

© **Сергей Валентинович Ледашев**
кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры административно-
правовых дисциплин,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
sergey-ledashev@mail.ru

Sergei V. Ledashev
Candidate of Jurisprudence Sciences,
Associate Professor,
Associate Professor of Administrative
and Legal Disciplines Department
Vladimir branch of RANEPa,
Vladimir

© **Арина Сергеевна Балакирева**
магистрант факультета права,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
arina.balakireva.02@mail.ru

Arina S. Balakireva
Student of Law Faculty,
Vladimir branch of RANEPa,
Vladimir

К ВОПРОСУ О СОДЕРЖАНИИ И ТЕКУЩЕМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

On the issue of maintenance and current repairs of common property in apartment buildings

Аннотация. Данная статья посвящена отдельным проблемам, касающимся тарифного регулирования жилищных услуг в многоквартирных домах. Авторами была проанализирована действующая нормативная база, регулирующая данный вопрос, в ходе чего были выявлены правовые пробелы по таким вопросам как текущий ремонт и содержание общего имущества в МКД и предложены пути их решения.

Abstract. This article is devoted to current issues related to tariff regulation of housing services in apartment buildings. The authors analyzed the current regulatory framework governing this issue, during which legal gaps were identified on such issues as current repairs and maintenance of common property in apartment buildings and effective solutions were proposed.

Ключевые слова: текущий ремонт, содержание общего имущества, тарифное регулирование, МКД.

Keywords: current repairs, maintenance of common property, tariff regulation, apartment buildings.

Не вызывает сомнения, что жилищно-коммунальное хозяйство является важной сферой социально-экономической структуры общества, играя важную роль в национальной экономике. Эффективная работа жилищно-коммунального сектора оказывает влияние на различные стороны жизни населения страны, включая качество и уровень его благосостояния, комфортное и безопасное проживание в жилищном фонде и эффективное решение каждодневных проблем.

В настоящее время состояние жилищно-коммунального хозяйства оставляет желать лучшего: большое количество нерешенных вопросов вследствие неэффективной системы управления, износа инфраструктуры, низкой рентабельности и нормативная база, не соответствующая правовой и экономической ситуации на современном этапе.

Особое внимание в настоящее время уделяется законодательному регулированию тарифов по таким расходным статьям как содержание и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Одна из серьезных проблем всей системы жилищно-коммунального хозяйства заключается в глубоком разрыве текущих тарифов с экономическими реалиями: предприятие, оказывающее услуги, оказывается неспособным

решить поставленные задачи и качественно оказать услуги населению. Кроме того, отсутствие прозрачной политики формирования тарифов приводит к неблагоприятным последствиям в виде падения уровня доверия к организациям, оказывающим жилищные услуги, и увеличению потенциальной возможности для коррупционных махинаций.

Ввиду вышесказанного предлагаем рассмотреть новый подход к формированию тарифа на содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

Статья 154 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В абзаце 2 части 1 указанной статьи подробно раскрывается, что входит в плату за жилое помещение: это плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом – так называемые «расходы на управление»; содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме [1].

Остановимся на первых двух расходных статьях, как наиболее вызывающих вопросы при формировании тарифа.

1. Расходы «на управление».

Состав и размер расходов на управление многоквартирным домом находятся в прямой зависимости от выбранного собственниками способа управления, перечня услуг и работ, проводимых в многоквартирном доме, и других факторов.

В законодательной базе Российской Федерации нет четко установленного перечня расходов по управлению многоквартирным домом, то есть в отдельном взятом доме могут быть разный тариф и расходные статьи по управлению. Тем не менее, как показывает практика, считается общепринятым, что в расходы по управлению включаются следующие:

- фонд оплаты труда персонала;
- материальные расходы, включающие услуги связи, интернет, канцелярские товары;
- прочие расходы, связанные с предоставлением услуг по управлению многоквартирным домом: аренда и оплата коммунальных услуг офиса, налоговые отчисления, начисление и сбор коммунальных платежей, услуги, предоставляемые КРЦ, и другие услуги в зависимости от содержания договора управления.

