УНИВЕРСИТЕТ
МИНСТРОЯ

Иванова Кристина Николаевна
Руководитель ЮК «Корпорация», практикующий юрист, спикер Всероссийских мероприятий

КОРПОРАЦИЯ
Юридическая компания

Образовательный вебинар

«Законодательные перемены в ЖКХ: Готовимся к изменениям вместе»

Лектор

- ✓ Руководитель ЮК «Корпорация»
- ✓ Практикующий юрист в области энергетики и ЖКХ более 9 лет
- ✓ Спикер Всероссийских и региональных семинаров, а также информационного портала «Управление ЖКХ»
- ✓ 3 346ч + консультаций
- ✓ 3000+ человек обучила основам ЖКХ
- ✓ 70+ обучающих мероприятий
- ✓ 19 судебных заседаний ежемесячно



План лекции

1. О штрафах и проверках пожарного надзора;
2. Как УО обрабатывать персональные данные правильно;
3. Эксперимент о выдаче судебного приказа через ГИС ЖКХ;
4. Профессиональный стандарт «Специалист по управлению многоквартирными домами»;
5. Новый Приказ Минстроя РФ с требованиями к оформлению протоколов общих собраний;
6. Новые ГОСТы в сфере ЖКХ;
7. Новые правила отчётности управляющих МКД (ТСЖ/ЖСК) перед собственниками;
8. Об электронных паспортах на МКД;
9. Законопроекты. Будущее ЖКХ

О штрафах и проверках пожарного надзора

Федеральный закон от 01.04.2025 № 56-ФЗ

- 12 апреля 2025 года вступил в силу
- расширил полномочия органов Госпожнадзора
- внес изменения в КоАП РФ

В чем заключаются изменения?

Госпожнадзор может наказывать граждан и организации за нарушения требований пожарной безопасности без проведения внеплановой проверки

Как было раньше?

- Внеплановое КНП могли проводить только после согласования с органами Прокуратуры
- Дело об административном правонарушении возбуждалось только после проведения КНМ

Что сейчас?

ч. 3.7 ст. 28.1 КоАП РФ: «Дела об административных правонарушениях, предусмотренных [...] статьями 20.4 настоящего Кодекса, могут быть возбуждены органом, осуществляющим федеральный государственный пожарный надзор, без проведения контрольных мероприятий».

Что будет являться нарушением требований пожарной безопасности?

- Хранение легковоспламеняющихся и горючих жидкостей
- захламление эвакуационных выходов
- хранение личных вещей на лестничных площадках и в подвалах
- «сараи»

Соблюдение требований о защите и обработке персональных данных

Федеральный закон от 30.11.2024 № 420-ФЗ

- 30 мая 2025г. вступил в силу
- повысился размер штрафов
- Внес изменения в ФЗ -152 «Об обработке персональных данных»

В чем заключаются изменения?
УО, которая обрабатывает персональные данные без уведомления, может получить высокий штраф

Как было раньше?

За нарушение обработки ПД: штраф на должностных лиц - от 10 000 до 20 000 рублей; на юридических лиц - от 60 000 до 100 000 рублей.

Что сейчас?

За нарушение обработки ПД: на должностных лиц - от 50 000 до 100 000 рублей; на юридических лиц – от 100 000 до 300 000 руб.

Невыполнение или несвоевременное выполнение оператором **обязанности по уведомлению** уполномоченного органа по защите прав субъектов персональных данных о намерении осуществлять обработку персональных данных - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от 30 000 до 50 000 рублей; на юридических лиц - от 100 000 до 300 000 рублей.

Соблюдение требований о защите и обработке персональных данных

Что делать УО?

1. Уведомить управление Роскомнадзора:

А) через сайт с помощью усиленной квалицированной ЭЦП
Б) через сайт, а также продублировать заявление в печатном виде

2. Принять локальные акты

А) Политика об обработке и защите персональных данных
Б) Приказ о назначении ответственного
В) согласие на обработку ПД
Г) Приказ об ознакомлении с внутренними документами оператора

