

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 9 (255)
сентябрь, 2025

Торгово-промышленная палата Российской Федерации:
комитет по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства

**История подготовки
кадров для жилищно-
коммунального хозяйства
России
с. 2**



**Вовлечение
жителей
в управление
домом
с. 8**

**Законодательное
обеспечение
финансовых
вопросов ЖКХ
с. 15**

**Оценка проектов
строительства
и модернизации
объектов КОС
с. 26**



ТЕМА НОМЕРА

2 История подготовки кадров для жилищно-коммунального хозяйства России

Л.Чернышов. Зарождение государственной системы профессионального образования в нашей стране, подготовка кадров для ЖКХ в первые годы существования Советской власти, реформа образования конца 20-х годов прошлого века, система подготовки кадров послевоенного времени, учебные заведения, выпускники которых пользуются особым спросом у работодателей в сфере ЖКХ, особенности кадрового обеспечения отрасли на современном этапе



УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

8 Вовлечение жителей в управление домом

С.Деденев. Как цифровые механизмы взаимодействия и прозрачности (онлайн голосования, мобильные приложения для заявок и опросов, публичные дашборды выполнения решений) помогают повысить доверие между управляющей компанией и жителями, увеличить процент участия в голосованиях и оперативность реакции на обращения

12 Соответствие цифровым реалиям отрасли – признак современной УК

В.Андреев. Рассказ в рубрике «Школа практического ЖКХ «Сам себе управдом» о передовой инновационной практике внедрения системы цифровизации в управляющей компании «ЭЙБЭТ» города Нижнекамска Республики Татарстан



ЖУРНАЛ В ЖУРНАЛЕ

15 Законодательное обеспечение финансовых вопросов ЖКХ

16 Субсидиарная ответственность по долгам предприятий ЖКХ

А.Астафуров, Д.Востриков. Объективные причины банкротства предприятий ЖКХ, особенности процедуры банкротства, ситуации, когда возникает обязанность руководителя по подаче заявления должника о его банкротстве, экономический план выхода из кризисной ситуации, субсидиарная ответственность руководителей частных и унитарных предприятий, судебная практика и ее связь с эффективностью защиты от субсидиарной ответственности

22 Дифференцированные ставки по взносам на содержание общего имущества

С.Луценко. Законодательные меры, стимулирующие потребителей к энергосбережению и рациональному энергопотреблению, приоритетные подходы при организации расчетов за потребленные энергоресурсы, дифференциация платежей в отношении различных категорий собственников



ежемесячный
деловой
журнал
www.gbpinfo.ru

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 8 (258)
сентябрь 2023

Торгово-промышленная палата Российской Федерации
комитет по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства

История подготовки
кодекса для жилищно-
коммунального хозяйства
России
с. 2

Вовлечение
жителей
в управление
домом
с. 8

Законодательное
обеспечение
финансовых
запросов ЖКХ
с. 15

Оценка проектов
строительства
и модернизации
объектов КОС
с. 26

«Геростраты» от жилищно-коммунального хозяйства

Александр Игнатов,
председатель Совета
дома, расположенного по
адресу: 109542, г. Москва,
ул. Хлобыстова, д. 18, корп. 1

*Я правду о тебе порасскажу
такую, что хуже всякой лжи.*

А.С. Грибоедов, «Горе от ума»

Экологический аспект (с финансовым подтекстом)

В Москве сегодня насчитывается 18105 многоквартирных домов, имеющих выше пяти этажей, которые были построены в 1960-2019 гг.¹ Суммарная площадь квартир в них составляет 201,2 млн м². Эти дома, согласно пункту 4.2 СП 31-108-2002 Свода правил по проектированию и строительству «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений», утвержденного Постановлением Госстроя РФ № 148 от 29 октября 2002 г., оборудованы техническими средствами удаления твердых коммунальных отходов, в просторечии – мусоропроводами. При тарифе 4,49 руб./м² на обслуживание мусоропровода, действующем в 2025 г. в столице², общая сумма оплаты данной услуги за год равна 201,2 млн м² x 4,49 руб./м² x 12 месяцев = 10,8 млрд рублей. Солидно? Еще бы!

