**Мониторинг СМИ июль 2025 г.**

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

02.07.2025 г. В Госдуме предложили покончить с двоевластием в ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/в-госдуме-предложили-покончить-с-двое/>

Законопроект об управлении домом только одной организацией подготовлен к внесению

Обслуживать многоквартирный дом (МКД) может и должна только одна организация, которую собственники помещений выберут на общем собрании. Направленный на закрепление этой нормы законопроект планируют 2 июля внесли члены Комитета Госдумы по ЖКХ. Поправки помогут пресечь многолетние судебные споры, в которых жители бьются с управляющими компаниями и соседями, рассказали «Парламентской газете» авторы инициативы.

Проблема с советскими корнями

В 1980 году в Санкт-Петербурге в два этапа в разное время построили многоквартирный дом. Для управления первой частью МКД создали жилищно-строительный кооператив, который действует до сих пор. Второй частью дома, сданной в эксплуатацию позже, управляла специализированная организация. В конце 2016 года дом проверила Госжилинспекция, и она пришла к выводу о нарушениях Жилищного кодекса РФ, в котором указано, что в доме должен действовать только один способ управления.

Петербургскую коллизию вскоре устранили, но правовая неопределенность сохранилась. В 2023 году Верховный Суд вынес решение, позволяющее легализовать практику по управлению разными способами управления в одном многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию отдельными этапами строительства — секциями, подъездами.

Несмотря на то, что МКД имеет единое общее имущество — внутридомовые инженерные сети, крышу, фасад, подвал — и один адрес, ВС отметил, «что волеизъявление собственников помещений имеет преимущество при выборе, как способа управления домом, так и управляющей организации над действиями ответчика, так как именно собственникам помещений принадлежит приоритетное право выбора способа управления и выбора управляющей организации».

На это обратили внимание в Комитете Госдумы по ЖКХ, члены которого во главе с председателем Сергеем Пахомовым разработали законопроект, чтобы устранить двоевластие в МКД. Таких домов в стране немного, рассказали «Парламентской газете» в комитете, но проблем с обслуживанием возникает масса, а собственники, администрация города или района, и сами управляющие организации могут подолгу искать правды в судах.

Одна УК — и никаких исключений

Двоевластие может возникать в долгостроях, для которых оказалась актуальной проблема обманутых дольщиков, рассказал нашему изданию соавтор законопроекта член думского Комитета по ЖКХ Марат Нуриев. Чтобы поскорее вселить людей, компания, которая достраивает дом, вводит его в эксплуатацию постепенно, частями. Кроме того, задвоение в управлении МКД характерно для больших высотных домов.

Когда в дом приходят сразу две управляющие компании, они конкурируют между собой, и при этом постоянно спорят об обязанностях. «Были случаи, когда в подъездах работы по текущему ремонту выполнялись, а на сопредельных территориях УК спорили на предмет уборки двора, обслуживания детской площадки, ремонта скамеек, — рассказал Нуриев. — В итоге собственники получали некачественную жилищную услугу».

Подготовленные к внесению поправки в Жилищный кодекс предусматривают, что выбранная изначально управляющая организация будет оказывать услуги по управлению МКД и во вновь введенных в данном доме секциях и подъездах. Проще говоря, выбор, сделанный собственниками первой сданной части, автоматически распространится на все последующие части. И только если в первой части дома выбор так и не сделали, то конкурс на управление объявит администрация, но также на весь дом без исключений.

Управление многоэтажками

Жилищный кодекс предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

непосредственное управление собственниками помещений в доме;

управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или другим специализированным потребительским кооперативом;

управление управляющей организацией.

Способ управления собственники квартир выбирают на общем собрании, подавляющее большинство МКД во всех регионах обслуживают УК. Они заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями, проводят текущий ремонт в подъездах, убирают двор, благоустраивают территорию, следят за своевременным вывозом мусора.

С 2014 года ТСЖ перестал действовать как термин — ему на смену пришли товарищества собственников недвижимости (ТСН). Это некоммерческая организация, куда входят владельцы помещений в доме. Ее цель — совместное управление общим имуществом: это стены, чердак, крыша, подвал, участок и различные приборы учета. В задачи ТСН входят решение вопросов об эксплуатации и содержании, благоустройство территории и бесперебойное предоставление услуг.

Жители на общем собрании выбирают председателя и правление ТСН, а те, согласно Жилищному кодексу, управляя, должны регулярно отчитываться о финансовой деятельности. Эксперты в ЖКХ считают ТСН наиболее эффективным способом управления, особенно если дом дружный. Это еще и выгоднее, ведь вопросы в доме решают жители, а не коммерческая организация.

Использован материал: <https://www.pnp.ru/social/v-gosdume-predlozhili-pokonchit-s-dvoevlastiem-v-zhkkh.html>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

07.07.2025 г. ТСЖ «Троицкий» обязало магазин «Красное и белое» демонтировать вывеску с фасада МКД.

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/тсж-троицкий-обязало-магазин-красно-2/>

В Санкт-Петербурге возник спор между ТСЖ и магазином. Причина спора — размещение рекламной конструкции без согласия собственников помещений и без оформления договора пользования общим имуществом дома. На ОСС жители установили плату за размещение вывески по 800 рублей за кв. м в месяц. Магазин на претензию от ТСЖ отказался заключать договор и снимать конструкцию.

В суде было установлено, что расположение вывески нарушает права ТСЖ и собственников, поскольку фасад является общей собственностью (https://kad.arbitr.ru/Card/0ded39a4-1ebd-4eeb-9055-9964f288a700). Магазин отказался от демонтажа, ссылаясь на закон о защите прав потребителей и на то, что конструкция не является рекламой. Однако суд поддержал ТСЖ и обязал ответчика снять конструкцию и привести фасад в первоначальный вид.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

07.07.2025 г. Коммунальщики начнут по-новому отчитываться о подготовке к зиме

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/коммунальщики-начнут-по-новому-отчит/>

Владельцев коммунальных и теплоэнергетических объектов с 1 июля обязали отчитываться о подготовке к отопительному сезону по новой форме. Об этом 4-го числа сообщил в соцсетях первый зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев.

По его словам, заблаговременная и комплексная подготовка региональных систем к зимнему сезону не просто рутинная обязанность, а стратегическая задача, требующая максимальной отдачи от всех уровней власти. Она включает целый комплекс мероприятий, одним из элементов которого служит статистическая отчетность.

«Росстат с 1 июля 2025 года ввел новую форму статотчетности 1-ЖКХ (зима) срочная. Теперь каждый год с июля по ноябрь владельцы объектов коммунального и теплоэнергетического хозяйства будут ежемесячно направлять ее в территориальные управления ЖКХ субъектов, а те, в свою очередь, передавать сводные данные в федеральное Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства», — рассказал депутат.

В отчетах среди прочего пропишут площадь многоквартирного жилищного фонда с централизованным или децентрализованным отоплением, количество социальных объектов, мощность котельных, сведения о теплосетях, насосных станциях и водопроводах. Потребуется отчитаться и о финансах, выделенных на топливо для предприятий ЖКХ, текущий ремонт, модернизацию и строительство объектов.

