

# СПРАВОЧНАЯ СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЕ МКД



Рекомендации



Правовая база



Шаблоны



Справочники

[www.vip.1umd.ru](http://www.vip.1umd.ru)



Сервисы

Спикеры:

**Киракосян Сусана** - кандидат юридических наук, доцент, медиатор, независимый эксперт по антикоррупционной экспертизе НПА, председатель Подкомитета ТПП РФ по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью



**Лежнина Анна** – главный редактор Справочной системы «Управление МКД»



# Обзор изменений в сфере управления МКД 2023

## План вебинара:

- Изменения законодательства – что применять уже сейчас и в ближайшее время;
- Важные законопроекты и законодательные инициативы, которые планируют рассмотреть в приоритете;
- Развитие ЖКХ в 2023 году - что повлияет на работу управленцев;
- Ответы на вопросы.



Изменения законодательства 2023. Что  
применять уже сейчас и в ближайшее время

01.09.2022

## Установили порядок перерасчета платы за КР на СОИ

постановление Правительства от  
03.02.2022 № 92

Что изменилось:

Ввели основания и формулы для перерасчета платы за КР на СОИ (п. 2 приложения к Правилам № 491).

Применять методику расчета составляющей КР на СОИ по Правилам № 491, 354 следует с 01.09.2022 года (дата вступления в силу изменений). Поэтому, и корректировка такой составляющей по нормам Правил № 491 должна осуществляться в первом квартале 2023 года, **только в отношении расчетных периодов, наступивших с 01.09.2022 года.**

*Учитывать для перерасчета весь период 2022 года имеет смысл, если в регионе перерасчет за КР на СОИ делали по аналогии с корректировкой платы за отопление (письмо Минстроя от 15.10.2018 № 41911-МГ/06, определение ВС РФ от 10 января 2020 года № 304-ЭС19-25414).*

**Изменения законодательства 2023. Что  
применять уже сейчас и в ближайшее время**

01.01.2023

# **Прекратили действовать ограничения на изменения в реестре лицензий УО**

постановление Правительства от  
12.03.2022 № 353

## **Что изменилось:**

УО обязаны вносить изменения в реестр лицензий в случаях:

- ✓ изменили адрес юрлица, место жительства ИП, место осуществления деятельности;
- ✓ переименовали или реорганизовали юрлицо.

Также В 2022 году действовало освобождение от оплаты госпошлины за предоставление лицензии, продление срока её действия или внесение изменений в реестр лицензий по заявлениям, поданным с 14 марта до 31 декабря 2022 года. На данный момент на 2023 год нет такого освобождения.

## Изменения законодательства 2023. Что применять уже сейчас и в ближайшее время

01.01.2023

# Продлили действия ограничений на проверки УО, ТСЖ, ЖСК

постановление Правительства от  
01.10.2022 № 353

постановление Правительства от  
29.12.2022 № 2516

### Что изменилось:

Правительство ввело особый режим на контрольно-надзорную деятельность в 2022 году и продлило его на 2023:

- ✓ плановые проверки не проводят;
- ✓ для внеплановых проверок установили восемь оснований;
- ✓ новые предписания могут выдать только если выявили факты нарушений, которые влекут непосредственную угрозу причинения вреда жизни и тяжкого вреда здоровью, возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- ✓ ввели запрет выдавать предписание после проверки без взаимодействия с контролируемым лицом;
- ✓ к ответственности могут привлекать только по тем нарушениям, которые выявили в ходе проверочных мероприятий, проведенных с участием проверяемого лица.

**Изменения законодательства 2023. Что  
применять уже сейчас и в ближайшее время**

01.01.2023

## **Досудебный порядок обжалования действий ГЖИ**

**Что изменилось:**

ч. 2 ст. 39 закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ

Обжаловать действия или бездействия ГЖИ нужно сначала в досудебном порядке. Теперь это обязательный этап, если вы хотите отменить решение ГЖИ, например, о назначении штрафа. Ранее такой порядок был правом, а не обязанностью.

Если идти напрямую в суд, то **иск не примут**.

**Изменения законодательства 2023. Что  
применять уже сейчас и в ближайшее время**

01.03.2023

## **Запретили получать персональные данные граждан из ЕГРН без их согласия**

Закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ

### **Что изменится:**

Станет невозможно узнать собственника квартиры (иной недвижимости) и дату его рождения. Единственный открытый и достоверный источник информации о недвижимости и ее правообладателе - ЕГРН, станет закрытым. Вы сможете получить из ЕГРН – обезличенные реквизиты документа основания права собственности.

