АССОЦИАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ СФЕРЫ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕННЫЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЙ СОВЕТ»

ОГРН 1227700012517 ИНН/КПП 9704112846/770401001
119435, г. Москва, улица Малая Пироговская, дом 13, стр. 1, e-mail: info@sovetgkh.ru

Исх. № 246 от 29.10.2026 г.

Министерство строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

Уважаемые коллеги!

Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» (далее – Ассоциация «Совет ЖКХ»), объединяющая представителей профессионального и экспертного сообщества жилищно-коммунального хозяйства, рассмотрела проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам размещения объектов зарядной инфраструктуры в многоквартирных домах» (ID проекта: 171948).

По результатам рассмотрения проекта постановления Ассоциацией «Совет ЖКХ» подготовлены замечания, направленные на совершенствование предлагаемых положений, обеспечение безопасности эксплуатации объектов зарядной инфраструктуры, защиту общего имущества многоквартирных домов, а также соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Направляем указанные замечания для рассмотрения и просим учесть позицию профессионального и экспертного сообщества при дальнейшей доработке проекта постановления Правительства Российской Федерации.

Приложение: на 15 л. в 1 экз.

Исполнительный директор
Ассоциации предприятий сферы ЖКХ
«Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» _____ М.В. Геллер

исп.: Бурмейстер М.А.
тел: 8(977)494-56-84
info@sovetgkh.ru

Приложение

ЗАМЕЧАНИЯ
Ассоциации «предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет»
к проекту постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам размещения объектов зарядной инфраструктуры в многоквартирных домах»
(ID проекта: 171948[1])

Номер п/п	Реквизиты нормы	Редакция нормы	Предложения	Описание
1	Абзацы 3-9 подпункта «б» пункта 3 проекта Изменений	«163. В целях размещения объекта зарядной инфраструктуры собственник машино-места обращается к управляющей организации, товариществу или кооперативу, осуществляющим управление многоквартирным домом, для получения технических требований к размещению объекта зарядной инфраструктуры. К обращению прилагаются: реквизиты собственника машино-места (для юридических лиц – полное наименование, основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика, для индивидуальных предпринимателей – фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, серия, номер и дата выдачи паспорта или иного документа, удостоверяющего личность	Дополнить предлагаемую норму следующим положением: «проект объекта зарядной инфраструктуры, соответствующий действующему законодательству. Проект объекта зарядной инфраструктуры подлежит согласованию с управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом на его соответствие техническим условиям многоквартирного дома, гарантирующему	Согласно части 1 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением). Эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения. В соответствии с пунктом 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при

[1] https://regulation.gov.ru/projects/171948/

		гражданина на территории Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя и идентификационный номер налогоплательщика; для физических лиц - фамилия, имя, отчество (при наличии), серия, номер и дата выдачи паспорта или иного документа, удостоверяющего личность гражданина на территории Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства, один из идентификаторов – идентификационный номер налогоплательщика или страховой номер индивидуального лицевого счета в системе индивидуального (персонифицированного) учета), номер мобильного телефона, адрес электронной почты)); копии документов, подтверждающих право собственности на машино-место, в отношении которого планируется размещение объекта зарядной инфраструктуры; характеристики присоединения объекта зарядной инфраструктуры: мощность зарядной станции (кВт), требуемый номинальный ток (А) и номинальное напряжение (230 В при однофазном или 400 В при трехфазном	отсутствие возникновения риска причинения вреда общедомовому имуществу и собственности других лиц.»	непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором. В соответствии с частью 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, лица, осуществляющие функции по управлению многоквартирным домом, в пределах которого планируется разместить объект зарядной инфраструктуры, является лицом, заинтересованным в надлежащем состоянии общедомового имущества, и обязано поддерживать безопасные условия проживания в таком доме. Отсутствие возможности проверять и согласовывать

