

Исх. № 102 от 05.05.2026 г.

**Министру строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации**

Файзуллину И.Э.

Уважаемый Ирек Энварович!

Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» и Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» (далее – Ассоциации), рассмотрев положения проекта приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении порядка и сроков оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» ID проекта 157142 (далее – Проект), настоящим сообщают, что Проект требует существенной доработки. Представляется, что принятие и законодательное закрепление проектируемых норм о порядке фиксации результатов оказанных услуг и проведенных работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества повлечет негативные последствия для участников рынка, а также приведет к возникновению многочисленных правовых коллизий и правовой неопределенности.

Просим Вас поручить ответственным лицам рассмотреть подготовленные замечания к Проекту и, по возможности, учесть их при доработке проекта нормативно-правового акта.

Приложение на 7 л. в 1 экз.

Исполнительный директор
Ассоциации предприятий сферы
ЖКХ «Объединенный
жилищно-коммунальный совет»



М.В. Геллер

Исполнительный директор
Ассоциации «Новое качество»



И.Е. Владимиров

ЗАМЕЧАНИЯ

Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» и Ассоциации управляющих организаций «Новое качество»

к проекту приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении порядка и сроков оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» и Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» (далее – Ассоциации), в соответствии с частью 1 статьи 11 Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» осуществляет функции по представлению и защите общих интересов управляющих организаций, являющихся ее участниками, и способствует достижению общественно полезных интересов.

На Федеральном портале проектов нормативных правовых актов Российской Федерации опубликован проект приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении порядка и сроков оформления актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» №167550 (далее – Проект), предполагающий введение существенных изменений в порядок раскрытия информации об оказанных услугах и проведенных работах по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Проектом предлагается закрепить порядок фиксации результатов оказанных услуг и проведенных работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, предполагающий составление актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (далее – акты по содержанию общего имущества) и актов приемки выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – акты по текущему ремонту общего имущества), подписываемых с одной стороны лицом, осуществляющим функции по управлению многоквартирным домом, с другой стороны – председателем совета многоквартирного дома.

Ассоциации, учитывая мнение управляющих организаций, являющихся их членами, считают, что принятие Проекта и законодательное закрепление декларируемого им порядка фиксации результатов оказанных услуг и проведенных работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества, повлечет негативные последствия, в частности, затруднения в составлении и подписании нововведенных документов, а также приведет к возникновению правовых коллизий и правовой неопределенности.

Во-первых, действующее жилищное законодательство не содержит четко сформулированных определений понятий «содержание общего имущества» и «текущий ремонт общего имущества».

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ предполагает, что по договору управления лицо, осуществляющее функции по управлению многоквартирным домом, по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

То есть, в положениях жилищного законодательства, предусматривающих обязанность лица, осуществляющего функции по управлению многоквартирным домом, «содержание и текущий ремонт общедомового имущества» представляют собой нераздельный термин, подразумевающий основную функцию предпринимательской деятельности такого лица.

В частности, пункт 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (далее – Правила №290), предусматривает, что сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным

органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

При этом, Приказ Минстроя России от 26.10.2015 №761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Приказ №761/пр) утверждает форму единого акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме без разделения услуг и работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту общего имущества, соответственно.

Иными словами, нормативно-правовые и подзаконные акты, регулирующие жилищные правоотношения, не закрепляют как общего определения понятия «содержание и текущий ремонт общедомового имущества», так и отдельных понятий «содержание общедомового имущества» и «текущий ремонт общедомового имущества».

Исходя из правоприменительной практики и судебного толкования отдельных положений жилищного законодательства в определении понятия «содержание общедомового имущества» может входить осуществление специальным субъектом – лицом, осуществляющим функции по управлению многоквартирным домом, деятельности, включающей проведение услуг и работ, направленных на непрерывное обеспечение надлежащего состояния общего имущества, поддержание его эксплуатационно-технических характеристик.