Соблюдение требований о защите и обработке персональных данных

Цели обработки персональных данных *

1

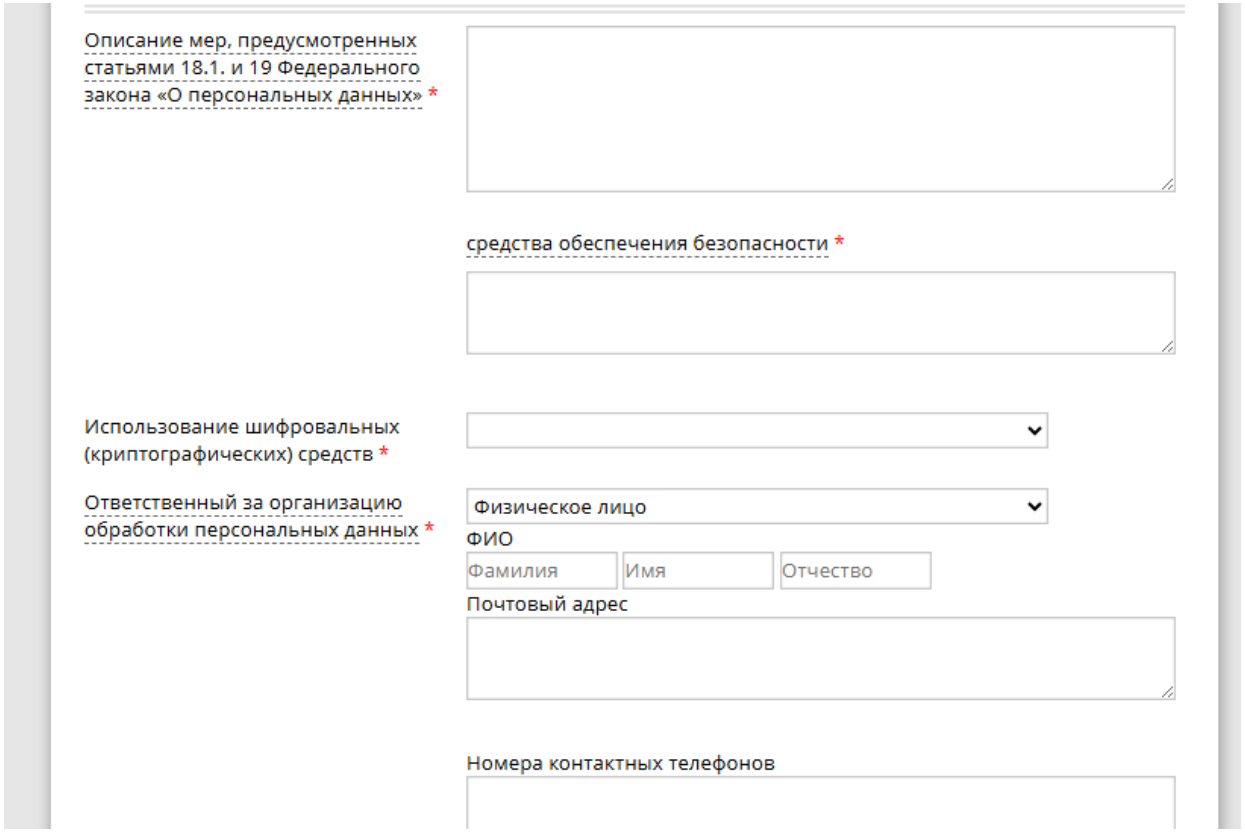
Цель обработки ПД *

Категории персональных данных *
осуществляет обработку

- Ведение кадрового и бухгалтерского учета
- Обеспечение соблюдения трудового законодательства РФ
- Обеспечение соблюдения налогового законодательства РФ
- Обеспечение соблюдения пенсионного законодательства РФ
- Обеспечение соблюдения законодательства о государственной гражданской службе в РФ
- Обеспечение соблюдения законодательства о муниципальной службе в РФ
- Обеспечение соблюдения законодательства о государственной социальной помощи РФ
- Обеспечение соблюдения страхового законодательства РФ
- Обеспечение соблюдения жилищного законодательства РФ
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ в сфере здравоохранения
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ в сфере образования
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ об обороне
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ о безопасности
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ о противодействии терроризму
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ о транспортной безопасности
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ о противодействии легализации финансированию терроризма
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ о противодействии коррупции
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ об оперативно-разыскной деятельности
- Обеспечение соблюдения законодательства РФ об исполнительном производстве

- [ ] номер расчетного счета
- [ ] номер лицевого счета
- [ ] профессия
- [ ] должность
- [ ] сведения о трудовой деятельности (в том числе стаж работы, данные о трудовой занятости на текущее время с указанием наименования и расчетного счета организации)
- [ ] отношение к воинской обязанности, сведения о воинском учете

Соблюдение требований о защите и обработке персональных данных



Соблюдение требований о защите и обработке персональных данных

Сведения об обеспечении безопасности персональных данных

Сведения об обеспечении безопасности персональных данных в соответствии с требованиями к защите персональных данных, установленными Правительством РФ *	
ФИО исполнителя	
Должность	
Контактная информация исполнителя	

Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

Приказ Росстандарта от 15.05.2025 № 409-ст

- 1 января 2026г. вступает в силу (с возможностью досрочного применения)
- новый ГОСТ Р № 72062-2025
- Внес изменения в ФЗ -152 «Об обработке персональных данных»

В чем заключаются изменения?