Между тем, строго говоря, мусоропровод – это антисанитария, запахи, насекомые и грызуны. И абсолютное большинство собственников, понимая, что такие «бонусы» не прибавляют удобств для проживания в доме, добровольно отказываются от использования мусоропроводов, настаивая, чтобы они были заварены (законсервированы). Они при этом предпочитают выносить бытовой мусор самостоятельно на ближайшую контейнерную площадку, которыми оборудованы все многоквартирные дома в столице, и за пользование которыми собственники из месяца в месяц платят вполне достойные суммы. Так, в 2025 г. в столице сумма оплаты за данную услугу составляет 7,34 руб./м², то есть очень даже существенно больше, чем плата за мусоропровод³.

Чувства таких собственников можно прекрасно понять, особенно в свете происходящих законодательных изменений в сфере обращения с ТКО, нацеленных на раздельный сбор ТКО, их сортировку и переработку с целью возврата большей части коммунальных отходов во вторичный хозяйственный оборот. Здесь имеется ввиду Федеральный закон № 89-ФЗ от 24 июня 1998г. «Об отходах производства и потребления» и взвешенная позиция властей страны по реализации мер, прописанных в нем⁴.

Таким образом, большинство населения столицы, всецело разделяющее политику государства в области экологии, добровольно выносят свои бытовые отходы на ближайшую контейнерную площадку, за что ежемесячно платят 7,34 руб./м². Но одновременно они еще платят за законсервированный и, соответственно, необслуживаемый мусоропровод 4,49 руб./м². Словом, для управляющих организаций это просто праздник какой-то в стиле Карлсона (лучше восемь пирогов и одна свеча): уборка ТКО ведь одна, а тарифов два, как ни крути.

Благородную инициативу граждан можно только приветствовать. Но цена такой сознательной гражданской позиции высоковата, ведь 10,8 млрд руб. по условиям 2025 г. получают управляющие организации, фактически не обслуживающие мусоропроводы (какое может быть обслуживание, если он заварен), но от тарифа 4,49 руб./м² при этом не отказывающиеся.

Судебная практика, административные решения и общественное мнение

Возможен ли официальный отказ собственников от мусоропровода, со снятием тарифа за необслуживаемый мусоропровод из совокупного тарифа на содержание жилья? Да, возможен. Общее собрание собственников может принять решение о консервации мусоропровода и, соответственно, снятии тарифа, если последний не используется по прямому назначению. Такое вытекает из общих оснований жилищного законодательства.

Судебная практика содержит вывод, что в установленном законом порядке на общем собрании может быть принято решение об ограничении пользования мусоропроводом (определения Пермского краевого суда по делу № 33-733/2015 от 28 января 2015 г., Московского областного суда по делу № 33-11095/2015 от 13 мая 2015 г.).

Суд также признает недействительным выданное управляющей компанией предписание административного органа о восстановлении исправного технического состояния загрузочных клапанов мусоропровода, если на общем собрании было принято решение о прекра-



www.soustock.in

¹ Почему я включил в выборку только до 2019г.? По той причине, что, начиная с 2020 г. Минстрой России начал высказываться о том, что мусоропровод в домах этажностью выше пяти необязателен. И я не исключаю, что с этого года высотки проектируются и строятся без них.

² Согласно утвержденным Постановлением Правительства Москвы № 2797-ПП от 06 декабря 2024 г. «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» тарифам на содержание общего имущества, данная величина находится как разность тарифов для случаев «со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом» и «со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода».

щении пользования мусоропроводом (постановление Арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-69585/2020 от 11 февраля 2021 г. по делу № А72-3255/2020).