В соответствии с частью 8 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) текущий ремонт зданий и сооружений проводится в целях их надлежащего состояния – поддержания параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправности строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации и в соответствии с исполнительной документацией.

Часть 8.1 вышеприведенной статьи устанавливает, что при проведении текущего ремонта зданий может осуществляться замена и (или) восстановление их отдельных элементов строительных конструкций и инженерно-технических коммуникаций.

Иными словами, под текущим ремонтом зданий следует понимать комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем для поддержания эксплуатационных показателей (постановление Конституционного Суда РФ от 25.02.2019 №12-П).

Таким образом, действующее жилищное законодательство не закрепляет официальных понятий «содержание общедомового имущества» и «текущий ремонт общедомового имущества», что является правовым пробелом, устранение которого возможно исключительно при принятии отдельного нормативно-правового акта, вносящего соответствующие изменения в ЖК РФ.

Введение обязанности лиц, осуществляющих функции по управлению многоквартирными домами, составлять отдельные акты по содержанию общего имущества и акты по текущему ремонту по своей сути противоречит устоявшейся законодательной и правоприменительной логике, полагающей понятие «содержание и текущий ремонт общедомового имущества» в качестве единого комплекса услуг и работ, что приведет к возникновению правовой коллизии и усложнит исполнение подобной обязанности.

Надлежащим способом избежать вышеуказанные риски следует считать первичное внесение изменений в федеральное жилищное законодательство и подзаконные нормативные акты, закрепляющих официальное толкование понятий «содержание общедомового имущества» и «текущий ремонт общедомового имущества», а также рассмотрение варианта утверждения отдельных форм актов по содержанию общего имущества и актов по текущему ремонту.

Во-вторых, императивное положение о подписании актов по содержанию общего имущества и актов по текущему ремонту исключительно председателем совета многоквартирного дома не учитывает возможность возникновения ситуаций, не позволяющих выполнить данное требование.

Согласно части 1 статьи 161.1 ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Председатель совета многоквартирного дома избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома в пределах

полномочий, предусмотренных частью 8 статьи 161.1 ЖК РФ (части 6, 7 статьи 161.1 ЖК РФ).

Ежегодное проведение общего собрания собственников по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, являющееся обязанностью собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 1 статьи 45 ЖК РФ, нацелено на поддержание многоквартирного дома в надлежащем состоянии с учетом фактических, технических и экономических реалий.

При этом, частым явлением служит пассивность собственников помещений в многоквартирных домах, следствием которого является неисполнение обязанности по проведению ежегодного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В условиях пассивности и отсутствия заинтересованности в разрешении вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, собственники помещений не формируют совет многоквартирного дома и не избирают председателя, что является устоявшейся практикой для большинства многоквартирных домов на территории всех субъектов Российской Федерации.

При этом, предлагаемые Проектом положения о направлении актов по содержанию общего имущества и актов по текущему ремонту председателю совета многоквартирного дома, подписании последним рассматриваемых документов, делают невозможным исполнение лицом, осуществляющим функции по управлению многоквартирным домом, вводимой Проектом обязанности в отношении многоквартирных домов, где совет дома не сформирован, а председатель не избран.

Считаем целесообразным отметить, что в судебной практике сформировалась устойчивая позиция, что в случае отсутствия в многоквартирном доме избранного председателя совета многоквартирного дома, уполномоченного подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, подписать указанные акты правомочен любой из собственников помещений в таком доме (постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29.05.2020 по делу №А81-7897/2019).

В-третьих, отдельные пункты Проекта содержат положения, противоречащие друг другу.

Пункт 5 Проекта предусматривает обязанность председателя совета многоквартирного дома в течение 10 дней со дня получения актов по содержанию общего имущества и актов по текущему ремонту либо подписать их, либо направить мотивированный отказ.