- Цель- установление единых и прозрачных правил оценки качества работ и услуг, предоставляемых управляющими организациями по содержанию общего имущества в МКД.
- Систематизация требований к критериям оценки, методам контроля и формам приемки выполненных работ, включая документальное оформление случаев оказания услуг ненадлежащего качества.

Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

Определены показатели качества услуг/работ:

- Безопасность - показатели, которые учитывают при контроле соблюдения требований к эксплуатации конструкций многоквартирного дома и элементов общего имущества в многоквартирном доме (отсутствие нарушений в техническом состоянии объектов общего имущества, например, отсутствие трещин, деформации, дефектов крепления, отклонения от вертикали, смещения плит, прочности конструкций, поражения гнилью, грибками и т.п.);
- Надежность - показатели, обеспечивающие установленный технической документацией срок службы, ремонтопригодность, сохранность элементов общего имущества в многоквартирном доме (интенсивность отказов работы оборудования, отсутствие следов протечек, сколов маршевых плит, количество отказов в функционировании домовых замков, плотность притворов входных дверей, работоспособность элементов окон, систем вентиляции и дымоудаления, проведение работ по предупреждению и устранению отказов в работе иного оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме);
- Качественные показатели, обеспечивающие санитарно-гигиенические условия (в том числе удобство, комфорт, внимательность, предупредительность в отношениях с потребителями);
- Количественные показатели - показатели объемов выполненных работ, оказанных услуг [например, убираемая площадь помещений и других элементов общего имущества, площадь убираемой придомовой территории, количество коллективных (общедомовых) приборов учета, количество подъездов, количество уборок и т.п.];
- Условия выполнения работ, оказания услуг, - показатели, зависящие от периода выполнения работ, оказания услуг (в летний, зимний, весенний, осенний периоды, в отопительный или неотопительный период), показатели, определяющие своевременность (соблюдение периодичности, графиков и сроков) выполнения работ, оказания услуг, и другие аналогичные показатели;
- Специфическим показателям - показатели, относящиеся к особенностям обслуживания в условиях климатических воздействий (колебаний температуры, влажности, атмосферных осадков, паводков), биологических воздействий, механических воздействий (вибрационных, ударных, ветровых и т.п.), и в других аналогичных случаях выполнения работ, оказания услуг непредвиденного характера, выявляемых в обычных условиях.

Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

Определены основания для перерасчета платы

- Акты нарушения качества работ, услуг, прилагаемые к акту приемки работ, услуг, являются основаниями для изменения размера платы за содержание жилого помещения, а также основанием для уменьшения стоимости таких работ, услуг, отражаемой в акте приемки работ, услуг и в отчете исполнителя о выполнении договора

- При несвоевременном выполнении работ, оказании услуг, в том числе с соблюдением критериев качества при повторной приемке таких работ, услуг, исполнитель уменьшает плату за содержание жилого помещения (осуществляет ее перерасчет). На соответствующую величину перерасчета уменьшается стоимость проводимых работ, оказанных услуг в акте их приемки.

- При неполном, некачественном выполнении работ, оказании услуг и неустранении установленного нарушения, в том числе при невозможности обеспечить качественное выполнение работ, оказание услуг в последующие периоды, стоимость таких работ, услуг, указанных в акте приемки работ, услуг, уменьшается пропорционально невыполненным или некачественно выполненным объемам работ, услуг от стоимости таких работ, услуг, определенной условиями договора.

- При невыполнении работ, неоказании услуг, предусмотренных перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества, стоимость невыполненных работ, неоказанных услуг указывает исполнитель в отчете об исполнении договора в составе неиспользованного остатка денежных средств для учета соответствующей суммы в последующие периоды исполнения договора по согласованию с заказчиком.

Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

Форма акта о нарушении качества работ, услу

АКТ
установления факта нарушения качества работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме _____,
(адрес)
находящихся в управлении

_____
(наименование управляющей организации)

"__" _____ 20__ г.

1 Настоящий акт составлен о том, что
при приемке выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества за _____ или на _____ (дату) при проверке
(период)
_____ выявлено (установлено) следующее нарушение
(наименование работ, услуг)
_____
(наименование работ, услуг, вид и характер их нарушения)
2 Факт некачественного выполнения работ, услуг был установлен с помощью: _____
_____
_____
(метод контроля, фото-, видеосъемка, свидетельские показания, данные измерения параметров качества, др.)
3 Выявленное нарушение устранимо в срок _____ (согласовывается с управляющей организацией)
(указать выбранное)
не устранимо _____
4 Подписи сторон:

Собственник помещения/ уполномоченное лицо
_____
_____
(ФИО, адрес, телефон)

Представитель Управляющей организации
_____
_____
(ФИО, должность, телефон)

данная часть акта заполняется при проведении повторной проверки

5 Сведения об устранении выявленного нарушения

Пример отражения в акте приемки работ, услуг информации о выполненных работах, оказанных услугах с нарушением качества

В.1 Условия примера

В.1.1 Площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 5400 м^2.