«Все это нужно для выявления «слабых мест», чтобы исключить риск серьезных аварий: прорывов теплотрасс, отключений воды и электричества, выхода из строя отопительных систем в самый мороз», — пояснил Кошелев.

«Суть нововведения в том, что каждый год с июля по ноябрь владельцы объектов коммунального и теплоэнергетического хозяйства должны ежемесячно направлять эту форму в территориальные управления ЖКХ субъектов, а те, в свою очередь, передавать сводные данные в федеральное Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Вот некоторые сведения, которые нужно указывать в отчёте: площадь многоквартирного жилищного фонда с централизованным или децентрализованным отоплением, количество социальных объектов, мощность котельных, сведения о теплосетях, насосных станциях и водопроводах. Также необходимо предоставить информацию о финансах, выделенных на топливо для предприятий ЖКХ, текущий ремонт, модернизацию и строительство объектов»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

08.07.2025 г. Петербургский депутат требует отправить коммунальщиков на курсы хорошего тона

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/петербургский-депутат-требует-отпра/>

Отправить всех работников сферы ЖКХ на «курсы вежливости» предложил депутат петербургского Заксобрания Алексей Цивилев. Он считает, что там коммунальщиков отучат от извечной грубости и хамства, которые, увы, стали привычными при общении жильцов с управляющими компаниями и их сотрудниками. Соответствующее обращение он отправил в Минстрой.

Адресатом обращения стал директор департамента развития ЖКХ при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Александр Федяков. Цивилев рассказал, что ему регулярно поступают жалобы граждан на грубость, неумение выстроить диалог и недостаточное внимание к обращениям со стороны сотрудников управляющих компаний и предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

«Такие конфликты — стресс для жильцов, которые и так сталкиваются с проблемами в сфере ЖКУ: авариями, перебоями с подачей ресурсов, высокими тарифами. Это приводит к снижению доверия к коммунальным службам и ухудшению их репутации», — отметил парламентарий.

По его мнению, одна из причин конфликтов — недостаточная подготовка персонала к общению с жителями, что сводит на нет даже технически успешное выполнение работ. Зато вежливое и профессиональное общение, убежден Цивилев, снижает уровень раздражения и помогает быстрее решать вопросы: «Когда сотрудники управляющих компаний умеют правильно общаться, жалобы решаются быстрее, снижается количество повторных обращений, упрощается сбор информации, так как жильцы охотнее сотрудничают со специалистами».

Поэтому депутат и предложил внедрить обязательное обучение сотрудников УК и предприятий ЖКХ неконфликтной коммуникации с жильцами. «Сотрудники УК должны понимать, что жильцы — это не надоедливые мухи, которые хотят от них чего-то невозможного. Это люди, которые оплачивают коммунальные услуги и финансируют их работу, это люди, которые пополняют бюджет, покрывающий зарплаты слесарей, сантехников, дворников, диспетчеров и руководителей УК. И к ним нужно относиться с уважением. Цель, которую я преследую, — не просто отправить всех на курсы вежливости и тренинги по клиентоориентированности, а поднять качество оказываемых услуг, так как вежливое обращение в этой сфере приведет к улучшению качества жизни граждан, снизит конфликты, сэкономит бюджет и повысит уровень сервиса. Это шаг к цивилизованному ЖКХ, где жильцы и коммунальные службы работают вместе, а не против друг друга. Наша страна однажды уже сделала такой шаг, переведя многие услуги в МФЦ. И наши люди уже забыли о злобных паспортистках. Теперь наступила пора забыть о вредных диспетчерах и хамстве в УК», — пояснил парламентарий.

Уважаемые жилищные активисты, члены РОО «Наш дом на Неве»! Наши хорошие друзья и партнеры — АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» повторяет программу по подготовке профессиональных медиаторов в сфере ЖКХ. В прошлом потоке обучения уже поучаствовали несколько наших коллег из сети ЖКХ Контроль. Можно гарантировать, что это очень серьезная, хорошо выверенная и профессиональная программа.

Коллеги, в июле-сентябре 2025 г. есть уникальная возможность бесплатно повысить квалификацию по программе «Профессиональный медиатор. Базовый курс» и получить удостоверение, дающее право на осуществление нового вида деятельности.

Для кого программа?

Программа для руководителей, специалистов и добровольцев НКО сферы ЖКХ.

Специальные требования к поступающим: наличие высшего образования, возраст не менее двадцати пяти лет.

Кто и как обучают?

Обучение организовано АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» онлайн на платформе Zoom и предусматривает очное участие.

Сколько обучаться?

Обучение пройдет с 19 июля по 06 сентября 2025 г. Объем программы: 120 акад. часов, в том числе 90 ак. часов онлайн.

Какой документ по итогам?

Выпускники программы получат удостоверение о повышении квалификации, подтверждающее повышение уровня профессиональных компетенций в области медиации. Удостоверение дает право на осуществление нового вида деятельности и вносится в ФИС ФРДО.

Как записаться на программу?

1 Шаг

Подать анкету-собеседование: с 07 по 10 июля 2025 г. на aco34@yandex.ru

Дополнительное собеседование по телефону ВОЗМОЖНО: с 07 по 11 июля 2025 г.

Результаты отбора/собеседования: 14 июля 2025 г.

2 Шаг

Предоставление заявлений и документов для зачисления на программу, прошедшими отбор/собеседование: 15 июля 2025 г.

Перечень документов:

1. Скан заявления по форме.

2. Скан диплома о высшем образовании (без приложения). В случае получения диплома за пределами РФ предоставляется заверенный перевод документа.

3. Скан паспорта (2-3 стр.).

4. Скан документа, подтверждающего изменение фамилии (если ФИО в заявлении и дипломе не совпадают).

5. Скан СНИЛС (Страховой номер индивидуального лицевого счёта). Запрашивается в связи с обязательным внесением сведений о выдаваемых документах в ФИС ФРДО (федеральный реестр сведений о документах об образовании и (или) квалификации, документах об обучении).

3 Шаг

Зачисление на программу, прошедших собеседование: 16 июля 2025 г.

Старт программы: 19 июля 2025 г. в 10.00 мск

Контактный телефон: +79375612656 Елена Вячеславовна Шилина, ректор АНО ДПО «Международная академия профессионального образования»

Обучение организовано АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» (г.Волгоград) при поддержке Фонда президентских грантов в рамках проекта «Межрегиональный центр компетенций специалистов и добровольцев НКО сферы ЖКХ: масштабирование успешных практик».

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

08.07.2025 г. Кто должен устанавливать, проверять и менять ОДПУ

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/кто-должен-устанавливать-проверять-и>

О том, кто должен устанавливать, проверять и менять ОДПУ, Минстрой РФ рассказал в письме от 24.04.2025 № 11728-ОГ/00.

Собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечить оснащение МКД общедомовыми приборами учёта и их ввод в эксплуатацию. Если РСО выявит факт неисполнения такого требования, то спустя два месяца с этого момента должна провести соответствующие работы и взыскать расходы с владельцев помещений.

Приборы входят в состав общего имущества МКД и бремя их содержания несут собственники. УО обязана предоставить РСО доступ к общему имуществу для монтажа ОДПУ и: «… лишь обеспечить установку и ввод в эксплуатацию общедомового прибора учёта при наличии решения собственников. Жилищное законодательство не содержит императивных норм, возлагающих на управляющую организацию обязанность по их установке». Если же при проверке оказалось, что ПУ вышел из строя, то компании отводится не более трёх месяцев для замены, ремонта и повторного ввода его в эксплуатацию. Также в обязанности УО по содержанию и текущему ремонту включены техническое обслуживание и замена общих счётчиков. Невыполнение данных работ приравнивается к нарушению лицензионных требований (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ). Надзор в этой сфере проводит ГЖИ в соответствии со ст. 20 ЖК РФ.

«Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию ОПУ холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка и т.д.) входит в содержание общего имущества в МКД (пп. «к» п. 11 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ № 491) и обеспечивается силами управляющей организации. Как следует из содержания п. 38 (1) Правил содержания общего имущества, оплата установки ОПУ осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме на основании счетов и в размере, указанных в абз. 2 п. 38 (1), за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание жилого помещения (и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества). Граждане — собственники помещений в многоквартирном доме производят оплату выставленных счетов в соответствии с ч. 12 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ. Аналогичные разъяснения приводятся в Письме Минстроя России от 09.04.2014 № 5792-МС/04 «Об оплате расходов на установку коллективных (общедомовых) приборов учета». Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. В силу пп. «с» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель обязан обеспечить установку и ввод в эксплуатацию ОПУ, за исключением случаев, когда коммунальные услуги потребителям предоставляет ресурсоснабжающая организация»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

08.07.2025 г. При нехватке средств капремонта на замену лифта собственники могут использовать рассрочку и факторинг

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/при-нехватке-средств-капремонта-на-з>

Письмо от 01.04.2025 № 18951-ОШ/06 Минстрой России отправил в ответ на обращение Ассоциации «Новое Качество», которая попросила пояснить: что делать владельцам подъёмников, которые не подпадают под действие п. 2 решения Совета Евразийской экономической комиссии от 29.11.2024 № 112 о продлении срока эксплуатации; будут ли перенесены даты капремонта МКД с таким оборудованием.

Лифты, отработавшие назначенный период службы до 15 февраля 2025 года, должны быть приведены в соответствие с ТС ТР в течение пяти лет. Остальные подъёмники следует заменить или модернизировать в рамках капремонта до окончания допустимого периода эксплуатации или отключить.

Минстрой РФ объяснил, что работы по капитальному ремонту должны выполняться в сроки, предусмотренные региональной программой. Если фонд формируется на спецсчёте, то ответственность за своевременность работ лежит на собственниках помещений в МКД. При нехватке накопленных средств на новый лифт жители дома могут использовать такие инструменты, как рассрочка и факторинг. Эти программы уже работают в Санкт-Петербурге, Нижегородской, Свердловской, Липецкой областях, Республиках Татарстан и Башкортостан.

«Практика кредитования на финансирование замены лифтов не распространилась. Причина в росте кредитной нагрузки на подрядчика и его зависимости на несколько лет от платёжной дисциплины ФКР. В факторинге схема финансирования другая. Факторинг на замену лифтов — долгосрочное финансирование, здесь отсрочка достигает трёх лет и более. Для отечественных лифтовых заводов стоимость финансирования при льготном факторинге может помочь сохранить регионам текущий уровень цен закупки лифтового оборудования и долговой нагрузки, обеспечить заводам возможность капитальных вложений в модернизацию производства и высокий уровень импортозамещения»,-прокомментировала председатель Правления РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

08.07.2025 г. Минстрой России разъяснил вопрос о необходимости принятия ОСС решения о проведении текущего ремонта МКД

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/минстрой-россии-разъяснил-вопрос-о-н>

Ассоциация управляющих организаций «Новое Качество», рассмотрев обращения своих членов по вопросу необходимости принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении текущего ремонта мест общего пользования обратилась в Минстрой России.

В обращении Ассоциация, ссылаясь на положения ч. 8, 8.1 ст. 55.24 Градостроительного кодекса РФ, Постановления Конституционного Суда РФ от 25.02.2019 № 12-П отметила, 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.

В соответствии с п. 2.3.4 Правил №170 периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех – пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Из данной нормы следует, что при определении надлежащей периодичности текущего ремонта необходимо исходить из состояния здания и его технических особенностей.

Подобное толкование нормы ведет к правовой неопределенности в части императивности установленного срока периодичности проведения текущего ремонта, в частности правомерности действий эксплуатирующей организации по осуществлению подобных работ в период до истечения трех лет после последнего текущего ремонта многоквартирного дома, если это обусловлено ненадлежащим состоянием здания и его техническими характеристиками.

В соответствии с положениями ст. 44 Жилищного кодекса РФ принятие решения о необходимости проведения работ по текущему ремонту относится к компетенции общего собрания собственников помещений в доме.

Вместе с тем, в силу прямого указания ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, п. 10, 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 управляющая организация обязана обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме, включая надлежащее состояние отдельных элементов дома и работоспособность инженерно-технических коммуникаций, и несет ответственность за несоблюдение указанных требований.

Из системного анализа вышеуказанных норм следует, что все текущие, неотложные, обязательные работы, направленные на поддержание надлежащего состояния здания и его отдельных элементов, автоматически считаются предусмотренными в договоре управления в силу приведенных норм и должны осуществляться управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли подобные работы в договоре и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения отдельное решение общего собрания собственников помещений в доме.

При этом в правовых нормах, регламентирующих проведение работ по текущему ремонту, не имеется указаний на необходимость согласования с собственниками помещений в доме технических и эстетических особенностей проводимых работ и используемых материалов при осуществлении текущего ремонта ввиду его необходимости для поддержания надлежащего состояния дома.

В связи с вышеизложенным и наличием правовой неопределенности по данной ситуации, Ассоциация просила дать разъяснения по следующим вопросам:

Имеет ли право управляющая организация проводить работы по текущему ремонту без предварительного решения общего собрания о необходимости таких работ, если техническое состояние дома того требует?

Носит ли императивный характер положение пункта 2.3.4 Правил №170 в части периодичности проведения текущего ремонта исключительно в срок от трех до пяти лет с момента прошлых работ? Вправе ли управляющая организация проводить работы по текущему ремонту многоквартирного дома в иной промежуток времени, если техническое состояние здания того требует?

Необходимо ли управляющей организации согласовывать эстетические и технические особенности проводимых работ по текущему ремонту и используемых в их ходе материалов с собственниками помещений многоквартирного дома, если такая обязанность не предусмотрена договором управления?

