

Генеральному прокурору Российской Федерации

Краснову И.В.

Копия: Депутату Государственной Думы

Федерального собрания РФ

Хованской Г.П.

председателю Комиссии Государственной Думы

по обеспечению жилищных прав граждан

Исх /03 от 27.03.2025 г

Уважаемый Игорь Викторович!

Обращаемся к Вам от жилищных объединений района _____ округа _____, находящихся под управлением которых в многоквартирных домах проживает более _____ избирателей, москвичей.

Постановление Правительства Москвы от 05.03.2025 г. N 414-ПП получило широкий резонанс в жилищных организациях города Москвы и вызвало серьезную обеспокоенность ограничением жилищных прав членов ТСЖ, ЖК, ЖСК, гарантированных федеральным законом.

Считаем, что указанное постановление ограничивает права собственников жилья в городе Москве на управление многоквартирным домом, установленные Жилищным Кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства Российской Федерации, по следующим основаниям:

Пунктами 1.1 и 1.2 Постановления Правительства Москвы от 05.03.2025 г. N 414-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 24 апреля 2007 г. N 299-ПП» для лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов установлена обязанность начислять плату за жилищно-коммунальные и иные услуги посредством Автоматизированной системы управления «Информационное обеспечение деятельности ЕИРЦ» (АСУ ЕИРЦ), для чего указанные организации должны в срок не позднее 1 января 2026 г. заключить с ГБУ МФЦ города Москвы договора на выполнение функций по начислению платы за жилые помещения, коммунальные и иные услуги.

Согласно части 6 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут принимать законы и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы, регулирующие жилищные отношения, в пределах своих полномочий на основании настоящего Кодекса, принятых в соответствии с настоящим Кодексом других федеральных законов.

Установление порядка расчета и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья относится к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации (пункты 8, 9, 16 статьи 12 ЖК РФ).

Пунктом 2 части 3 статьи 4 Закона города Москвы от 08.07.2009 года N 25 «О правовых актах города Москвы» постановления Правительства Москвы отнесены к числу подзаконных актов.

Частью 2 статьи 36 Федерального закона «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» от 21.12.2021 N 414-ФЗ установлено, что акты высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации, иных исполнительных органов субъекта Российской Федерации не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, принятым по предметам ведения Российской Федерации и предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, указам Президента Российской Федерации, постановлениям Правительства Российской Федерации, конституции (уставу) и законам субъекта Российской Федерации.

По смыслу указанных норм и с учетом конституционного принципа разделения властей, Правительство Москвы как высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации может издавать правовые акты, устанавливающие правовые нормы (правила поведения), обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение и действующие независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные правовыми актами, только в конкретных случаях, когда оно наделено советующим полномочием федеральным законом или законом города Москвы.

В настоящее время отношения по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги исчерпывающе урегулированы нормами ЖК РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Согласно действующему регулированию, члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива (ч. 5 ст. 155 ЖК РФ), а не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ).

Частью 15 статьи 155 ЖК РФ управляющей организации, иному юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, которым в соответствии с ЖК РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представителям предоставлено право осуществлять расчеты с собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

Изданными Правительством Российской Федерации в соответствии с указанными положениями ЖК РФ Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (Постановление от 6 мая 2011 года N 354) установлено, что плата за коммунальные услуги вносится потребителями исполнителю либо действующему *по его поручению* платежному агенту или банковскому платежному агенту (п. 63), при этом плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем (п. 67).

Подпунктом е пункта 32 указанных Правил исполнителю коммунальных услуг предоставлено *право* привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя для доставки платежных документов потребителям и для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов.

Подпунктом ж пункта 4 во взаимосвязи с пунктами 1 и 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года N 416, установлено, что управление многоквартирным домом товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями включает в себя выполнение стандарта по организации и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Приведенные нормы права подтверждают, что федеральное законодательство и подзаконные акты Российской Федерации ясно и последовательно закрепляют право организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, по своему усмотрению осуществлять начисление платы за жилое помещение своими силами (штатными работниками) либо передавать на добровольной договорной основе выполнение данной функции другой организации.

Однако Постановление Правительства Москвы от 05.03.2025 г. N 414-ПП фактически отменяет указанное право организаций, управляющих многоквартирными домами, и устанавливает вместо него обязанность передать функцию начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги городской организации – ГБУ МФЦ города Москвы.

При этом указанный подзаконный акт города Москвы не содержит указания на нормы федеральных законов, которые бы наделяли органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации полномочием издавать такое регулирование по вопросу начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и выставления платежных документов.

Дополнительно сообщая, что в тексте договора с ГБУ МФЦ города Москвы предусмотрено отсутствие у ГБУ МФЦ города Москвы ответственности за достоверность начисления платы. При этом возлагаются контрольные и дополнительные функции, связанные с ежемесячными начислениями, именно на управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищными кооперативы. Те жилищные объединения, кто уже обслуживается по начислениям платы за жилищно-коммунальные услуги и выставлению платежных документов в данном центре, недовольны качеством услуги ГБУ МФЦ города Москвы и планировали от нее отказаться по целому ряду причин.

Учитывая вышеизложенное, прошу разъяснить, на основании каких норм федеральных законов Правительство Москвы лишило управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищными кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы права самостоятельно, своими силами, либо с привлечением на добровольной основе третьих лиц, начислять собственникам помещений плату за жилое помещение и коммунальные услуги, оформлять платежные документы и направлять их собственникам.

В случае подтверждения фактов нарушений законодательства Российской Федерации в Постановлении Правительства Москвы от 05.03.2025 г. N 414-ПП, просим Вас принять меры прокурорского реагирования.