В.1.2 Положения договора о перечне работ, услуг и размере платы за содержание жилого помещения приведены в таблице В.1.

В.1.3 При приемке работ, услуг за отчетный месяц "июль" установлены следующие нарушения:

а) вышел из строя коллективный (общедомовый) прибор учета (ОДПУ) горячей воды;

б) не работал 1 лифт - 3 дня (по условиям договора работоспособность лифта должна быть восстановлена в день обращения о его неисправности);

в) нарушен график уборки лестничных клеток (во всех подъездах в течение 1 нед. не было плановой уборки);

г) кодовый замок не работал 5 дней (по условиям договора работоспособность кодового замка должна быть восстановлена не позднее, чем на следующий день после обращения о его неисправности);

д) текущий ремонт крыши проведен в июле при согласовании переноса срока с председателем совета МКД.

Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

Таблица В.1 - Положения договора о перечне работ, услуг и о размере платы за содержание жилого помещения

Вид работ (услуг)	Периодичность, график, сроки	Измеритель и объем	Расценка на ед. изм.	Стоимость объема работ, руб.		Размер платы руб./м ^{2}
				в год	в месяц	
I Услуги по управлению МКД	Ежемесячно	5400 м ^{2}	3,85	249 480	20 790	3,85
II Работы, услуги по текущему содержанию общего имущества	Всего	-	-	1 518 712	-	23,44
1 Содержание конструктивных элементов, внутридомовых инженерных систем (ВДИС), иных инженерных систем и оборудования	Ежемесячно	5400 м ^{2}	7,75	502 200	41 850	7,75
2 Аварийно-диспетчерская служба (АДС) в части выполнения аварийно-восстановительных работ	Ежедневно	5400 м ^{2}	2,03	131 544	10 962	2,03
3 Содержание ОДПУ:						
- тепловой энергии	Ежемесячно в отопительный период	1 ОДПУ	2000	18 000	1500	0,28
- холодной и горячей воды	Ежемесячно	2 ОДПУ	970	23 280	1940	0,36
4 Техническое обслуживание лифтов	Ежедневно	3 лифта	5060/мес	182 160	15 180	2,81
5 Техническое обслуживание кодовых замков	Ежедневно	3 замка	1260/мес	45 360	3780	0,70
6 Уборка придомовой территории	Ежедневно	800 м ^{2} убираемой площади	1,42	414 640	34 553	6,40

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в

Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД

Таблица В.2 - Форма акта приемки работ, услуг в части определения объемов и стоимости

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненных работ (оказанных услуг)	Единица измерения работ (услуг)	Стоимость выполненных работ (оказанных услуг) за единицу руб./ ед.	Цена выполненных работ (оказанных услуг), руб.
1 Содержание конструктивных элементов, ВДИС, иных инженерных систем и оборудования	Ежемесячно/5400	м^2	7,75	41 850,00
2 АДС в части выполнения аварийно-восстановительных работ	Ежедневно/5400	м^2	2,03	10 960,00
3 Содержание ОДПУ холодной и горячей воды	Ежемесячно/2	ОДПУ	970,00	1940,00 *
* Стоимость обслуживания ОДПУ горячей воды не учитывается ввиду его выхода из строя. С учетом снижения стоимости обслуживания ОДПУ горячей воды на 970,00 руб. стоимость услуги составит				970,00
4 Техническое обслуживание лифтов	Ежедневно/3	Лифт	5060,00	15 180,00 *
* По сведениям АДС срок остановки работы лифта составил 4 дня. С учетом уменьшения стоимости на 490,00 руб. (5060,00/31 × 3 дня) стоимость услуги составит				14 690,00
5 Уборка придомовой территории	Ежедневно/800	м^2 убираемой площади	1,42	35 216,00
6 Уборка лестничных клеток и иных мест общего пользования	Еженедельно/540	м^2 убираемой площади	6,9	14 904,00 *
* С учетом уменьшения стоимости на 3726,00 руб. (14904,00/4 нед. × 1 нед.) (акт нарушения качества от _____), стоимость работ, услуг составит				11 178,00
7 Дезинсекция, дератизация	-	-	-	-
	(не проводились в отчетном месяце)			
8 Техническое обслуживание кодовых замков	Ежедневно/3	Кодовый замок	1260/мес	3780,00 *
* С учетом уменьшения стоимости на 162,60 руб. (1260,00/31 день × 4 дня) (акт				3617,40

Активация
Чтобы активи

Отчеты о финансово-хозяйственной деятельности ТСН

Федеральным законом от 07.06.2025 № 125-ФЗ

- 1 сентября 2025г. вступил в силу
- Утверждена обязанность утверждать отчет о работах, затратах и качестве услуг
- Изменения вносятся в ЖК РФ и Приказ Минстроя №49/пр

В чем заключаются изменения?

