



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

**ЖКХ** меняется вместе с нами  
и благодаря нам

---

Вопросы совершенствования жилищного  
законодательства, регулирующего  
деятельность по управлению  
многоквартирными домами

*Спикер: Чучман Илья Михайлович*

# О вопросах совершенствования жилищного законодательства в сфере управления МКД



## **1** Определение правового статуса управляющей организации, с которой застройщиком заключается договор управления

### Предмет для обсуждения и разрешения:

- ▶ формальный подход действующего законодательства к процедуре отбора управляющей организации для новостроек (3 месяца – УК от застройщика, далее – УК по конкурсу);
- ▶ отсутствие гарантий профессионального подхода к управлению МКД-новостройкой, управляющей организацией, назначенной по результатам открытого конкурса или выбранной собственниками самостоятельно;
- ▶ недостаточность установленного срока, в течение которого управление домом осуществляется управляющей организацией, выбранной застройщиком (3 месяца);
- ▶ «произвольное тарифообразование» для собственников помещений в МКД-новостройках.

# О вопросах совершенствования жилищного законодательства в сфере управления МКД

---



По мнению Ассоциации, управляющая организация для многоквартирных домов-новостроек:

- ▶ должна обеспечивать управление домом с учетом его конструктивных и проектных особенностей, отраженных в документации застройщика;
- ▶ вправе претендовать на управление в течение срока гарантийных обязательств застройщика;
- ▶ обязана содержать общее имущества в соответствии с экономически обоснованным размером платы, отраженным в проектной документации.

# О вопросах совершенствования жилищного законодательства в сфере управления МКД

---



## Предложения Ассоциации:

- ▶ определение правового статуса управляющей организации, с которой застройщиком заключается договор управления;
- ▶ увеличение предельного срока действия договора управления, заключаемого с застройщиком (до 3-5 лет);
- ▶ установление размера платы по договору управления с застройщиком на основании проектной документации.

# О вопросах совершенствования жилищного законодательства в сфере управления МКД



## 2 Освобождение застройщика до момента передачи квартир от обязанности по оплате услуг по обращению с ТКО

- ▶ ТКО в силу закона могут быть образованы физическими лицами в результате их жизнедеятельности.
- ▶ Организация-застройщик до момента передачи квартир в собственность не может образовывать ТКО.
- ▶ При этом закон содержит обязанность застройщика и управляющей организации оплачивать услуги по обращению ТКО вне зависимости от факта их образования.

### ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

**Исключить в законе обязанность застройщика по оплате услуг по обращению с ТКО.**

# О вопросах совершенствования жилищного законодательства в сфере управления МКД

---



## 3 Уменьшение налогового бремени управляющих организаций

**НДС начисляется** на стоимость услуг управляющих организаций:

- ▶ по управлению МКД;
- ▶ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

**НДС не начисляется** в случае приобретения работ (услуг) у сторонних подрядчиков.

# О вопросах совершенствования жилищного законодательства в сфере управления МКД

---



Проблемы, связанные с применением НДС для управляющих организаций:

- дробление бизнеса для освобождения от уплаты НДС;
- увеличение расходов конечных потребителей;
- учет не всех операций при решении вопроса об освобождении от уплаты НДС.



# О вопросах совершенствования жилищного законодательства в сфере управления МКД

---



## ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- ▶ **Внесение изменений в налоговое законодательство:**
  - ▶ Убрать условие о необходимости заключения договоров с подрядчиками;
  - ▶ Дополнить перечень освобождаемых от НДС операций (управление МКД, КР на СОИ).
  
- ▶ **Введение специального налогового режима для лиц, осуществляющих деятельность в сфере МКД:**
  - ▶ освобождение от НДС, налога на прибыль, налога на имущество организации;
  - ▶ введение единой налоговой ставки, собираемых за управление и содержание.

## Документы

ИНИЦИАТИВЫ

РАЗЪЯСНЕНИЯ

ПРОТОКОЛЫ СОВЕТА  
АССОЦИАЦИИ

### ИНИЦИАТИВЫ

В данном разделе мы размещаем позиции Ассоциации по проектам изменений нормативных правовых актов в сфере управления многоквартирными домами, инициированным как профильными государственными органами и организациями, так и экспертами Ассоциации.

Каждый опубликованный документ поименован датой, на которую актуален данный текст.

#### Право собственников формировать фонд капитального ремонта на спецсчете надо сохранить

09.02.2023

В конце осени 2022 года в профессиональном сообществе началось обсуждение возможного запрета формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация. Ассоциация проанализировала доводы критиков спецсчетов и предоставила свою позицию.

[Подробнее](#)

#### Анализ законопроекта «О связи» (закон о недискриминационном доступе провайдеров)

09.02.2023

Причиной неоднократных попыток регулирования данных правовых отношений являются возникающие случаи злоупотреблений, как со стороны операторов связи, так и со стороны управляющих организаций, выражающиеся в бесконтрольном доступе, причинении ущерба общему имуществу и безучетном потреблении электрической энергии – с одной стороны; а также в обоснованном ограничении доступа в места общего пользования – с другой. Основная цель законопроекта – предотвратить вышеуказанные злоупотребления, обеспечив, при этом, доступ граждан к информации.

[Подробнее](#)



## О спикере

---



**Чучман Илья Михайлович**

Эксперт Ассоциации «Новое качество»

+7(499)700-98-19

[info@neo-q.ru](mailto:info@neo-q.ru)

neo-q.ru



# Н О В О Е КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

[neo-q.ru](http://neo-q.ru)

[info@neo-q.ru](mailto:info@neo-q.ru)

+7(499)700-98-19