		подключении объекта (объектов) зарядной инфраструктуры в соответствии с требованиями свода правил «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа»); характеристики объекта зарядной инфраструктуры: габаритные размеры, место установки (на стену, на металлическую стойку, напольная), паспорт устройства.»		предоставляемые собственниками проекты размещения объектов зарядной инфраструктуры, ставит таких лиц в необоснованно ущемленное положение. В подобном случае собственник-заявитель может предоставить ненадлежащий проект, не соответствующий ни нормативным техническим условиям, ни проектному и техническому состоянию многоквартирного дома, в связи с чем, ответственное за его содержание лицо, лишится возможности надлежащим образом повлиять на составление обоснованного проекта и исключить возникновения риска аварийной ситуации. То есть, предлагаемая норма в первоначальной редакции вступает в коллизию с положениями жилищного законодательства.
2	Абзац 12 подпункта «б» пункта 3 проекта Изменений	«Для целей соблюдения такого ограничения объекты зарядной инфраструктуры должны быть подключены к устройствам динамической балансировки мощности, либо обеспечивать возможность программного ограничения часов суток, в которые допускается потребление электрической энергии такими объектами.»	Дополнить первоначальную формулировку следующим – «При подключении устройств динамической балансировки мощности, сетевая инфраструктура многоквартирного дома должна быть обеспечена механической защитой отключения устройств динамической	Полагаем целесообразным дополнить пункт 165 Правил дополнительным положением, обеспечивающим дополнительные гарантии отсутствия аварийных ситуаций, имеющих риск возникновения в связи с эксплуатацией такого сложного сетевого оборудования как зарядная инфраструктура. Подобные уточнения соответствуют выработанному

			балансировки с применением в качестве защиты реле тока.»	практическому опыту и положениям законодательства о противопожарной защите.
3	Абзац 14 подпункта «б» пункта 3 проекта Изменений	«166. Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в течение 10 рабочих дней со дня получения обращения, указанного в пункте 163 настоящих Правил, обязаны разработать и направить собственнику машино-места технические требования к размещению объектов зарядной инфраструктуры по форме, согласно приложению № 5 к настоящим Правилам. Выдача таких требований осуществляется без взимания платы.».	Предложение «Выдача таких требований осуществляется без взимания платы» исключить. Внести предложения следующего содержания: «Выдача таких требований осуществляется возмездно. Полученная управляющей организаций, товариществом или кооперативом плата за разработку технических требований, за вычетом накладных расходов, подлежит направлению на проведение текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.».	Договор управления многоквартирным домом (статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) определяет объём обязательств управляющей организации: управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества. Разработка технических требований и проверка монтажа зарядных устройств — услуги, не входящие в стандартный (минимальный) перечень работ по содержанию общего имущества (см. постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых

				для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»). Расходы на оказание соответствующих услуг не включены в состав размера платы за содержание жилого помещения (статья 156 ЖК РФ). Навязывание их бесплатного выполнения - дополнительное некомпенсируемое обременение для управляющей организации, не имеющее законных оснований. Проектно-монтажные работы, связанные с установкой зарядного устройства (осмотр общего имущества, проверка технических решений, подписание акта), направлены на обеспечение интересов конкретного собственника - владельца машино-места. Соответственно, возложение расходов по осуществлению этих действий на всех собственников (через плату за содержание жилого помещения) противоречит принципу распределения бремени по содержанию общего имущества. Собственник машино-места, обращаясь к управляющей организации за техническими требованиями, инициирует действия, требующие затрат трудовых и профессиональных ресурсов со

				стороны управляющей организации. Иными словами, требование выполнить указанные действия бесплатно представляет собой попытку получения имущественной выгоды без законных оснований. Предлагается изложить норму в иной редакции, устанавливающей возмездный характер соответствующей услуги и направление полученных денежных средств (за вычетом накладных расходов управляющей организации) на нужды многоквартирного дома.
4	Абзац 16 подпункта «б» пункта 3 проекта Изменения	«167. Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в случае поступления обращения не вправе отказать собственнику машино-места в заключении возмездного договора на выполнение работ по монтажу и пуско-наладке оборудования для объекта зарядной инфраструктуры. Стоимость мероприятий, выполняемых управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, в рамках такого договора не должна превышать стоимость таких мероприятий, рассчитанной с применением соответствующих	Изложить пункт в следующей редакции: «167. Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в случае поступления обращения вправе на основании возмездного договора выполнять работы по монтажу и пуско-наладке оборудования для объекта зарядной инфраструктуры.».	Согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ, понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Постановление Правительства РФ статусом федерального закона не обладает. Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, а также Федеральный закон от 26.03.2003 №35-ФЗ «Об электроэнергетике» (далее – Закон об электроэнергетике) не устанавливают для управляющей организации, ТСЖ или кооператива обязанности заключать с собственником машино-места