Арбитражный суд Московской области по делу № А41-10384/2020 вынес решение от 23 июня 2020 г. (вышестоящие инстанции оставили его в силе), в котором более чем ясно выразился, что управляющая организация не может взимать плату за обслуживание мусоропровода, поскольку фактически мусоропровод законсервирован и не используется. Это значит, что в объем оказываемых услуг и работ мероприятия по содержанию данного объекта многоквартирного дома не входят, и иное означало бы, что управляющая организация взимает плату в отсутствие равноценного встречного предоставления. А это не соответствует основным принципам действующего, в частности, гражданского и жилищного законодательства.

Более того, «продвинутые» госжилищные инспекции административных округов столицы иногда даже без собрания собственников берут на себя смелость встать на сторону последних и оградить их от произвола управляющей организации. Например, можно найти информацию, что Мосжилинспекция выдала управляющей организации предписание скорректировать платежи за услугу «содержание и ремонт», с учетом особенностей дома, и провести жителям перерасчет за три года. В результате чего жителям было возвращено 916 тысяч 658 рублей, и в настоящее время начисление квартплаты производится корректно, по тарифу для домов с лифтом, без мусоропровода⁵.

Правда, судебные акты не содержат информацию о том, каким должен быть кворум такого собрания, а потому в ответе на этот вопрос мнения разделились. Если представители коммерческих и некоммерческих организаций обычно говорят о простом большинстве, то административные органы настаивают на необходимости квалифицированного большинства, то есть 2/3 от общего количества собственников в МКД.

Директор департамента ЖКХ ГК «Инград» Е. Рыжова указывает⁶, что мусоропроводы от-



носятся к общему имуществу дома, а значит отказ от их использования может быть принят на основании решения общего собрания собственников, и только в отношении всего дома. А также, что на это требуется более 50 % голосов собрания.

Заместитель гендиректора Ассоциации «ЖКХ и городская среда» Д. Гордеев также отмечает⁷, что на решение о консервации мусоропровода нужно не 100 % голосов (это необходимо, когда уменьшается состав общего имущества), а достаточно простого большинства голосов от участвующих в собрании. Далее он предполагает, что после отказа от мусоропровода плата за ЖКУ должна снизиться, поскольку будут исключены ряд видов работ по его обслуживанию.

Правда, насчет снятия тарифа за неиспользуемый мусоропровод есть и пессимистические взгляды. В частности, исполнительный директор Гильдии УК в ЖКХ В. Москвина категорично заявляет⁸, что «плата не уменьшится, даже не надейтесь».

Практика нашего дома

На самом же деле, решение этого вопроса, связанного с консервацией мусоропровода и снятием тарифа за его обслуживание, если он не используется по назначению, требует простого большинства голосов собственников. Дело в том, что на него не распространяется пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ, принципиальным условием которого является использование общего имущества в интересах третьих лиц, ведь мусоропровод используется в интересах самих же собственников. Электронный Дом под эгидой

³ Приказ Департамента экономической политики и развития г. Москвы № ДПР-ТР-386/24 от 20 декабря 2024 г.

⁴ В частности, вице-премьер В. Абрамченко, курировавшая в правительственном кабинете 2020-2024 гг. вопросы обращения с ТКО, назвала мусоропроводы «рудиментом» и одним из главных препятствий на пути мусорной реформы (https://aif.ru/realty/utilities/s_vedrom_na_ulicu_umenshitsya_li_plata_zhku_esli_zavaryat_musoroprovod).

⁵ <https://zmsk.mos.ru/it-is-important-in-the-district-and-the-district/important-information/detail/7628490.html>

⁶ <https://realty.ria.ru/20210304/musoroprovod-1599597281.html>

⁷ https://aif.ru/realty/utilities/s_vedrom_na_ulicu_umenshitsya_li_plata_zhku_esli_zavaryat_musoroprovod

⁸ https://aif.ru/realty/utilities/s_vedrom_na_ulicu_umenshitsya_li_plata_zhku_esli_zavaryat_musoroprovod

Правительства Москвы (прекрасная, без преувеличения, задумка Департамента информационных технологий и ГКУ «Новые технологии управления») организует общие собрания собственников по вопросу консервации мусоропровода и снятия тарифа, если последний не используется, руководствуясь критерием простого большинства. И это замечательно!