Минстрой России, рассмотрев обращение Ассоциации «Новое качество», дал следующие разъяснения:

«В силу пункта 11 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в МКД обеспечивается выполнением периодических работ технического характера (таких, как осмотры элементов общего имущества, уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка).

Согласно пункту 18 Правил № 491 текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений в МКД для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

В силу пункта 4.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД. Работы по текущему ремонту – это работы разового характера, выполняемые в определенные сроки в отношении определенного элемента общего имущества, технические характеристики которого необходимо восстановить.

Таким образом, принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД. При этом закон не конкретизирует, должны ли такие решения приниматься перед каждым ремонтом, либо утверждается график ремонта на год или на иной срок. Наиболее распространена практика утверждения перечня работ по текущему ремонту на год.

Как следует из приведенных положений, состав работ по текущему ремонту не может быть установлен законом и не должен указываться в договоре управления МКД. Состав, план, эстетические и (или) технические особенности проводимых работ утверждаются общим собранием собственников помещений в МКД по согласованию с управляющей организацией».

Дополнительно отметим, что разъяснения (письма) органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

08.07.2025 г. Сколько стоит горячая и холодная вода в Санкт-Петербурге в 2025 году? Надо ли на законодательном уровне обязать устанавливать счетчики воды в каждой квартире?

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/сколько-стоит-горячая-и-холодная-вод>

Минстрой предлагает увеличить вдвое оплату за горячую и холодную воду для собственников, которые не хотят устанавливать в своих квартирах счетчики. И до сих пор платят по нормативу. В Министерстве считают, что больший тариф убедит перейти на оплату по приборам учета. Сколько петербуржцев этого пока не сделали и почему? Выяснял телеканал «Россия1» в программе: События недели. Просмотр по ссылкам: https://www.rtr.spb.ru/vesti\_spb/news\_detail.asp?id=76885 и https://vk.com/vesti\_spb?from=groups&w=wall-23802764\_124542

Горячая и холодная вода — это строчки в квитанции, на которые стоит обращать внимание каждый месяц, потому что они оказывают существенное влияние на сумму коммунальных платежей. На расходы влияют и расценки на холодную и горячую воду в Санкт-Петербурге, и потребление ресурса в конкретной квартире.

Как устанавливаются тарифы на воду в Санкт-Петербурге

Тарифы на холодную и горячую воду ежегодно утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Этот орган регулирует цены на коммунальные услуги на основании ст. 31 закона №416-ФЗ. После детального анализа затрат поставщиков ресурсов, экономической ситуации и других факторов Комитет принимает постановление, в котором устанавливает тарифы для разных категорий потребителей.

Пересмотр цен происходит не чаще одного раза в год. Документы с утверждёнными тарифами публикуются в открытом доступе. В 2025 году новые расценки начнут действовать с 1 июля.

Все коммунальные тарифы за 2025 год доступны на сайте Комитета. Здесь публикуются последние постановления и изменения, касающиеся стоимости коммунальных услуг.

Также узнать действующие тарифы можно на сайте Администрации и ресурсоснабжающих организаций, например Водоканала.

Стоимость холодной воды

С 1 июля 2025 года цена одного кубометра холодной воды в Санкт-Петербурге установлена на уровне 42,42 рубля, до этого момента действует тариф первого полугодия — 36,54 рубля за м³. Эта сумма включает расходы на добычу, транспортировку воды и обслуживание сетей.

Если человек потратит в августе 2025 года 5 кубометров холодной воды, ему придётся заплатить 212,1 рубля, а в мае — 182,7 рубля.

Стоимость горячей воды

Горячая вода рассчитывается по двухкомпонентному тарифу. В него входят:

стоимость кубометра холодной воды, используемой для нагревания;

затраты на тепловую энергию, необходимую для нагрева воды.

Поэтому стоимость горячей воды зависит от тарифов на холодную воду и теплоэнергию:

Холодная вода — 36,54 рубля за м³ (42,42 рубля с 1 июля 2025 года).

За нагрев — примерно 126,68 рубля за м³ или 2111,40 рубля за Гкал (145,55 рубля за м³ или 2425,79 рубля за Гкал с 1 июля 2025 года).

Расчёт платы по счётчику и по нормативам

Если в квартире не установлены счётчики воды, плата рассчитывается по нормативу потребления. В Санкт-Петербурге предусмотрен нормативный объём холодной воды — 4,9 кубометра на человека в месяц, а горячей — 3,48 кубометра. Если в дом подаётся только холодная вода, её норматив — 8,48 кубометра в месяц (распоряжение Комитета по тарифам). Эти цифры умножаются на тариф, действующий в месяц расчёта.

Если в квартире не установлены счётчики, хотя это возможно, в расчётах используется повышающий коэффициент 1,5.

Если технической возможности для монтажа счётчиков нет, повышающий коэффициент не применяется.

В квартирах с установленными счётчиками оплата производится только за фактически потреблённый объём воды. Для этого достаточно передавать показания в управляющую компанию ежемесячно до определённой даты. В Санкт-Петербурге это чаще всего период с 15-е по 25-е число. Если задержать передачу показаний, плату начислят по среднему потреблению за предыдущие месяцы.

Приборы учёта воды устанавливают, чтобы контролировать потребление ресурса и оптимизировать оплату коммунальных услуг. Также установка счётчиков связана с законодательными требованиями

Счётчики позволяют платить за фактически потреблённую воду, а не по установленным нормативам, которые часто завышены. Это может привести к снижению расходов на оплату водоснабжения.

В России установка счётчиков воды обязательна для всех собственников жилых и нежилых помещений. Это требование закреплено в Федеральном законе «Об энергосбережении» и других нормативных актах.

Для тех, кто не установил счётчики, законодательно предусмотрены штрафные санкции в виде повышающего коэффициента.

Почему счетчик на воду – не всегда выгодно?

Как бы ни были привлекательны счетчики воды, какими достоинствами они ни обладали, какой бы огромной не оказалась экономия, есть у таких устройств и несколько весомых недостатков, связанных с процессом эксплуатации:

Придется потратиться на установку и поверку изделия, некоторые модели стоят недешево, хотя есть и более доступная альтернатива;

Требуется регулярно проводить поверку – сделать это можно на дому, либо в специализированных компаниях после снятия прибора;

Если трубопровод укомплектован дешевыми деталями, при повышении давления может сорвать обратный клапан, фильтр, запорный кран, а вмести с ними – и пломбу счетчика. Придется потратить немало времени на выяснение отношений с коммунальной службой;

Показания нужно своевременно передавать, предварительно сняв. Сейчас есть устройства с автоматической функцией передачи, правда, и стоят они недешево;

Перед установкой нужно привести в порядок всю сантехнику, иначе даже самый обычный кран накапает на дыру в вашем бюджете. Впрочем, это не является полноценным минусом, а следить за надежностью труб нужно всегда.

Кажется, что минусов использования счетчиков воды слишком много, однако они либо несущественны, либо малозаметны для большинства людей. И главный аргумент – существенная экономия – способен перекрыть все недостатки, какими бы серьезными они не были.