Как сказано ранее, законодатель предоставил свободу действий участникам договорных отношений по управлению МКД, не устанавливая легального перечня услуг и требования к размеру их стоимости и количеству. Однако в некоторых вопросах все же стоит обращать внимание на разъяснения органов государственной власти, выражающих свое мнение не только через нормативные предписания, но и различного рода рекомендации, письма, разъяснения, имеющие важное значение для регулирования правоотношений. К примеру, таковым можно выделить Приказ Госстроя России № 74 от 26 марта 1999 года «Об утверждении "Рекомендаций по определению численности работников службы заказчика (организации по управлению жилищным фондом)"» (далее – Приказ № 74). Данный документ разъясняет вопросы, касающиеся численности работников, задействованных при оказании услуги по управлению МКД. Стоит отметить, что данный документ косвенно определяет перечень услуг, о котором мы говорили ранее, выделяя:

- руководство управляющих организаций;
- технический контроль и планирование;
- финансово-экономическую деятельность;
- договорно-правовую деятельность [2].

Отметим, что в качестве нормативнообразующего фактора в данном случае выделяется общая площадь жилищного фонда. На представленном ниже рисунке 1 в таблицу внесены упомянутые выше услуги и отдельно выделено соотношение нормативной численности человек, приходящихся на отдельный тип услуги, согласно содержанию Приказа № 74 и отдельно взятой жилищно-коммунальной компании.

	РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЧИСЛЕННОСТИ РАБОТНИКОВ СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ (ОРГАНИЗАЦИИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ)				Численность работников в ООО "N"
Общее руководство управляющей организацией: руководитель Службы заказчика и его заместители; главный бухгалтер, зам. главного бухгалтера, бухгалтер, кассир, инспектор по кадрам; секретарь - машинистка, машинистка; заведующий хозяйством.	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):			5
		до 900	901 - 1300	1301 - 2700	
	Нормативная численность, чел.:	4-6	6-8	8-11	
Формирование заказа на работы по содержанию, обслуживанию и ремонту жилищного фонда и на поставку коммунальных услуг: руководитель подразделения, инженер, экономист	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):			1
		до 900	901 - 1300	1301 - 2700	
	Нормативная численность, чел.:	2 - 3	3 - 5	5 - 7	
Контроль за техническим состоянием и использованием жилищного фонда и предоставлением жилищно - коммунальных услуг: руководитель подразделения, инженер, инспектор, техник	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):			1
		до 900	901 - 1300	1301 - 2700	
	Нормативная численность, чел.:	10 - 13	13 - 18	18 - 25	
Финансовое обеспечение заказа на работы по содержанию, обслуживанию и ремонту жилищного фонда и на поставку коммунальных услуг: руководитель подразделения, экономист	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):			1
		до 900	901 - 1300	1301 - 2700	
	Нормативная численность, чел.:	3-4	4-6	6-8	
Оплата жилищно - коммунальных услуг: руководитель подразделения, бухгалтер, кассир, контролер	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):			1
		до 900	901 - 1300	1301 - 2700	
	Нормативная численность, чел.:	3-4	4-6	6-8	
Информационное и методическое обеспечение: руководитель подразделения, экономист, инженер, оператор	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):			1
		до 900	901 - 1300	1301 - 2700	
	Нормативная численность, чел.:	3-4	4-6	6-8	
Договорно - правовая деятельность: руководитель подразделения, экономист, юрист-консульт.	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):	Общая площадь управляемого жилищного фонда (тыс. кв. м):			2
		до 900	901 - 1300	1301 - 2700	
	Нормативная численность, чел.:	1-2	2-4	4-7	

Рис. 1. Сводная таблица нормативной численности работников службы заказчика (организации по управлению жилищным фондом)

В качестве примера реализации указанных рекомендаций и иных документов при написании данной работы использовался опыт ООО «N», реализующего свою деятельность в небольшом городе с численностью населения примерно 10000 человек и имеющего в своем фонде управления более 35 домов общей площадью приблизительно 200000 кв. м. Исходя из приведенного перечня, отметим, что численность работников каждой сферы, за некоторым исключением, не отвечает рекомендациям Приказа № 74.

2. Содержание общего имущества.

Статья 39 ЖК РФ предписывает, что собственники несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, что также транслируется в правилах содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства № 491 (далее – Постановление № 491).

Состав общего имущества в МКД определен в указанном Постановлении № 491.

Выполнение работ по содержанию общего имущества преследует своей целью обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также

надлежащее содержание общего имущества. Исходя из этого следует, что оказываемые услуги, их объем и качество, должны соответствовать стандартам, установленным органами государственной власти, вследствие чего в 2013 году постановлением Правительства РФ № 290 был утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг, устанавливаемый в вышеуказанном акте, не является закрытым. Поскольку состав общего имущества не императивен и может изменяться, общим собранием собственников список услуг также может быть расширен, путем включения таких дополнительных услуг, как установка и обслуживание шлагбаума, видеонаблюдения, домофонного оборудования, работа консьержа и другие.

