код 223).

Таким образом, собственники понимают, что фактические расходы неравномерно распределены по календарным месяцам, что общая годовая стоимость всех услуг и работ – это сумма по всем статьям затрат, а размер их

ежемесячной платы – усредненная величина, получаемая в результате расчета (а не просто названная управляющей организацией).

**Таблица 7 – Пример годового финансово-хозяйственного плана содержания объекта недвижимости (Эстония)<sup>62</sup>**

Адрес объекта: \_\_\_\_\_

Период: янв.02 по дек.02.

Составил: управляющий \_\_\_\_\_

Утвержден 10.12.2001 на общем собрании

Исполнитель AS Elamuhaldus

Площадь объекта 1500м<sup>2</sup>

Код (ЕКННЛ)	Работы (по месяцам)	Предыд. крон/м <sup>2</sup>	Плановые расходы учетного месяца (крон/объект)												Всего, тыс.крон /год	Среднее крон/мес	Смета крон./ м <sup>2</sup>
			Я	Ф	М	А	М	Ин	Ил	А	С	О	Н	Д			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>100</b>	<b>Управленческие услуги</b>	<b>1,25</b>													<b>45,8</b>	<b>3818</b>	<b>2,55</b>
110	подготовка объекта																
116	предварительный осмотр						2360								2,4	197	0,13
<b>120</b>	<b>Обеспеч. физ. сохранности</b>																
121	книга обслуживания		5900												5,9	492	0,33
124	заключение договоров	0,15	1800												1,8	150	0,10
<b>130</b>	<b>Обеспечение юр. сохранности</b>																
131	надзор за договорами			590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	590	6,5	541	0,36
133	управление документами	0,25	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	4,2	354	0,24
<b>140</b>	<b>Экономическая сохранность</b>																
141	составл. хозяйств. плана											1180			1,2	98	0,07
143	финансовый учет	0,50	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	1180	14,2	1180	0,79
<b>150</b>	<b>Вспомогательные услуги</b>																
151	общение с клиентами			1180		1180	2360					1180	2360		8,3	688	0,46
157	орг. вспомогательных услуг	0,35	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118	1,4	118	0,08
<b>200</b>	<b>Техобслуживание</b>	<b>2,00</b>													<b>54,0</b>	<b>4504</b>	<b>3,00</b>
220	осн. конструкции здания	0,25															
223	крыша								23600						23,6	1967	1,31
226	наружные двери		59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	0,7	59	0,04

<sup>62</sup> Источник: «Уход за недвижимостью: Справочник для владельца». ЕКННЛ, 2001.

Пример подготовлен до введения в Эстонии единой валюты Европейского союза – евро, поэтому все значения указаны в национальной валюте – эстонской кроне.



Код (ЕКННЛ)	Работы (по месяцам)	Предыд. крон/м <sup>2</sup>	Плановые расходы учетного месяца (крон/объект)												Всего, тыс.крон /год	Среднее крон/мес	Смета крон./ м <sup>2</sup>
			Я	Ф	М	А	М	Ин	Ил	А	С	О	Н	Д			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>500</b>	<b>Обязанности собственн.</b>	<b>0,21</b>													<b>3,7</b>	<b>305</b>	<b>0,20</b>
510	налоги, пошлины																
511	земельный налог	0,15				980			980			980			2,9	245	0,16
<b>530</b>	<b>Финансовые расходы</b>																
532	расходы на интернет банк	0,06	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	0,7	60	0,04
<b>600</b>	<b>Коммунальные услуги</b>	<b>8,19</b>													<b>144,0</b>	<b>12001</b>	<b>8,00</b>
610	электричество																
611	общее электричество	0,35	750	750	600	550	500	400	400	450	600	750	750	750	7,3	604	0,40
620	отопление																
621	центральное отопление	3,74	7000	6500	5500	4000	2750	0	0	0	2500	3500	5500	6000	43,3	3604	2,40
625	Нагревание воды	1,93	3000	3000	2500	2500	2250	2250	2250	2250	2250	2500	3000	3000	31,5	2625	1,75
<b>630</b>	<b>Вода и канализация</b>																
633	холодная вода	2,17	3540	3540	3540	3540	3245	2950	2950	2950	3540	3540	3540	3540	40,4	3368	2,25
<b>640</b>	<b>Коммуникации</b>																
642	КТВ		1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	1800	21,6	1800	1,20
<b>700</b>	<b>Вспомогательные услуги</b>	<b>0,59</b>													<b>9,9</b>	<b>824,33</b>	<b>0,55</b>
720	парковка																
760	аварийно-диспетч.служба	0,59															
761	диспетчерская услуга		254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	3,0	254	0,17
763	локализация аварий		590	590	590	590	590	472	472	590	590	590	590	590	6,8	570,33	0,38
<b>РАСХОДЫ ВСЕГО (ТЫС. КРОН)</b>			<b>17,44</b>												<b>302,4</b>	<b>25204</b>	<b>16,80</b>

Заказчик /...../ /...../

тел. .... Число.....