Очевидные достоинства водосчетчика

Какие же плюсы отмечают сами жильцы, которые все-таки решили установить счетчик воды и теперь делятся своим мнением? Аргументов в пользу измерительного прибора несколько:

Существенная экономия – размер платы за горячую и холодную воду по счетчику снижается примерно в 2-3 раза, если сравнивать с нормативами потребления;

Платить можно только за фактически израсходованный ресурс – если летом вы отправились в отпуск, долго не были дома, квитанция будет существенно ниже;

Если в квартире прописано несколько человек, которые там не проживают, сэкономить удастся значительно больше;

Индивидуальный прибор учета воды учит дисциплинированности. Если раньше забытый открытым кран был нормой, со временем вы научитесь себя контролировать и рационально расходовать полезный ресурс.

Вместе с тем, основным аргументом в пользу выбора водосчетчика является возможность неплохо сэкономить, платить только за себя, уменьшить размер коммунальных расходов. В будующем такой водосчетчик нужно будет только поверять, без замены на новый.

1. **Телеканал «Россия1»**

Программа: «События недели».

Просмотр по ссылкам: https://www.rtr.spb.ru/vesti\_spb/news\_detail.asp?id=76885 и <https://vk.com/vesti_spb?from=groups&w=wall-23802764_124542>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

09.07.2025 г. Капремонт ждет нового порядка?

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/капремонт-ждет-нового-порядка/>

После материала «Фонтанки» в программе «Пять углов» 9 июля, на радио «Комсомольская правда», с руководителем РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец обсудили почему в Петербурге пока не принимают документы, где рассчитан физический износ зданий, чтобы подвинуть их в программе капремонта.

Алла Бредец рассказала, что 1 сентября 2024 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) может принять решение о проведении обследования технического состояния здания, включенного в региональную программу капитального ремонта. И если состояние дома не соответствует нормам, жильцы имеют право включить МКД в эту программу досрочно. Необходимость изменений в законодательстве была обусловлена отсутствием достоверной информации о техническом состоянии многоэтажек, а это приводило к ошибкам при составлении планов капремонта. Ведь региональные программы капремонта — это перечень многоквартирных домов со сроками выполнения работ без учета реального технического состояния зданий. То есть региональные фонды капремонта часто не владеют информацией о фактическом износе дома. Если решение о проведении технического обследования примет региональный орган власти, то оплата будет произведена из бюджета. В случае инициативы собственников все расходы ложатся на них. Порядок и процедуры обследования определяются региональными нормативно-правовыми актами. Досрочное включение дома в программу капремонта не гарантирует немедленного проведения работ. Сроки будут определяться с учетом приоритетности и наличия финансирования.

Слушать и смотреть эфир по ссылке: <https://radiokp.ru/sankt-peterburg/podcast/pyat-uglov>

1. **Радио «Комсомольская правда»**

Программа «Пять углов» 09.07.2025 г.

<https://radiokp.ru/sankt-peterburg/podcast/pyat-uglov>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

09.07.2025 г. Помните о штрафах за шумные кондиционеры?

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/помните-о-штрафах-за-шумные-ко>

Рассказывает руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Даже самые современные инверторные модели издают определённый звук при работе. За превышение допустимого уровня шума от климатической техники предусмотрены штрафы.

Нормальный уровень шума бытового кондиционера:

-внутренний блок: 20–35 дБ (на минимальной скорости);

-внешний блок: 40–55 дБ (при стандартной работе)

Причины повышенного шума:

-загрязнение фильтров и теплообменников;

-ослабление креплений внутреннего или внешнего блока;

-износ подшипников вентилятора;

-дисбаланс лопастей вентилятора;

-неправильная установка кондиционера;

-неполадки в работе компрессора;

-вибрация медных трубок фреоновой магистрали;

-попадание посторонних предметов в блоки и др.

Формально никаких ограничений на установку кондиционера в квартире нет. Но есть нормативы, которые регулируют допустимый уровень шума. Согласно санитарным нормам, в ночное время он составляет 45 дБА, а шум внешнего блока — 38–54 дБ.

Если шум стал заметно громче или появились нехарактерные звуки, это признак неполадок, которые требуют внимания. Для диагностики и устранения причин шума рекомендуется обратиться к специалисту.

Так, для физических лиц штрафы составляют от 500 до 1 000 рублей, для должностных лиц и индивидуальных предпринимателей — от 1 000 до 2 000 рублей, а для юридических лиц — от 10 000 до 20 000 рублей. В отдельных случаях возможно административное приостановление деятельности сроком до 90 суток.

Штрафы накладываются по статье 6.4 КоАП РФ, если уровень шума в жилых помещениях превышает 45 дБА ночью и 55 дБА днем — эти нормы установлены санитарно-эпидемиологическими требованиями.

Если шум кондиционера мешает спать, можно обратиться в следующие инстанции: попытаться урегулировать вопрос мирным путём. Стоит поговорить с владельцем кондиционера и попросить устранить проблему, обратиться в управляющую компанию или ТСЖ. Если кондиционер установлен рядом с окнами квартиры без согласия, представители УК могут обязать нарушителя провести переустановку. Можно вызвать и наряд полиции. Нужно рассказать о ситуации по телефону 02 или посетить отделение лично. Наряд приедет по месту вызова и побеседует с соседями и самим нарушителем закона. Если в МВД зафиксируют систематическое нарушение норм СанПиНа, соседа с шумным кондиционером привлекут к административной ответственности. Самое действенное-подать заявление в Роспотребнадзор. Для этого нужно подать заявление в территориальное отделение ведомства. Когда вы в подробностях распишете ситуацию, сотрудник приедет по месту вызова, чтобы замерить уровень шума в квартире. В случае подтверждения нарушения соседа также может ждать административная ответственность. В Если не помогли решить проблему перечисленные способы-обращайтесь в суд. В таком случае заявление нужно будет подкрепить доказательствами нарушения: актом замера шума, показаниями других жильцов, коллективными жалобами.

Как снизить шум кондиционера?

Обратить внимание на правильное размещение. Кондиционер нужно установить на ровной и прочной поверхности, желательно в центре комнаты или зоне, удалённой от стен. Использовать специальные опоры. Они поглощают вибрации, предотвращая их передачу через пол и стены. Подойдут резиновые или пенопластовые подставки. Помогает и установка звукоизоляционной подложки. Она обычно изготавливается из плотных материалов, таких как вспененная резина или специальный акустический пенопласт, которые поглощают вибрации и шум. Необходимо помнить о регулярном техническом обслуживании. Оно помогает поддерживать кондиционер в хорошем рабочем состоянии и снижать уровень шума. Основные процедуры включают очистку фильтров и проверку состояния компонентов.

В Санкт-Петербурге для монтажа внешнего блока охлаждающего прибора на фасад требуется разрешение Комитета по градостроительству и архитектуре. Важно помнить! Жилищный кодекс относит несущие стены здания к общей долевой собственности, а значит, размещение приборов на стенах нужно согласовывать с другими владельцами недвижимости. Этого же мнения придерживается Верховный суд РФ, который удовлетворил иск управляющей компании к собственнице квартиры, установившей кондиционер без согласования с другими владельцами.По закону распоряжаться имуществом в долевой собственности можно по соглашению всех участников. Если у вас ТСН или ТСЖ, вы можете прописать правила монтажа внешних частей охлаждающего оборудования в своем доме.