3. Текущий ремонт общедомового имущества.

Работы по текущему ремонту – это работы разового характера, выполняемые в определенные сроки в отношении определенного элемента общего имущества, технические характеристики которого необходимо восстановить [3].

Целью текущего ремонта является превентивный ремонт износа отдельных элементов общедомового имущества, а также устранение его дефектов в процессе эксплуатации.

Несмотря на важное значение текущего ремонта в работоспособности жилищного фонда, законодатель наделяет компетенцией по определению перечня работ, входящих в текущий ремонт, общее собрание собственников и не только не конкретизирует перечень работ, но и оставляет возможность выбора в вопросе регулярности принятия решения: то есть график работ утверждается заблаговременно, например, ежегодно или перед каждым предполагаемым ремонтом.

Размер платы за проведение текущего ремонта утверждается на общем собрании собственников: проект перечня должен содержать объемы и стоимость работ, сроки выполнения.

В связи с вышеизложенным отметим, что тарифное регулирование обслуживания общего имущества на текущий момент, по нашему мнению, несовершенно. Существуют проблемные вопросы, требующие решения, в том числе обусловленные необходимостью приведения существующей правовой базы в соответствие с экономической ситуацией в стране и оказания услуг, отвечающих стандартам.

Во-первых, предлагается установить по аналогии с существующим Минимальным перечнем работ, проводимых в МКД, минимальный размер тарифа на расходы по управлению МКД и содержанию общего имущества в МКД. Данный тариф предлагается устанавливать на уровне субъектов Российской Федерации и в зависимости от факторов принадлежности дома к определенной категории, к примеру, по наличию лифтового оборудования, внутридомового газового оборудования, типа системы теплоснабжения и прочих.

Жители могут скорректировать данный тариф посредством проведения общего собрания собственников, однако проводится это при нескольких условиях:

- при корректировке тарифа жители обязаны учитывать, что корректировка не может осуществляться в ущерб проводимым работам, то есть по аналогии с Минимальным перечнем работ тариф имеет минимальную границу, которую нельзя изменять в меньшую сторону, поскольку это может повлечь оказание некачественных услуг или неоказание их вовсе;

- тариф должен индексироваться ежегодно согласно темпам инфляции, утверждаемой ЦБ РФ. Нельзя оставлять тариф на содержание общего имущества без ежегодных корректировок, поскольку стоимость работ подрядных организаций (клининговых служб, организаций, осуществляющих проверку и обслуживание внутридомового газового оборудования, системы дымоходов и вентиляции) увеличивается согласно инфляции. К сожалению, на практике отсутствие индексации приводит к

ситуации, когда управляющая организация находится в безвыходном положении и в нарушение жилищного законодательства осуществляет оплату расходов на содержание общего имущества из средств, предназначенных для текущего ремонта.

Во-вторых, предлагаем внести изменения в тарифную составляющую, касающуюся расходов на текущий ремонт МКД.

Общее собрание собственников при установлении тарифа на текущий год определяет размер платы за текущий ремонт, исходя из стоимости планируемых работ на год, которые устанавливаются самими жителями на общем собрании собственников. Обусловлено это тем, что в доме ежегодно выполняется различный перечень работ, характеризующийся кардинально разной стоимостью. Соответственно установление статичного тарифа может также повлиять на качество работ: по дорогостоящим работам денежных средств, возможно, не будет достаточно, а по менее дорогим – составит излишек.

Подводя итог сказанному, отметим следующие положения.

1. Установление минимального тарифа на содержание общего имущества в многоквартирном доме положительно повлияет на деятельность управляющих компаний, поскольку это обеспечит их прозрачную деятельность. В этом случае упрощается осуществление контроля, так как при сравнении тарифа двух аналогичных домов можно выявить необоснованное завышение.

2. Установленный тариф, на наш взгляд, положительно скажется на качестве оказываемых услуг, так как он будет отвечать сложившейся экономической ситуации с учетом темпов инфляции и стоимости работ и услуг, оказываемых подрядными организациями.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ : ред. от 03.02.2025 : с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025 // Рос. газ. – 2005. – № 1.
2. Об утверждении «Рекомендаций по определению численности работников службы заказчика (организации по управлению жилищным фондом)» : Приказ Госстроя России от 26.03.1999 г. № 74 // «КонсультантПлюс»: справочно-правовая система : [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 01.06.2025).
3. Письмо Минстроя России от 11.10.2024 г. № 59623-ДН/04 // «КонсультантПлюс»: справочно-правовая система : [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 01.06.2025).