Финансово-хозяйственный план позволяет также оценить, как изменились затраты в сравнении с предыдущим годом по отдельным группам мероприятий и в целом (колонки 3 и 18 в таблице 7). Например, удельные затраты (крон/м<sup>2</sup>) на управленческие услуги и техническое обслуживание выросли, а на коммунальные услуги несколько уменьшились (возможно, сокращение потребления предполагается за счет ремонтных работ в отношении системы отопления и горячего водоснабжения). При этом размер ежемесячной платы собственников в планируемом году стал меньше, чем в предыдущем (16,80 крон вместо 17,44 крон в расчете на 1 кв. метр). Уменьшение произошло за счет того, на планируемый год не предусмотрены ремонтные работы (код 400). Таким образом, собственники видят финансовый результат от затрат на ремонт в предшествующем периоде.

По нашему мнению, нет серьезных препятствий для использования подобного подхода российскими управляющими организациями для обоснования затрат на управление и содержание многоквартирного дома перед собственниками помещений. Это значительно облегчило бы достижение договоренности о размере платы по договору управления многоквартирным домом.

Необходимо также особо отметить, что в странах Центральной Европы и Балтии с наиболее успешным опытом реформ в сфере управления многоквартирными домами существует законодательное требование о том, что средства собственников помещений на содержание дома должны быть отделены от средств управляющей организации. Это достигается путем открытия управляющей организацией отдельного банковского счета для многоквартирного дома, которым она управляет. На этот счет («счет дома») поступают ежемесячные платежи собственников помещений. Ежемесячно со счета дома на счет управляющей организации перечисляется установленная договором плата за управление. Все остальные расходы оплачиваются со счета дома непосредственно исполнителям услуг и работ по обслуживанию и ремонту, ресурсоснабжающим организациям. При прекращении управления домом управляющей организацией новый управляющий открывает для дома другой банковский счет, на который перечисляется остаток средств со счета дома, открытого прежним управляющим.

Таким образом, собственники помещений уверены, что уплачиваемые ими средства расходуются только на их дом, и могут контролировать расходы.

## **Общие выводы и предложений по совершенствованию законодательного регулирования вопросов определения перечня услуг и работ в договоре управления многоквартирным домом и цены договора**

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.

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, на практике собственники помещений на общем собрании принимают решение о размере платы, не обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества, не несут никакой ответственности за такие решения, и нет механизмов понуждения собственников устанавливать и вносить адекватную плату.

В результате на практике действуют только «меры устрашения» в отношении управляющих организаций: угроза лишения лицензии на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и механизм предписаний органа государственного жилищного надзора по результатам внеплановой проверки, проведенной на основании обращения любого их собственников. Применение таких мер вынуждает управляющие организации либо 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, либо уйти с рынка по управлению

многоквартирными домами. Для оплаты такой незапланированной работы управляющие организации используют средства, полученные от собственников помещений в других домах.

Со своей стороны, управляющие организации формально исполняют требования законодательства о разработке предложения по перечню необходимых услуг и работ для каждого многоквартирного дома, находящегося в управлении, обоснованию размера необходимых затрат для их оказания (выполнения).

Для устранения указанной системной проблемы предлагается следующее.

1. 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 в силу закона несет ответственность за предоставление собственникам достоверной информации об общем имуществе и разработку предложения по перечню необходимых услуг и работ по его содержанию, обеспечивающих безопасность пользования таким имуществом;
- управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом.

2. Необходимо изменить в жилищном законодательстве подход к установлению обязательных требований – перейти от требований к осуществлению действий к требованиям в отношении показателей безопасного состояния общего имущества в многоквартирном доме. Целесообразно 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 (возможно, как правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме<sup>63</sup>). Такая систематизация может быть осуществлена путем выделения из перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и

---

<sup>63</sup> Установление таких правил и норм предусмотрено пунктом 1<sup>1</sup> статьи 12 ЖК РФ.



сооружений», 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 в сфере технического регулирования и обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, пожарной безопасности.

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

4. 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 для других действий, услуг и работ. В пересмотре нуждаются как минимальный перечень услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, так и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

5. Предлагается с привлечением экспертного и профессионального сообществ разработать на основе лучшей международной практики стандарты услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, содержащие описание осуществляемых действий и результат, который должен быть достигнут.