Сейчас любое лицо может заказать выписку на объект недвижимости и узнать правообладателя.

### **На что влияет.**

Это затруднит работу жилищных организаций в ведении реестров собственников, взыскании долгов, проведении ОСС



**Изменения законодательства 2023. Что  
применять уже сейчас и в ближайшее время**

01.03.2023

## **Изменили правила перерасчета за ТКО**

постановление Правительства  
от 16.11.2022 № 2076

### **Что изменится:**

При временном отсутствии потребителя перерасчет нужно будет делать, в том числе если плату за ТКО считают по площади помещения. Срок отсутствия для перерасчета – более пяти дней.

От потребителя получите:

- ✓ Заявление;
- ✓ Подтверждающие документы.

Если плату за ТКО рассчитывают исходя из общей площади жилого помещения, перерасчет нужно будет делать по новым формулам из приложения № 4 к Правилам №354.

**Изменения законодательства 2023. Что  
применять уже сейчас и в ближайшее время**

01.03.2023

## **Утвердили рекомендации, какие работы включать в капремонт**

Закон от 07.10.2022 № 378-ФЗ

Приказ Минстроя от 29.12.2022  
№ 1159/пр

### **Что изменится:**

Утвердили рекомендации для регионов – как определить состав работ и услуг по капремонту МКД и какие работы в него включить.

Работы и услуги рекомендуют определять с учетом: типа и этажности МКД, стоимости работ в отношении отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капремонта (нормативных межремонтных сроков).

### **На что влияет.**

Снимает многие вопросы о том, можно ли те или иные работы выполнять за счет средств фонда капремонта, который сформировали исходя из минимального размера взносов.

## Работы по фасаду МКД, которые относят к капремонту в рекомендациях

Ремонт фасада	Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) наружных стен, включая штукатурные работы
	Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление), частичная перекладка кирпичной кладки стен
	<u>Инъектирование трещин</u>
	Замена оконных перемычек
	Демонтаж, монтаж, восстановление или замена облицовочной плитки
	Помывка наружных стен фасада из кирпича и облицованных керамической плиткой
	Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление) архитектурных элементов фасада
	Окраска стен фасада
	Демонтаж, монтаж, восстановление (включая усиление), утепление цоколя, обработка <u>гидрофобизирующими</u> составами
	Демонтаж, монтаж, восстановление горизонтальных и вертикальных стыков ( <u>гермошвов</u> ) стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий (в том числе стыковых стеновых панелей лифтовых помещений)
Демонтаж, монтаж, восстановление деформационных швов	

## Важные законопроекты и законодательные инициативы

### 1. Гарантирующая УО

- ГУО будут «подхватывать» дома: если собственниками не выбран способ управления домом; если дом остался без управления в случае лишения лицензии УО или отказа УО от управления; после признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и до его сноса.
- Более жесткие требования. Обязательное членство в СРО с соблюдением требований к численности и квалификации работников, наличию основных средств и оборудования.

- Уже действующая УО сможет стать гарантирующей. Критерии и порядок установит Правительство, но такая организация обязательно будет иметь заключенные договоры по каждому коммунальному ресурсу, приходящему в дом, в том числе и на ОДН, плюс договор о техобслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования.
- Статус ГУО планируется присваивать по итогам конкурса не менее чем на 5 лет. Но если организация перестанет выполнять требования закона, то лишится статуса максимально быстро.
- Региональные власти смогут предоставлять субсидии ГУО для возмещения недополученных доходов, связанных в том числе с задолженностью за жилое помещение и коммунальные услуги потребителей.

## Важные законопроекты и законодательные инициативы

### 2. Доступ провайдера в МКД

законопроект № 237186-8

#### Что предлагают:

- безвозмездно размещать сети связи в МКД и допускать к ним операторов связи, за исключением платы за электроэнергию;
- размещать сети связи в МКД по желанию любого собственника и нанимателя без решения ОСС;
- установить Правительством единый порядок для размещения сетей связи в МКД оператором связи, который заключил договор с собственником или нанимателем жилого помещения;
- ввести мораторий до 31 декабря 2024 года на повышение размера платы по договорам на размещение инфраструктуры связи на объектах государственного или муниципального имущества.