Однако возникает определенное, вполне организовано чинимое препятствие. Департаменту экономической политики (далее, департамент), а также Префектурам и Уpravам похоже весьма не нравится, что управляющие организации могут потерять большие доходы. И эти органы власти начинают выдумывать различные причины, чтобы оставить в платежах тариф за «обслуживание» законсервированного мусоропровода.

Главный и единственный аргумент органов власти, который придуман департаментом и который был в большом почете до осени 2024г., заключался в том, что якобы для снятия тарифа за неиспользуемый мусоропровод нужно:

- а) осуществить в многоквартирном доме реконструкцию (демонтировать мусоропровод);
- б) изменить состав общего имущества дома;
- в) внести изменения в договор управления домом;
- г) только после этого снять тариф за демонтированный мусоропровод.

Когда осенью 2024 г. общим собранием собственников в нашем доме было принято решение о консервации мусоропровода и снятии тарифа за его обслуживание, причем принято по кворуму простого большинства, то у некоторых ведомств возникли вопросы, в ключе изменения общего имущества дома и соответственно внесения изменений в договор управления.

В ответ на это я доходчиво объяснил, что государевым слугам не стоит примеривать к себе лавры Герострата. Нет никакого смысла разносить весь дом вдребезги ради несчастных 3-4 руб./м². Сравнение с этим отрицательным античным персонажем никому не понравилось, и разговоры, что снятию тарифа за необслуживаемый мусоропровод должно предшествовать внесение изменений в договор управления (и далее через изменение состава общего имущества по логической цепочке к демонтажу мусоропровода), тотчас прекратились. Словом, воспитательный процесс пошел на пользу.

Положительную роль сыграла и последовательная позиция Минстроя России, к которому наш дом обращался и который ясно высказался, что снятие тарифа за необслуживаемый мусоропровод возможно и необходимо. Для этого достаточно внести изменения в договор управления домом, подготовленные на основании решения общего собрания об исключении из договора работ по обслуживанию мусоропровода и соответственном снижении тарифа. Что и требовалось доказать.

Правда, были еще запоздалые попытки от самой управляющей организации, которая сначала рьяно взялась сотрудничать с МФЦ административного округа по вопросу снятия тарифа за законсервированный и, соответственно, необслуживаемый мусоропровод, но через полгода решила изменить подход и принялась воплощать в жизнь позицию вокруг договора управления и состава общего имущества, со всеми вытекающими последствиями. Пришлось охладить и этот пыл, указав, что, в конечном счете, безобидная, на первый взгляд, фраза об изменении состава общего имущества ведет к демонтажу мусоропровода (упомянув дополнительно изречение незабвенной Фаины Раневской о том, что скрывается за каждым пыльным павлиньим хвостом).

А пока вопрос снятия тарифа за необслуживаемый мусоропровод застрял у нас на полпути. Выступая на словах «за», тем не менее все, начиная от управляющей организации, продолжая Управой и МФЦ административного округа и завершая департаментом, против этого решения собственников. Открытое согласие на словах и скрытое, завуалированное противодействие де-факто, продолжается уже семь месяцев. И мы не одни такие. Я читал горестный рассказ⁹, что дом продолжал платить за мусоропровод еще десять месяцев после того, как его заварили. И только потом управляющая компания сделала перерасчет.

Никому, похоже, из перечисленных выше лиц не нравится, что 10,8 млрд руб. останутся в Москве у собственников. И это навевает грустные мысли об их некоем «симбиозе». Резюмируя факты, взятые в совокупности, отмечу - в унисон они говорят, что наступило время, когда департаменту пора централизованно ввести уже новый тариф: «со всеми удобствами, с лифтом, с законсервированным мусоропроводом». При этом, он не должен предполагать применение в оплате тарифа за обслуживание последнего. ■

⁹ <https://www.zelenograd.ru/otvet/kak-umenshitsya-kvartplata-esli-v-dome-ubrat-musoroprovod/>