В течение первого квартала ткущего года (начиная с 2026г.) все УО, ТСЖ и кооперативы будут должны предоставлять собственникам отчёты о деятельности, в т.ч. о финансово-хозяйственной деятельности и размещать их в ГИС ЖКХ

Как было раньше?

Отчеты должны были размещать только УО. Для ТСН предусмотрена обязанность «составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения»

Что сейчас?

«составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и годового отчета о деятельности товарищества, в т.ч. финансово-хозяйственной деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения, а также размещение в ГИС ЖКХ»

Перечень сведений и показателей, который обязательно должен быть указан в отчете утвердит Минстрой РФ

Хранение и обработка информации в ГИС ЖКХ

Приказом Минстроя России от 28.04.2025 № 258/пр

- 28 апреля 2025г. вступил в силу
- Устанавливает порядок хранения, обработки информации

В чем заключаются изменения?

- Хранению, обработке и предоставлению подлежит информация, размещенная в ГИС ЖКХ
- Оператор обязан вести электронный журнал учета операций в системе
- Информация, которая размещается в системе, должна копироваться на резервный носитель (хранение не менее 1 месяца)
- Информация, размещаемая в системе, подлежит защите
- Персональные данные хранятся только в закрытой части
- Собственникам, в личные кабинеты, предоставляется информация о начислениях платы, показаниях ПУ за последние 36 месяцев
- Хранение информации в системе не менее 10 лет

Эксплуатация объектов теплоснабжения

Приказом Минэнерго России от 14.05.2025 № 511

- 1 сентября 2025г. вступает в силу
- отменяет Правила, утверждённые приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».

В чем заключаются изменения?

- Обязательные требования по безопасной эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребления, включая здания, помещения, сооружения и оборудование.
- До 1 сентября 2027 года необходимо восстановить проектную документацию, если она отсутствует или утеряна – в частности, на тепловые пункты;
- С 1 сентября 2025 года по 1 сентября 2030 года должен осуществляться переход на электронное ведение документации по тепловым пунктам – схем, журналов, параметров. Также должен быть обеспечен доступ к этим данным для теплоснабжающих и теплосетевых организаций для контроля качества теплоснабжения;
- Уточнён перечень работ при подготовке к отопительному периоду, в том числе с участием теплоснабжающей организации.

Профессиональный стандарт специалиста по управлению МКД

Приказ Минтруда РФ от 21.04.2025 № 269н

- 1 сентября 2025г. вступает в силу
- Действует 6 лет
- Обновлен **профессиональный стандарт «Специалист по управлению многоквартирными домами»**
- **Ужесточены требования к квалификации, образованию, опыту работы и обязательной переподготовке сотрудников**

В чем заключаются изменения?
Приказ определяет, что **должны знать и уметь специалисты по управлению МКД**

Как было раньше?
Приказ от 31.07.2019 № 538н утратит силу

Что сейчас?

- Профессиональные стандарты обязательны к применению, если это прямо указано в законе (ст. ст. 57, 195.3 ТК РФ).
- В остальных случаях они носят рекомендательный характер или ложатся в основу должностных инструкций
- Вводится новая должность «Сервис-менеджер по работе с потребителями жилищно-коммунальных услуг» (Осуществление оперативного информирования о деятельности организации по управлению МКД, Обеспечение коммуникаций с собственниками и пользователями помещений в МКД)
- Руководитель проекта информационного моделирования процессов управления многоквартирным домом и обслуживания многоквартирного дома
- Руководитель службы информации организации по управлению многоквартирными домами
- Директор управляющей организации, председатель товарищества или ЖСК, Совета МКД должен иметь высшее образование и опыт работы в области ЖКХ, строительства 5 и более лет, в том числе не менее 2 — на руководящих должностях.
- Такие сотрудники должны проходить переподготовку не реже 1 раза в 3 года.
- Специалисты должны обладать цифровыми компетенциями, в том числе использовать искусственный интеллект.
- Должны быть навыки работы с ГИС ЖКХ и системами автоматизации.
- Нужны знания в области энергоэффективности и управления ТКО

Требования к оформлению протоколов

Приказ Минстроя РФ от 30.04.2025 № 266/пр

- 1 сентября 2025г. вступает в силу
- Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников в МКД и порядком направления подлинников документов в орган ГЖН

Как было раньше?

Действовал аналогичный Приказ Минстроя № 44/пр

В чем заключаются изменения?