Как это сделать:

-организовать собрание жильцов по всем правилам;

-набрать кворум;

-провести голосование и утвердить решение. Например, что кондиционеры можно устанавливать только на внутренней стороне дома или так, чтобы конденсат не заливал окна соседей.

Согласие собрания жильцов станет преимуществом в суде, если у кого-то возникнут претензии.

Что будет за незаконную установку

Нарушителям грозит штраф от 1500 до 2500 рублей, также могут потребовать демонтировать оборудование и вернуть фасад к прежнему виду

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

18.07.2025 г. В августе россияне получат новые квитанции на оплату услуг ЖКХ.

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/в-августе-россияне-получат-нов>

В платежках появится отдельная строка «Уборка общедомовых помещений». Плату за это брали и раньше, но она была включена в раздел содержания жилья. Теперь его стали раскладывать по пунктам.

К местам общего пользования по закону относятся подъезды и лестничные клетки, лифты и холлы перед ними, мусоропроводы, входные группы. В некоторых случаях в это понятие входят еще и подвальные помещения (это зависит от договора).

По нормативам подметать и мыть полы в этих местах должны 2-3 раза в неделю, протирать пыль еженедельно, а убирать снег с крыльца — по необходимости. После введения отдельной строки для оплаты уборки жильцы смогут жаловаться в управляющую компанию или жилнадзор, если ее проводят реже, чем положено, или некачественно.

« В Санкт-Петербурге для плательщиков по квитанциям от ЕИРЦ изменений не будет. Единый платежный документ включает в себя всю обязательную информацию, которая прописана в нормативных документах – данные о помещении и собственнике, номер единого лицевого счета, таблицу с приборами учета и их учтенными показаниями и датами поверок, таблицу с информацией о потребленных ресурсах и начислениях, а также блок, привычный получателям «розовой» квитанции», с подробной расшифровкой за месяц. Для удобства потребителей сохранен QR-код для быстрой оплаты в один клик и отдельный блок в нижней части документа с добровольным страхованием жилья»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

18.07.2025 г. Старшим по домам предложили разрешить досрочно слагать полномочия

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/старшим-по-домам-предложили-ра>

В Жилищном кодексе России предложили прописать дополнительные основания для досрочного прекращения полномочий председателей и членов советов многоквартирных домов. Такой законопроект 16 июля внесли в Госдуму депутаты из Самарской области.

Сейчас деятельность советов МКД досрочно прекращается лишь при ненадлежащем исполнении своих обязанностей или принятии решения о создании товарищества собственников жилья. При этом старшие по дому и члены советов домов не могут добровольно отказаться от дальнейшей работы, в том числе по состоянию здоровья или после продажи квартиры.

Поэтому парламентарии предложили скорректировать статью 161.1 Жилищного кодекса, прописав основания для досрочного прекращения полномочий председателей и членов советов МКД и порядок избрания новых. Нововведения позволят повысить эффективность работы советов домов, выразили уверенность разработчики.

Они добавили, что концепцию законопроекта поддержала Комиссии Совета законодателей по жилищной политике и ЖКХ и положительно оценило Правовое управление Аппарата Совета Федерации. Их замечания самарские депутаты учли при доработке документа.

«Согласно ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ, Совет МКД должен быть в каждом доме с пятью и более квартирами, если в нём не созданы ТСЖ, ТСН, жилищный или потребительский кооператив. Совет должен состоять только из собственников помещений в доме: арендаторы и наниматели не могут стать членами этого объединени. Предлагается закрепить в ЖК РФ, что:

— Не позднее трёх дней после избрания председатель совета МКД обязан направить в орган местного самоуправления уведомление с данными о составе совета.

— Полномочия председателя или члена совета могут быть досрочно прекращены в случае болезни, продажи квартиры, смерти или добровольного отказа.

-При добровольном отказе председатель совета обязан известить любого из оставшихся членов совета об уходе заказным письмом с уведомлением.

-В случае досрочного прекращения полномочий орган местного самоуправления созывает общее собрание жильцов, если собственники сами не выберут нового председателя или члена совета в течение двух месяцев.

-На переходный период председательские функции может исполнять член совета, назначенный решением совета.

— При временной невозможности выполнять полномочия председатель сможет делегировать их другому члену совета на основании доверенности.

В обосновании инициативы также указано, что в документе учтены замечания Правового управления Совета Федерации.Так что теперь нельзя будет просто так взять, и не выполнять работу домкома. Или трудиться на благо жителей, или писать письма об уходе. Остается загадкой, что делать в случаях, если в доме есть только один председатель, без остальных членов совета МКД. Кто кому должен в таких случаях отправлять письма, депутаты пока не придумали»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП»ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

22.07.2025 г. Плата за коммунальные услуги может стать меньше

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/плата-за-коммунальные-услуги-м>

Во всяком случае, как пишут «Известия», так считают депутаты Госдумы, предложившие прописать в квитанции новую строку – «текущий ремонт». Это, по их мнению, позволит избежать непрозрачности.

Сейчас текущий ремонт часто включен в раздел «Содержание жилплощади», что позволяет расходовать собранные с жильцов средства нецелым образом. Подобное оборачивается серьезными проблемами, в том числе приводит к износу конструкций и систем в ЖК, росту стоимости дальнейшего восстановления объектов, а также судебным разбирательствам между управляющими компаниями и жильцам. Авторы проекта также предлагают закрепить в законодательстве понятие «Программа текущего ремонта». Разрабатывать ее будет УК, а утверждать – жильцы на общем собрании. То же самое касается конкретных сумм. Предполагается, что россияне не будут оплачивать те работы, которые в реальности не требуются. Мнение эксперта в сфере ЖКХ Дмитрия Бондаря:

Генеральный директор компании «Водоконтроль», эксперт в сфере ЖКХ Дмитрий Бондарь

Текущий ремонт — это небольшая статья. Какие-то большие работы здесь не проведешь. Вообще, наши депутаты очень сильно заняты тем, чтобы как можно больше свести работ под Фонд капремонта, что, мне кажется, не является правильным решением, потому что ограничивает возможности управляющих компаний. Есть у нас такая категория, как ТСЖ и ЖСК, которые сами по себе управляются. Вот их этими шажками пытаются как-то поджать и лишить их самостоятельности и денег. К примеру, год назад вступила норма о том, что ремонтные работы могут делать только СРО, а не маленькие фирмочки по договоренности. В итоге, появились дополнительные расходы на текущий ремонт.