6. Также необходимо законодательно определить обязанность управляющих организаций предоставлять неограниченному кругу лиц информацию о цене каждой оказываемой услуги и выполняемой работы по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в расчете на единицу измерения, связанную с особенностью услуги, количественной характеристикой общего имущества, в отношении которого выполняется работа.

7. Для реализации ответственности собственников за содержание общего имущества и права контролировать направляемые на эти цели средства предлагается законодательно установить требование о формировании общих средств собственников помещений в многоквартирном доме на специальном банковском счете с регулированием, близким к регулированию специального

счета для фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Тем самым средства собственников («фонд содержания общего имущества в многоквартирном доме») будут обособлены от средств иных участников процесса управления и содержания дома, а эти лица будут получать плату только за фактически оказанные услуги и выполненные работы (с учетом установленного договором авансирования).

Для реализации данного предложения может быть установлен переходный период, например, на специальном счете могут формироваться средства только для проведения текущих ремонтов (энергосберегающих мероприятий, благоустройства). Законом может быть определено, что в составе фонда содержания общего имущества может (или должен) быть сформирован резервный фонд (по аналогии с резервным фондом в ТСЖ) для оплаты внеплановых мероприятий, связанных с обеспечением безопасности.

8. Для создания механизмов защиты общих интересов добросовестных собственников, в том числе в целях обеспечения реализации предложения о том, что собственники совместно несут общие расходы по содержанию общего имущества, предлагается определить меры, которые могут быть предприняты по решению общего собрания в отношении собственника помещения, не исполняющего своевременно и полностью обязанность по участию в общих расходах на содержание общего имущества.

В числе таких возможных мер можно рассмотреть несколько вариантов, в том числе используя опыт других стран, например:

а) определить право общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принять решение об установлении в качестве обеспечительной меры залога на помещение собственника, который имеет значительную (не менее чем шестимесячную) задолженность по уплате платежей/взносов на общие расходы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Обращение взыскания на предмет залога осуществляется только по решению суда в случае непогашения указанной задолженности в установленный законом срок<sup>64</sup>;

б) определить обязанность отчуждения собственником принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме в случае предъявления ему требования о таком отчуждении на основании решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при наличии значительной (не менее чем за шесть месяцев) задолженности по оплате

---

<sup>64</sup> Например, в Венгрии Закон «О товариществах собственников жилья» (2003) дает право товариществу регистрировать залог на помещение собственника, имеющего более чем шестимесячную задолженность по уплате взносов на общие расходы.

общих расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме<sup>65</sup>.

В случае неисполнения собственником помещения такого требования в установленный законом срок, решение об отчуждении помещения выносится судом на основании иска, поданного представителем сообщества собственников помещений на основании решения общего собрания.

При отчуждении помещения самим собственником он или приобретатель помещения (по соглашению между ними) обязаны оплатить задолженность. При отчуждении помещения на основании решения суда задолженность гасится за счет средств от продажи помещения.

9. Требуется пересмотра подходы Жилищного кодекса к определению способов управления многоквартирным домом. Предлагается установить, что заказчиком услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества выступает сообщество собственников, действующее через своего представителя (см. рисунок 3).

Привлечение исполнителей (подрядчиков) может осуществляться представителем сообщества собственников общего имущества путем заключения (от имени, за счет и в интересах таких собственников):

а) одного договора с профессиональной управляющей организацией (которая может в том числе выступать и генеральным подрядчиком, который от своего имени заключает необходимые договоры с субподрядчиками);

б) нескольких договоров с различными специализированными подрядными организациями для оказания услуг и выполнения работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества.

---

<sup>65</sup> Например, в Эстонии Закон «О квартирной собственности» (2000) давал право собственникам квартир решением большинства таких собственников потребовать отчуждения квартиры собственником, неоднократно нарушающим свои обязанности в отношении других собственников (в том числе имеющим просроченную более трех месяцев задолженность по оплате общих расходов как минимум за шестимесячный период), а в случае, если собственник не отчуждает свою собственность, обратиться в суд с иском об отчуждении квартиры. Эта норма полностью воспроизведена в новом Законе Эстонии «Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах» (2014).



**Рисунок 3 – Предлагаемая система отношений «заказчик-исполнитель» услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

Представляется, что реализация предлагаемых изменений создаст хорошую правовую основу для развития рыночных отношений в сфере управления многоквартирными домами. Только в этом случае экономика дома будет работать на пользу собственников помещений в нем.