## Важные законопроекты и законодательные инициативы

### 3. Проведение ОСС

#### Что предлагают:

законопроект № 265996-8

- подлинники протокола и решений собственников после трех лет хранения в ГЖИ будут по акту передавать для хранения в МКД;
- электронные образы протоколов и решений должны будут хранить в ГИС ЖКХ 10 лет;
- собственники получают право принимать решение об изготовлении дополнительных экземпляров протокола ОСС для собственников и для управляющих МКД организаций, допэкземпляры будут заверять подписями инициаторы собрания, представители ГЖИ, УО, ТСЖ, ЖСК.

## Важные законопроекты и законодательные инициативы

- протокол и решения собственников с результатами голосования без указания персональных данных будут размещать в общедоступных местах МКД, в ГИС ЖКХ и в региональных информационных системах;
- ГЖИ будет обязано провести внеплановую проверку по заявлению о подделке решения собственника и не учитывать такие решения при проверке кворума собрания и результатов голосования по вопросам повестки дня;
- собственники будут обязаны собственноручно указывать в решениях на каждой странице свои Ф. И. О. – это облегчит почерковедческую экспертизу;
- лица, которые сдают и принимают письменные решения собственников, будут расписываться в специальном реестре решений собственников МКД, он станет обязательным приложением к протоколу.



## Важные законопроекты и законодательные инициативы

### 4. Лицензионные требования

законопроект № 169230-8

#### Что предлагают:

- вносить в реестр дисквалифицированных лиц сведения об учредителе УО, у которой аннулировали лицензию;
- предъявлять к соискателю лицензии на управление МКД дополнительное лицензионное требование - отсутствие сведений об учредителе соискателя в реестре дисквалифицированных лиц.

## Важные законопроекты и законодательные инициативы

### 5. Ограничение по смене УО

Законопроект № 201813-8

Проект предлагает установить ограничительный период, когда собственники не могут расторгнуть договор управления - **не ранее, чем через один год** с даты его заключения. Исключение – УО не выполняет условия договора управления.

Изменения не затрагивают право собственников на смену УО.

## Важные законопроекты и законодательные инициативы

### 6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

ID проекта 02/08/01-23/00135215

#### Что предлагают:

- Отменить постановление Госстроя № 170 (Правила), поскольку они содержат неактуальные положения, а некоторые даже противоречат действующему законодательству. Это создает проблемы в правоприменении
- Идет отсылка к Минюсту, который неоднократно сообщал о необходимости признать не подлежащим применению Правила № 170, Минюстом России также вынесено представление от 14.03.2018 об отмене нормативного акта.

## Важные законопроекты и законодательные инициативы

### 5. Совет МКД

[законопроект № 272604-8](#)

#### Что предлагают:

Предложили разрешить председателю совета МКД представлять интересы собственников в суде без доверенности, только по решению ОСС.

Законодатели отмечают, что председатель вправе представлять интересы собственников в суде только на основании доверенностей, которые они выдали, а собрать всех жителей трудно.

Однако уже сейчас достаточно решения ОСС, чтобы наделить председателя такими полномочиями. Такие выводы содержатся в постановлении Пленума ВС от 23.06.2015 № 2, определении КС от 28.04.2022 № 956-О.

## Стратегия развития ЖКХ на 2023 год. Что повлияет на работу управленцев

- **стандарты управления МКД** с упором на глубокую цифровизацию отрасли. Это позволит выявить дисбаланс капитальных вложений и выручки в отрасли и сделает сферу более прозрачной.
- **введение правового регулирования для контрольно-надзорной деятельности органов госжилнадзора.** Штрафы неэффективны. Инструментов влияния ГЖИ не хватает.
- **капитальный ремонт.** Предварительное техобследование МКД с целью расстановки приоритетов в перечне работ даст возможность качественно корректировать программы
- **развитие и выход на проектную мощность системы ГИС ЖКХ** — как федеральной, так и региональных, с обязательным взаимным обменом данными
- **энергоэффективность, энергосбережение и учёт.** В этом спасение для ЖКХ. Плюс к этому, только так можно повысить качество, а не за счёт повышения тарифов

**Спасибо за  
внимание!**