- Номером протокола является уникальный идентификатор, полученный в ГИС ЖКХ при создании сообщения об общем собрании
- В зависимости от формы голосования протокол может быть письменным (составляется в течение 10 дней после окончания голосования) или электронным (в течение 24 часов).
- Для инициатора физ.лица указывать в уведомлении: ФИО, реквизиты паспорта, адрес регистрации, телефон и электронную почту.
- При формулировках повестки дня нужно использовать фразы «Вопрос, поставленный на голосование», «Предложили», «Решили» или «Постановили».
- Приложение к протоколу – реестр лиц, принявших участие: № помещения в собственности, имя и первая буква фамилии физлица, наименование или ИНН юрлица, количество голосов
- Реестр собственников НЕ является приложением к протоколу
- Если принимаем документ, то формулировка вопроса должна содержать полное название и реквизиты такого документа
- В течение 5 календарных дней со дня получения от инициатора ОСС всех документов УО/ТСН обязана направить их оригиналы в ГЖИ. Документы принимать по акту приёмки-передачи
- В случае проведения онлайн-голосования орган ГЖН получает доступ к протоколу в системе: направлять на бумаге его не нужно. Письменные решения администратор должен передать в ГЖИ за 10 календарных дней со дня окончания ОСС.

Сроки выставления и внесения платы

Федеральный закон от 24.06.2025 № 177-ФЗ

- 1 марта 2026г. вступает в силу
- вносятся поправки в ст. ст. 155, 171 ЖК РФ

В чем заключаются изменения?

- Платежный документ будет выставляться до 5-го числа месяца,
- Плата должна вносится до 15 числа месяца
- Собственники на ОСС больше не смогут утверждать иные даты
- Судебные приставы будут должны по запросам размещать в ГИС ЖКХ информацию об исполнительных производствах по взысканию задолженности по оплате ЖКУ за последние три года.

Как было раньше?

- Плата вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управлении или решением общего собрания
- Платежный документ предоставляется не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим

Информация в ГИС ЖКХ

Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ

- 1 марта 2026г. вступает в силу (7 лет был на стадии законопроекта)
- вносятся поправки в ст. ст. 13, 19, 20 ЖК РФ; №209-ФЗ о ГИС ЖКХ

В чем заключаются изменения?

- Застройщики, УО, ТСЖ, кооперативы, а также некоторые ведомства будут вносить в ГИС ЖКХ информацию, из которой сформируются электронные паспорта на каждый многоквартирный и индивидуальный жилой дом
- В систему вносится информация: о результатах технического обследования дома и эксплуатационного контроля, государственного мониторинга; о состоянии отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, об изменении их состава и состояния здания в период эксплуатации

До вступления закона в силу Минстрой России должен утвердить форму и содержание электронных паспортов в ГИС ЖКХ, а также сроки размещения информации для них в системе.

Госрегулирование на газовое обслуживание

Федеральный закон от 31.07.2025г. № 308-ФЗ

- 1 марта 2026г. вступает в силу
- вносятся поправки в № 69-ФЗ и ст. ст. 113, 157.3 ЖК РФ

В чем заключаются изменения?

- Корректировки в нормы о надлежащем содержании газового оборудования в жилфонде
- Вводится государственное регулирование стоимости услуг по его ТОиР
- При этом ТОиР оборудования сможет проводить как организация, поставляющая ресурс в МКД, так и другие газораспределительные компании, которые занимаются содержанием газовых сетей и отвечают установленным требованиям
- Расширяется перечень организаций, которые могут проводить ремонт общедомового и внутриквартирного газового оборудования
- Правительство определит

- минимальный перечень обязательных работ по обслуживанию и ремонту газового оборудования;
- установить принципы расчёта цены за них, а также за монтаж и замену ВДГО, ВКГО;
- установит требования к исполнителям.

Что было раньше?

С 1 сентября 2023 техобслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО в многоквартирном доме проводится **одной** организацией – поставляющей ресурс в этот МКД (ч. 4 ст. 157.3 ЖК РФ, Федеральный закон от 18.03.2023 № 71-ФЗ).

Цифровизация судопроизводства

Постановление Правительства РФ от 26 июня 2025 г. № 964

- 1 июля 2025г. вступило в силу
- эксперимент по упрощению и цифровизации судопроизводства по выдаче судебного приказа о взыскании долга за содержание помещений в МКД, платы за капремонт, платы за коммунальные услуги в МКД

Какие регионы принимают участие в эксперименте?

Согласно приказу от 18.07.2025 № 433/пр в редакции другого приказа – от 24.07.2025 № 445/пр, в список вошли:

- Республики Коми, Удмуртия и Северная Осетия – Алания;
- Приморский и Ставропольский край;
- Ямало-Ненецкий автономный округ
- Амурская, Астраханская, Владимирская, Воронежская, Липецкая, Калининградская, Московская, Нижегородская, Ростовская, Свердловская, Томская.

Цифровизация судопроизводства

Как это будет работать?