В то же время пункт 7 Проекта допускает направление отказа в течение 20 дней со дня направления актов по содержанию общего имущества и актов по текущему ремонту, а пункт 6 устанавливает, что отсутствие ответа в течение 30 дней влечет признание актов по содержанию общего имущества и актов по текущему ремонту подписанными.

Указанные положения противоречат друг другу и создают правовую неопределенность – неясно, является ли отказ, направленный по истечении основного 10-дневного срока, но до истечения 20 дней, надлежащим. Срок, установленный пунктом 5 Проекта, фактически утрачивает правовое значение.

При подобном правовом регулировании имеется риск возникновения предпосылок для злоупотребления правом при оформлении и подписании актов по содержанию общего имущества и актов по текущему ремонту.

В целях устранения данных противоречий представляется целесообразным унифицировать сроки, установив единый период для подписания соответствующих актов, направления мотивированного отказа и наступления последствий в виде признания актов подписанными. Например, может быть предусмотрен единый срок (15 дней), по истечении которого при отсутствии ответа акт считается подписанным, а отказ, направленный позднее, не влечёт правовых последствий для участников правоотношений.

В-четвертых, положения Проекта не учитывают необходимость непрерывного обслуживания общедомового имущества и поддержания его надлежащего состояния.

Пункт 3 Проекта предусматривает, что акты по текущему ремонту общего имущества составляются исполнителем в течение 10 дней после окончания исполнителем выполнения каждой конкретной работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Подобная формулировка не учитывает, что общедомовое имущество – комплекс технически сложного оборудования и несущих (ненесущих) конструкций, требует непрерывного поддержания технически исправного состояния. То есть, исполнитель – лицо, осуществляющее функции по управлению многоквартирным домом, ежедневно выполняет совокупность работ по текущему ремонту общедомового имущества.

То есть, рассматриваемый пункт Проекта возлагает на исполнителя обязанность направлять соответствующие акты председателю совета многоквартирного дома отдельно по каждому виду выполненных работ. В подобных условиях может возникнуть ситуация, когда в ограниченный период времени лицу, осуществляющему функции по управлению многоквартирным домом, придется составлять огромное количество актов по текущему ремонту

общего имущества, что создаст необоснованную нагрузку и послужит предпосылкой бюрократического хаоса.

Согласно пункту 8.1 ГОСТ 72062-2025, если иные сроки оформления актов приемки работ, услуг не установлены договором, контроль качества работ, услуг в целях их приемки осуществляют для работ, услуг:

- по текущему содержанию общего имущества за прошедший календарный месяц – в срок не позднее пяти рабочих дней, следующих за последним днем прошедшего календарного месяца;
- по текущему ремонту общего имущества (в т. ч. непредвиденных неотложных работ) – в срок не позднее 10 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более 1 месяца.

Во избежание рассмотренных негативных последствий, считаем целесообразным изложить пункт 3 Проекта в следующей редакции:

«Акты по текущему ремонту общего имущества составляются исполнителем в течение 10 рабочих дней после окончания текущего календарного месяца, если иные сроки не предусмотрены договором управления».

На основании вышеизложенного, считаем обоснованным сделать **вывод о необходимости доработки Проекта с учетом замечаний, сделанных Ассоциациями, в том числе, учесть необходимость рассмотрения следующих вопросов:**

- 1) официального закрепления определений самостоятельных понятий «содержание общедомового имущества» и «текущий ремонт общедомового имущества», и разработки отдельных соответствующих актов;
- 2) учета возможности подписания актов содержания общедомового имущества и актов текущего ремонта общедомового имущества в многоквартирных домах, где совет многоквартирного дома не сформирован, а председатель совета не избран, в том числе, закрепляя возможность подписания таких актов иными лицами;
- 3) доработки формулировки пункта 3 Проекта с учетом комплексного характера выполняемых работ и оказываемых услуг;
- 4) устранения противоречий формулировок пунктов 5, 6 и 7 Проекта, тем самым исключая правовую неопределенность.