		стандартизированных тарифных ставок, применяемых для расчета платы за технологическое присоединение к электрическим сетям сетевой организацией.».		возмездный договор на монтаж зарядного оборудования. Более того, выполнение указанных работ не включено в предмет договора управления многоквартирным домом (статья 162 ЖК РФ). Согласно п. 4 ст. 3 ГК РФ, Правительство РФ вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права, только на основании и во исполнение ГК РФ и иных законов. При противоречии постановления Правительства Гражданскому кодексу Российской Федерации или федеральному закону применяется ГК РФ или соответствующий закон (п. 5 ст. 3 ГК РФ). При указанных обстоятельствах проектируемые положения прямо противоречат положениям федеральных законов, что исключает возможность их принятия в текущей редакции. Анализируемый пункт противоречит также нормам Закона об электроэнергетике (статьи 23, 23.1). Стандартизированные тарифные ставки - инструмент государственного регулирования деятельности сетевых организаций - субъектов естественных монополий. Управляющие организации, ТСЖ, кооперативы субъектами

				естественных монополий не являются и не подлежат такому регулированию. Более того, стандартизированные тарифные ставки для сетевых организаций рассчитываются исходя из затрат сетевых организаций на конкретные мероприятия по технологическому присоединению - строительство, реконструкцию объектов электросетевого хозяйства. Указанные затраты не коррелируют со стоимостью работ (услуг) управляющих организаций. Таким образом, установление предельной цены на услуги управляющих организаций подзаконным актом является прямым ограничением свободы договора и вмешательством в гражданско-правовые отношения без законных оснований.
5	Абзац 20 подпункта «б» пункта 3 проекта Изменений	«169. В случае если одновременное использование уже установленных и планируемых к установке объектов зарядной инфраструктуры в часы, отличные от часов ночного минимума нагрузок, может привести к превышению максимальной мощности энергопринимающих устройств многоквартирного дома (с учетом нагрузки для целей предоставления коммунальных услуг собственникам помещений, содержания и	Слова «которое безвозмездно обеспечивается гарантирующим поставщиком в отношении всех объектов зарядной инфраструктуры,» заменить словами «обеспечивается гарантирующим поставщиком в отношении всех объектов зарядной	Обеспечение системы зарядной инфраструктуры устройствами автоматической балансировки осуществляется в целях защиты прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме вследствие юридически значимых действий, совершаемых собственниками машино-мест. Гарантирующий поставщик - субъект электроэнергетики, осуществляющий поставку электрической энергии. Его

		использования общего имущества), определяемых управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, в технические требования к размещению объектов зарядной инфраструктуры включаются также требования об установке устройства динамической балансировки нагрузки, обеспечивающего первоочередное снижение величины потребляемой мощности (вплоть до прерывания или приостановки зарядной сессии) при достижении на вводном устройстве (вводно-распределительном устройстве, главном распределительном щите) многоквартирного дома величины максимальной мощности, указанной в документах о технологическом присоединении к электрическим сетям энергопринимающих устройств соответствующего многоквартирного дома или требования об ограничении часов суток, в которые может осуществляться зарядная сессия (при количестве установленных и планируемых к установке в соответствующем многоквартирном доме объектов зарядной инфраструктуры менее чем 10 объектов на каждые 50 машино-мест), которое безвозмездно обеспечивается	инфраструктуры, за счет средств собственников указанных объектов,». Привести пункт в соответствие с положениями СП 551.1311500.2026 «Системы противопожарной защиты. Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности».	деятельность регулируется ст. 37 Закона об электроэнергетике. Обязанности гарантирующего поставщика ограничены поставкой энергии, установкой и эксплуатацией приборов учета, но не включают обеспечение динамической балансировки нагрузки внутри домовой сети многоквартирного дома. Аналогичной оценке подлежит возложение на гарантирующего поставщика «безвозмездного» обеспечения ограничения часов зарядки через функционал приборов учета. Указанный подход представляет собой наделение коммерческой организации публичными функциями без соразмерной компенсации её расходов. Думается, что справедливым в аспекте анализируемого постановления, будет возложение несения бремени расходов по установке автоматической балансировки на лиц, имеющих соответствующий интерес (собственников машино-мест), а не на гарантирующего поставщика, отвечающего за поставку электрической энергии. Более того, о СП 551.1311500.2026 «Системы противопожарной защиты.