1. Подготовка в электронном виде заявлений о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности за ЖКУ с использованием информации, содержащейся в ГИС ЖКХ;
2. Досудебное направление должнику в электронном виде на «Госуслугах» и в ГИС ЖКХ заявления взыскателя о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности;
3. Досудебное получение в ГИС ЖКХ от Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации сведений о законных представителях должника;
4. Направление заявлений о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности за ЖКУ мировому судье в электронном виде с помощью ГИС ЖКХ и ГАС «Правосудие»;
5. Направление должнику в электронном виде на «Госуслугах» судебного приказа о взыскании задолженности за ЖКУ, копий определений об отмене судебного приказа, об исправлении ошибок в нем;
6. Направление взыскателю в электронном виде в ГИС ЖКХ копий определений о возвращении заявления, об отказе в его принятии, об отмене судебного приказа, об исправлении ошибок в нем, а также информации о вынесенном судебном приказе о взыскании задолженности за ЖКУ.

Цифровизация судопроизводства

Тема: ГИС ЖКХ. Обращение GIS-341318 от 15.08.2025 Взыскание задолженности через ГИС ЖКХ;
14:07, 15 августа 2025 г., "Служба поддержки ГИС ЖКХ" <support@dom.gosuslugi.ru>:

##- Пожалуйста, пишите ваш комментарий выше этой линии -##

Уважаемый пользователь!

Эксперимент, проводимый в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июня 2025 г. № 964, реализуется поэтапно:

На первом этапе орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (региональное Правительство) направляет в Минстрой России официальное обращение с инициативой об участии региона в эксперименте (пункт 3а Постановления). По рекомендации Минстроя, обращение должно быть подписано руководителем субъекта — губернатором.

В течение 15 рабочих дней с даты вступления Постановления в силу (с 04.07.2025) Минстрой России из обратившихся организаций формирует перечень субъектов допущенных к участию в эксперименте, и публикует его на своём официальном сайте.

Параллельно, в срок до 30 календарных дней с даты вступления Постановления в силу, межведомственной рабочей группой формируются критерии отбора организаций-участников (пункт 3б Постановления, пункт 11 Положения о проведении эксперимента).

После утверждения критериев отбора, оператор ГИС ЖКХ разместит соответствующую информацию на официальном сайте системы. Организации, находящиеся на территории субъектов, включённых в перечень участников, смогут в течение 30 дней подать заявление на участие (пункт 5ж Положения).

Таким образом, первым шагом является подача обращения о включении региона в эксперимент со стороны регионального Правительства.

Только после подтверждения участия региона и утверждения критериев отбора, организация сможет подать заявление на участие.

Актуальная информация о ходе эксперимента, будет опубликована на официальном сайте ГИС ЖКХ.

Законопроекты

Законопроект № 956556-8 (02.07.2025г. внесен на рассмотрение)

- предлагают изменить порядок начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества, если в доме установлен общедомовой прибор учёта.

Что сейчас?

- согласно ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, если в МКД установлен ОДПУ, расчёт платы за КР на СОИ производится исходя из норматива, а в конце года делается перерасчёт по фактическим показаниям.
- Собственники могут принять решение об оплате КР на СОИ по фактическим показаниям.

Что будет?

- если ОДПУ есть и он исправен, плата будет определяться сразу по факту, без привязки к решению собственников. Приоритет отдадут показаниям приборов учёта, а не нормативам.
- проект НПА предусматривает переходный период для вступления закона в силу и уточнение порядка перерасчёта и доначислений платы.

Законопроекты

Законопроект ID 157822 (на стадии общественного обсуждения)

изменения в порядке установления минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Что предлагается?

- Ввести единую федеральную методику расчёта минимального взноса на капремонт (ст. 156.1 ЖК РФ).
- Дифференцировать тарифы — взнос будет зависеть от типа дома, этажности, наличия лифта, объёма предстоящих затрат и других характеристик (ст. 158 ЖК РФ).
- Собственники смогут снижать взнос, если на счёте накоплено достаточно средств для запланированных работ (ст. 158 ЖК РФ).
- Сократить срок включения новостроек в региональную программу капремонта: с 5 лет до 1 года после ввода дома в эксплуатацию (ст. 168.3 ЖК РФ).
- Уточнить основания для финансовой поддержки регоператоров, включая списание безнадёжных долгов и выполнение гарантийных обязательств (ст. 181 ЖК РФ).
- Поправки предлагается ввести с 1 сентября 2025 года, а положения, касающиеся методики расчёта взносов, – с 1 марта 2026 года.

Законопроекты

Проект постановления с изменениями в Правила № 354 (ID 157503)

Что предлагается?

- установить повышающий коэффициент 3, применяемый при расчётах в случаях неустановки ИПУ воды при наличии технической возможности для этого.
- ужесточается порядок расчётов за КУ при несанкционированной врезке в сети.
- уточняются: методика начислений за самовольное подключение; случаи, когда их можно оспорить; подходы к определению объёмов безучётного потребления.