Добавим, что впервые об отдельном платеже за текущий ремонт депутаты заявили еще в прошлом году. Весной 2024 года даже был внесен на рассмотрение в Госдуму соответствующий законопроект, но вскоре его отозвали. Причиной стала критика со стороны кабмина, который призвал для начала конкретизировать механизм определения размера платы, а также сроки ее внесения. Также чиновники попросили указать лиц, ответственных за размещение информации о текущем ремонте в системе ГИС ЖКХ. Комментирует руководитель департамента «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец:

Руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец

Для петербуржцев по большей части ничего не поменяется, так как многие сейчас получают квитанцию от ЕИРЦ, а ранее получали розовую квитанцию, в которой строки «содержание» и «текущий ремонт» были разделены. Соответственно, большая часть многоквартирных домов в Петербурге производит оплату на текущий ремонт по минимальному тарифу. Зная площадь своего дома, можно легко вычислить, на какой объем работ и в рамках какой денежной суммы могут собственники рассчитывать. Другой вопрос, что денежных средств, которые собираются на текущий ремонт согласно минимальному тарифу, особенно в историческом центре, недостаточно. С учетом, что собственники не всегда инициативны, а управляющие компании не всегда добросовестны, наверное, проблему проведения своевременной ремонтных работ данный законопроект не решит. Тем не менее, многие, возможно, после этой новости задумываются о том, за что они производят оплату в адрес своей управляющей компании.

Инициатива депутатов Госдумы также примечательна в свете возможного существенного повышения сборов за капремонт. Говорят об этом как на федеральном, так и региональном уровнях, в том числе в Петербурге. В конце весны, например, предстатели Жилищного комитета в ЗакСе в очередной раз заявили, что нынешних взносов недостаточно, чтобы выполнить программу восстановления жилых объектов в срок. Реальная ставка, по мнению чиновников, должна составлять около 140 рублей за квадратный метр. Сейчас, напомним, сумма варьируется от 13 до 14 рублей, и это с учетом индексации в 2025 году.

Автор: Максим Тихонов

<https://bfmspb.ru/novosti/plata-za-kommunalnye-uslugi-mozhet-stat-menshe/>

1. **Радио «Бизнес ФМ».**

<https://bfmspb.ru/novosti/plata-za-kommunalnye-uslugi-mozhet-stat-menshe/>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

22.07.2025 г. В Минцифры рассказали о желании большинства россиян использовать технологию умного дома

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/в-минцифры-рассказали-о-желании-больш/>

Более 80 процентов россиян считают, что использование системы умного дома повышает комфорт и безопасность проживания в многоквартирных домах. А среди покупателей новостроек 85 процентов опрошенных хотят иметь умное устройство в квартире и 89 процентов — в доме и на придомовой территории. Об этом в Совете Федерации 22 июля сообщил замдиректора департамента стимулирования спроса на радиоэлектронную продукцию Минцифры Сергей Болдырев.

В настоящее время Минцифры совместно с Минстроем и Минпромторгом реализуют проект по цифровизации многоквартирных домов, который «направлен на повышение уровня комфорта и безопасности проживания в умных многоквартирных домах», напомнил чиновник. При этом речь идет об использовании исключительно отечественных решений «на основе технологий интернета вещей, искусственного интеллекта, цифровых продуктов и сервисов в области ЖКХ и безопасности».

Для реализации проекта, подчеркнул Болдырев, есть все основания: недавно проведенный ВЦИОМ опрос жителей многоквартирных домов показал, что уже более 80 процентов респондентов считают, что использование системы умного дома повышает комфорт и безопасность проживания в многоквартирных домах. А среди покупателей новостроек 85 процентов опрошенных хотят иметь умное устройство в квартире и 89 процентов — в доме и на придомовой территории.

«Системы «умного дома» активно внедряются в Санкт-Петербурге в жилых комплексах и многоквартирных домах. Традиционно под «умными» решениями понимают оборудование и устройства, которые приобретаются и используются собственниками квартир индивидуально, но также элементы «умного дома» внедряют застройщики, проектировщики и управляющие организации — в этом случае речь идёт об автоматизированных системах управления многоквартирным домом, жилым комплексом или кварталом. С 1 февраля 2025 года в России вступили в силу ГОСТы для «умных домов», которые регламентируют проектирование, монтаж и эксплуатацию систем»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

22.07.2025 г. Принят закон о сроках регистрации прав на бесхозяйные объекты ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/принят-закон-о-сроках-регистрации-пра/>

Госдума РФ в трёх чтениях приняла закон о сокращении сроков оформления в собственность бесхозяйных жилищно-коммунальных объектов и дорог. Согласно Гражданскому кодексу России, регистрация таких прав происходит по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого имущество находится. Согласно ч. ч. 1, 3 ст. 225 ГК РФ, бесхозяйной является вещь, которая не имеет владельца или от права на которую он отказался. Оформить эти объекты в собственность может муниципалитет – по истечении года после постановки недвижимости на учёт и через три месяца, если это линейный объект.

В сфере ЖКХ это могут быть котельные, электрические сети, участки трубопроводов и канализации: «Состояние такого имущества напрямую влияет на нормальное обеспечение теплом, водой, газом, безопасность […]. Вместе с тем приведение его в надлежащее состояние за счёт средств бюджетов до оформления в муниципальную собственность не представляется возможным», – указано в пояснительной записке к проекту № 867325-8. Его авторы отметили, что важно быстро оформлять в собственность ничьи объекты, предназначенные для предоставления гражданам ЖКУ. И принятый закон сокращает с года до трёх месяцев срок, по истечении которого уполномоченный орган может обратиться в суд с требованием о признании права на бесхозяйную вещь. Такое регулирование коснётся гидротехнических сооружений, автомобильных дорог и объектов, необходимых для обеспечения населения: тепловой и электрической энергией, водой и газом, услугами водоотведения. НПА должен вступить в силу со дня официального опубликования: на 22 июля он находится на согласовании в СовФеде РФ.

«Закон сокращает сроки оформления права собственности на бесхозяйные инфраструктурные объекты с 12 месяцев до 3 месяцев. Изменения касаются сетей тепло-, электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения, гидротехнических сооружений и объектов гражданской обороны. Благодаря новым нормам местные власти и уполномоченные организации смогут быстрее брать под контроль такие объекты, своевременно устранять аварии и минимизировать угрозы для населения. В настоящее время бесхозяйные коммуникации долгое время остаются без присмотра, что повышает риски для граждан»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

**19. Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

22.07.2025 г. Установку умных счетчиков газа предложили оплатить поставщикам услуги

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/установку-умных-счетчиков-газа-предл/>

Законопроект об оснащении квартир интеллектуальными приборами учета подготовили в Госдуме

Квартиры россиян могут обязать оборудовать интеллектуальными системами учета газа — комплексными приборами, которые не только автоматически передают показания, но и сообщают об утечках и в целях безопасности могут перекрывать подачу топлива. Соответствующий законопроект подготовили в Комитете Госдумы по энергетике. Умные счетчики могут начать устанавливать в многоквартирных домах за счет поставщиков газа, которые от этого только выиграют.