		гарантирующим поставщиком в отношении всех объектов зарядной инфраструктуры, установленных и планируемых к установке в соответствующем многоквартирном доме посредством функционала устанавливаемых в отношении объектов зарядной инфраструктуры приборов учета.».		Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности» устанавливает принципиально иные требования пожарной безопасности. Так, пунктом 7.5 указанного акта устанавливается, что машино-места для электромобилей и подзаряжаемых гибридных автомобилей, в том числе оснащённых оборудованием для их зарядки, должны размещаться в пожарных отсеках закрытых стоянок в составе отдельной группы или отдельных групп с суммарным количеством машино-мест не более 10. Каждая группа должна быть отделена от других частей закрытой стоянки автомобилей с четырёх сторон (перегородками EI 45, дренчерными завесами, противопожарными шторами/воротами или спринклерными оросителями). Таким образом, специальным ведомственным правовым актом устанавливается ограничение в виде 10 машино-мест с зарядными устройствами в группе (с противопожарным отделением), а не на 50 мест, как-то регулируется в проекте. Иными словами, проектируемые нормы создают потенциальную угрозу пожарной безопасности собственников

				помещений в многоквартирном доме и без приведения их в соответствие с СП 551.1311500.2026 приняты быть не могут. Так, размещение зарядных устройств в паркинге без соблюдения противопожарных требований создаёт реальную угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу физических и юридических лиц: • литий-ионные аккумуляторы (тяговые батареи электромобилей) при термическом разгоне выделяют токсичные газы, тепло и подвержены взрыву; • пожар в паркинге (особенно подземном) представляет непосредственную угрозу не только для автомобилей, но и для жилых этажей многоквартирного дома; • отсутствие противопожарного отделения групп зарядных станций допускает возможность лавинообразного распространения пожара от одного горящего электромобиля к соседним.
6	Абзац 23 подпункта «б» пункта 3 проекта Изменений	«170. По результатам выполнения мероприятий, предусмотренных техническими требованиями к размещению объектов зарядной инфраструктуры, собственник машино-места уведомляет о готовности к	Изложить норму в следующей редакции: «170. По результатам выполнения мероприятий, предусмотренных техническими	Предлагаемая норму предусматривает обязанность собственника уведомлять лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, о готовности к проведению проверки

		проведению проверки выполнения технических требований к размещению объектов зарядной инфраструктуры управляющую организацию, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, которые обязаны в течение 10 рабочих дней после дня получения такого уведомления совместно с собственником машино-места провести проверку выполнения технических требований к размещению объектов зарядной инфраструктуры, и оформить в трех экземплярах акт размещения объекта зарядной инфраструктуры, содержащий характеристики присоединения объекта зарядной инфраструктуры, границы раздела балансовой принадлежности объектов и эксплуатационной ответственности сторон между управляющей организации, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, и собственником машино-места, а также однолинейную схему присоединения объекта зарядной инфраструктуры. Два экземпляра акта, подписанного со стороны управляющей организации, товарищества или кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, акта	требованиями к размещению объектов зарядной инфраструктуры, собственник машино-места уведомляет о готовности к проведению проверки выполнения технических требований к размещению объектов зарядной инфраструктуры управляющую организацию, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, и предоставляет последним проектную документацию на монтаж и схему подключения объекта зарядной инфраструктуры, получает подтверждение от управляющей организации о соответствии техническим требованиям к размещению, которые обязаны в течение 10 рабочих дней после дня получения такого уведомления совместно с собственником машино-места провести проверку	технических требований, однако предоставлять документы, подтверждающие соответствие планируемых работ по монтажу объектов зарядной инфраструктуры, норма собственника не обязывает. В подобном случае возникает правовой пробел, когда недобросовестные собственники, ссылаясь на отсутствие такой обязанности, будут препятствовать лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, в проведении надлежащей проверки соответствия объектов зарядной инфраструктуры установленным техническим требованиям.

		размещения объекта зарядной инфраструктуры передаются собственнику машино-места.»	выполнения технических требований к размещению объектов зарядной инфраструктуры, и оформить в трех экземплярах акт размещения объекта зарядной инфраструктуры, содержащий характеристики присоединения объекта зарядной инфраструктуры, границы раздела балансовой принадлежности объектов и эксплуатационной ответственности сторон между управляющей организации, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, и собственником машино-места, а также однолинейную схему присоединения объекта зарядной инфраструктуры. Два экземпляра акта, подписанного со стороны управляющей организации, товарищества или	

			кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, акта размещения объекта зарядной инфраструктуры передаются собственнику машино-места.»	
7	Абзац 24 подпункта «б» пункта 3 проекта Изменений	«Проведение проверки выполнения технических требований к размещению объектов зарядной инфраструктуры и оформление акта размещения объекта зарядной инфраструктуры осуществляется управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом без взимания платы.».	Изложить норму в следующей редакции: «Проведение проверки выполнения технических требований к размещению объектов зарядной инфраструктуры и оформление акта размещения объекта зарядной инфраструктуры осуществляется управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом возмездно. Полученная управляющей организаций, товариществом или кооперативом плата, за вычетом накладных расходов, подлежит	См. комментарий к пункту 3 настоящих замечаний

			направлению на проведение текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.».	