Что сейчас?

Повышающий коэффициент составляет 1,5 (п. 60 Правил № 354)

Законопроекты

Законопроект № 949035-8 (готовится к 1му чтению)

Что предлагается?

- добавить в Уголовный кодекс РФ новую статью о фальсификации протоколов и решений общих собраний собственников помещений в МКД.
- дополнить УК РФ ст. 185.7.
- привлекать к ответственности за:

1) умышленные искажения результатов голосования либо
2) воспрепятствование свободной реализации прав при принятии решения **путем:**

- внесение в протокол, выписки из него и иные документы заведомо недостоверных сведений о количестве голосовавших, кворуме и результатах ОСС; составление заведомо некорректного списка лиц, имеющих право на участие в собрании;
- заведомо неправильный подсчёт голосов или учёт бюллетеней;
- блокирование или ограничение фактического доступа собственников к голосованию;
- несообщение сведений о проведении собрания либо сообщение недостоверных сведений о его времени и месте; голосование от имени собственников по подложной доверенности.

- Новая норма предусматривает за такие действия штраф до 500 тысяч рублей либо лишение свободы до 5 лет со штрафом до 300 тысяч.

Законопроекты

Законопроект № 932298-8 (рассмотрен в 1м чтении)

Что предлагается?

- Внести изменения в ст. 147 ЖК РФ
- обязать собственников (претендующих на должность председателя) сдавать квалификационный экзамен по аналогии с руководителями управляющих организаций.
- действующие председатели ТСЖ должны сдать экзамен в течение 6 месяцев.
- В случае отсутствия/не сдачи экзамена – орган МСУ созывает общее собрание. Нет собрания – проводится конкурс по выбору УО
- Получать аттестат не нужно, если у ТСЖ заключён договор с УО или же такой документ есть у нанятого квалифицированного управляющего.
- дополнения в ч. 7 и 7.2 ст. 135 ЖК РФ, которыми вводится по своей сути новая функция для органа государственного жилищного надзора - проверка квалификации председателя правления ТСЖ

** На ЖСК требования не распространяются*

Законопроекты

Законопроект № 935125-8 (на предварительном рассмотрении)

Что предлагается?

- Внести изменения в № 67-ФЗ и № 126-ФЗ о связи
- Распространить право бесплатного доступа в МКД на операторов кабельного телевидения, систем видеонаблюдения, АСКУ и домофонов.
- Продлить на 3 года сроки приведения сетей в соответствие с Правилами № 1055.

! Сделать это нужно было ***до 6 апреля 2025 года***

- Уполномочить органы ГЖН и ФАС РФ контролировать исполнение положений № 67-ФЗ и привлекать компании к ответственности за нарушения.
- Разрешить демонтаж сетей связи по решению ОСС только при нарушении требований пожарной и санитарной безопасности.

Сейчас, согласно п. 32 Правил № 1055, п. 3.8 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, чтобы убрать оборудование, собственникам достаточно утвердить это на общем собрании.

- распространить действие № 67-ФЗ на владельцев не только квартир в многоквартирных домах, но и нежилых помещений, поскольку они имеют равные с соседями права на получение услуг связи.

Законопроекты

Законопроект № 920521-8 (рассматривается в 1м чтении)

Что предлагается?

- МКД может управляться жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом до момента выплаты последним членом такого кооператива пая за соответствующее жилое помещение, после чего собственники помещений в таком доме в течение 3 месяцев обязаны принять решение о реорганизации жилищного кооператива в товарищество собственников жилья либо об изменении способа управления многоквартирным домом.
- Наделить Госжилнадзор правом обращаться в суд для принудительной ликвидации кооператива.
- Обязать муниципалитеты проводить открытый конкурс, если после упразднения ЖСК в доме не создано ТСЖ или не выбрана УО.
- Поправки могут начать действовать с момента опубликования закона.

Законопроекты

Законопроект № 958050-8 (на предварительном рассмотрении)

Что предлагается?

- С 1 сентября 2026 года исключается (ликвидируется) муниципальный жилищный контроль.
- Функции муниципального контроля передать региональным органам ГЖН.

Авторы инициативы: «один и тот же дом с муниципальной квартирой попадает сразу под три формы контроля: лицензионный, государственный жилищный и муниципальный. Это вызывает дублирование функций, юридическую путаницу, а также снижает эффективность надзора. При этом органы МЖК не могут составлять протоколы по основным статьям КоАП РФ в сфере жилищно-коммунального хозяйства»

- Законопроектом предлагается унифицировать систему надзора, передав контроль исключительно регионам.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

Иванова Кристина Николаевна
***Тел.:** +7(906)360-51-12*
***Email**: kn.ivanova@4tsg.ru*