Над внедрением умной системы учета газа работали с 2018 года. В 2023-м в рамках пилотного проекта интеллектуальные приборы учета за счет поставщика газа начали устанавливать абонентам во Владимирской, Белгородской и Нижегородской областях. Опыт признали успешным — и теперь планируют распространить на всю страну.

Над внедрением умной системы учета газа работали с 2018 года. В 2023-м в рамках пилотного проекта интеллектуальные приборы учета за счет поставщика газа начали устанавливать абонентам во Владимирской, Белгородской и Нижегородской областях. Опыт признали успешным — и теперь планируют распространить на всю страну.

Авторы законопроекта об умных счетчиках полагают, что полностью оборудование получится заменить в течение десяти лет, поскольку именно такой срок службы имеют приборы учета. Быстрее вопрос можно закрыть, если старые счетчики на новые будут менять при их поверке.

В большинстве российских квартир счетчиков газа — ни умных, ни каких-либо других — сейчас просто нет, напомнила зампред Комитета Госдумы по ЖКХ Светлана Разворотнева. Идею устанавливать их за счет сбытовой надбавки газовщиков она поддержала, отметив, что есть и другой способ. «Собственники могут принять решение об установке таких приборов на общем собрании, — сказала депутат. — Правда, проводить собрания по-прежнему не просто, а особенно если вопрос касается дополнительной платы».

«Плюсом установки газовых счётчиков в Санкт-Петербурге является защита от переплат. Счётчик фиксирует фактический расход газа, что позволяет избежать начисления платы по нормативам, которые основаны на усреднённых параметрах. Однако установка счётчика и его обслуживание стоят денег, и полученная экономия может не покрыть эти затраты. Перед принятием решения об установке счётчика стоит оценить реальное потребление газа и рассчитать, покроет ли экономия затраты на установку и обслуживание»,-посоветовала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

24.07.2025 г. Законодатели поменяли правила обслуживания и ремонта ВДГО и ВКГО

Госдума России в третьем чтении приняла проект закона, которым вносятся корректировки в нормы о надлежащем содержании газового оборудования в жилфонде. В частности, вводится государственное регулирование стоимости услуг по его ТОиР. Напомним, что 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).

Изменения вносятся в № 69-ФЗ и ст. ст. 113, 157.3 ЖК РФ и вступят в силу 1 марта 2026 года. Согласно одному из них, кабмин получит право: определить минимальный перечень обязательных работ по обслуживанию и ремонту газового оборудования; установить принципы расчёта цены за них, а также за монтаж и замену ВДГО, ВКГО, и требования к исполнителям. На основе этих принципов власти субъектов утвердят региональные тарифы. 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 кабмином требованиям. «Фактически вводится госрегулирование цен в этой сфере. Кроме того, расширяется перечень организаций, которые могут проводить ремонт общедомового и внутриквартирного газового оборудования», – отметила депутат Светлана Разворотнева.

«По действующему законодательству, техобслуживание и ремонт газового оборудования в домах могут проводить только организации, транспортирующие газ до места соединения сети газораспределения с внутридомовым газопроводом. И это привело к монополизации рынка»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

28.07.2025 г. Долги ЖКХ

Эксперимент по онлайн-взысканию задолженности за ЖКХ реализуют в 17 регионах России. В рамках эксперимента на базе ГИС ЖКХ будет создан цифровой сервис, который автоматизирует необходимые запросы и уведомления для обеспечения возможности информирования собственников без привязки к месту регистрации.

По данным Минстроя, в эксперименте, запланированном с 1 июля 2025 года по 30 июня 2026-го, участвуют Коми, Северная Осетия — Алания, Удмуртия, Приморский и Ставропольский края, Амурская, Астраханская, Владимирская, Воронежская, Липецкая, Калининградская, Московская, Нижегородская, Ростовская, Свердловская и Томская области, а также Ямало-Ненецкий автономный округ. Основная его цель — сократить дебиторскую задолженность потребителей за жилищно-коммунальные услуги.В рамках эксперимента организации будут обращаться к оператору ГИС ЖКХ. Далее система будет самостоятельно обращаться к данным Росреестра, уведомлять должника, собирать информацию и передавать подписанное заявление с пакетом документов в автоматизированную систему «Правосудие».

При этом, как подчеркивается в сообщении, не допускается разглашение персональных данных собственника до момента вынесения приказа мировым судьей.

По данным газеты «Коммерсант», компании, управляющие многоквартирными домами, обеспокоены тем, что долги граждан за пользование жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ) растут. Они настаивают на том, что продажа долгов россиян за ЖКУ позволит снизить кассовые разрывы, которые негативно влияют на качественное обслуживание домов.

Так, председатель совета Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН), Лина Ткаченко направила в Государственную думу и Минстрой письмо с просьбой внести поправки в пункт 18 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. На данный момент пункт запрещает УК уступать право требования по возврату третьим лицам просроченной задолженности граждан за ЖКУ.

Как отметил руководитель направления правового сопровождения споров в сфере ЖКХ и управления недвижимостью юридической компании «Яковлев и партнеры» Сергей Сергеев, в случае передачи коммунальных задолженностей недобросовестным коллекторам собственники жилья могут нести риски.

«Такие изменения могут вернуть на рынок практики, уже ставшие причиной законодательных ограничений в прошлом. Закон, который сегодня работает, создавался для защиты граждан от давления. Управляющие организации должны больше инвестировать в собственные претензионные службы, развивать разъяснительную работу, эти расходы покрываются плательщиками по статье управление МКД. В апреле 2024 года Владимир Путин даже подписал закон, прямо запрещающий коллекторам взыскивать долги за ЖКУ. Но управляющим компаниям это нововведение очень не нравится», рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Экономист Никита Кричевский отмечает, что позиция управляющих компаний не совсем понятна: долги «будут выкуплены с огромным дисконтом в десятки процентов от суммы задолженности», а суд и так «всякий раз встает на сторону УК» в спорах о долгах. «Возиться неохота? Или мы имеем дело с новым видом “узаконенного” рейдерства?» — задается вопросом Кричевский.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

29.07.2025 г. Минстрой презентовал идею комплексного плана УО по эксплуатации МКД

<http://gkhkontrol.ru/2025/07/минстрой-презентовал-идею-комплексн/>

Минстрой РФ и ФРТ подготовили концепцию совершенствования системы управления жилфондом, включающую идею о комплексном плане эксплуатации МКД 👆

Её презентацию опубликовала зампред комитета Светлана Разворотнева. В документе представлен комплексный план эксплуатации дома (КП), который состоит из управления, содержания и ремонта.

Согласно концепции, собственники не смогут:

— утвердить КП эксплуатации МКД с размером платы за содержание жилого помещения ниже минимально установленного;

—выбрать новую УО при наличии долга перед действующей за текущий ремонт.

Пункт о возмещении затрат компании на реализацию комплексного плана станет обязательным в повестке дня ОСС по смене управляющей организации. При этом собственники не смогут выбрать новую УО при наличии долга перед действующей за текущий ремонт.

Также концепция включает предложение о разрешении споров между собственниками и управляющими МКД по начислениям за ЖКУ через независимое лицо – медиатора.