

## 29.10.2018 | Тенденции развития жилищного законодательства РФ

Часто в АКАТО поступают вопросы о том, что планируют Правительство РФ и Госдума в сфере жилищного законодательства, какие проекты нормативных правовых актов (НПА) рассматриваются, что предлагают те или иные чиновники и/или депутаты. Отвечать на такие вопросы крайне затруднительно — для этого надо фактически изучить образ мыслей федеральных чиновников и депутатов, понять их цели и приоритеты по отношению к сфере ЖКХ, определить направления, тенденции, концепции развития жилищного законодательства РФ, выбранные на федеральном уровне. Очевидно, что непосредственно решить такую задачу попросту невозможно. Оценить направление развития ЖКХ можно попытаться лишь исходя из тех НПА, которые уже приняты и/или вступили в силу, а также из официально опубликованных мнений, высказываний тех или иных представителей федеральных органов государственной власти.

В настоящей статье попробуем хотя бы поверхностно проанализировать, какой же все-таки «вектор развития» заложен в жилищном законодательстве Российской Федерации.

### Сложность жилищного законодательства

Жилищное законодательство — наиболее динамично меняющаяся отрасль права в Российской Федерации. Например, основной нормативный правовой акт жилищного законодательства — Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ), вступивший в силу 1 марта 2005 года, сейчас действует уже в 68 редакции (редакция от 03.08.2018, действует с 01.09.2018). То есть, за 13,5 лет ЖК РФ изменен уже 67 раз. Конечно, некоторые поправки более существенны, некоторые — менее значимые, но высокая динамичность изменений жилищного законодательства РФ бесспорна.

Немаловажно отметить, что за то же самое время только на федеральном уровне принято несколько сотен подзаконных актов — постановлений Правительства РФ, приказов Министерств. В совокупности они создают громадный объем документов, даже реквизиты и названия далеко не всех из которых известны специалистам, не говоря уж об их содержимом. Если же вести речь не об экспертах и специалистах по жилищному

праву, то необходимо признать, что знания жилищного законодательства у всех, кто не занимается этой сферой профессионально, ничтожно малы.

Также стоит обратить внимание, что согласно подпункту «к» пункта 1 статьи 72 Конституции РФ жилищное законодательство РФ находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ, что приводит к необходимости (часто не очень приветствуемой региональными властями) принятия органами государственной власти субъектов РФ дополнительных нормативных правовых актов, регулирующих жилищную сферу. В результате объем нормативной базы жилищной сферы многократно возрастает.

Но, как часто говорят в рекламных роликах, и это еще не всё! ЖК РФ, определяя состав жилищного законодательства, устанавливает, что в этот состав включены не только ЖК РФ, федеральные законы, постановления Правительства РФ, иные федеральные нормативные правовые акты, а также региональные законы и нормативные правовые акты субъектов РФ, но и нормативные правовые акты органов местного самоуправления (ч. 2 ст. 5 ЖК РФ).

Таким образом, жилищное законодательство РФ является не только динамично меняющимся, но и чрезвычайно объемным, громоздким, что, безусловно приводит к существенным затруднениям при его изучении, анализе, понимании. И такие затруднения свойственны, к сожалению, не только обывателям, но и специалистам жилищной сферы, осуществляющим свою деятельность как в коммерческих организациях, так и в государственных органах федерального и регионального уровня, в надзорных инстанциях и судах.

Очевидно, что слабое понимание жилищного законодательства самим законодателем не позволяет выработать внятную эффективную концепцию развития этого законодательства. При этом федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, коим является Минстрой России, также упорно демонстрирует крайне низкий профессионализм в жилищной сфере — об этом красноречиво свидетельствуют и **ответы Минстроя на запросы**, и разъяснения Минстроя в отношении **новых норм** жилищного законодательства.

А ведь именно Минстрой России является автором практически всех постановлений Правительства РФ в сфере ЖКХ, и части законопроектов жилищной отрасли, при этом на прочие законопроекты жилищной сферы Минстрой России готовит заключения от имени Правительства РФ.

Из вышесказанного следует, что разработка действительно работоспособной, эффективной, продуманной Концепции развития жилищного законодательства в

настоящее время крайне затруднительна.

Тем не менее, некоторые идеи, концепции, тенденции (или их отсутствие), заложенные в принимаемых федеральными органами государственной власти нормативных правовых актах, а также в рассматриваемых проектах таких актов, выделить можно. Отметим некоторые из них.

## Стратегия развития

26 января 2016 года Распоряжением Правительства РФ № 80-р утверждена Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года (далее — **Стратегия**).

Изучение Стратегии приводит к интересным выводам:

- 1) В России отсутствует надлежащим образом сформированный институт активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, обладающих определенными правами, эффективными механизмами реализации этих прав, а также необходимым уровнем ответственности;
- 2) Приоритеты Стратегии — декларативные, неконкретные, не определенные надлежащим образом, не имеющие количественных и качественных критериев (например, «повышение комфортности условий проживания», «переход на принцип использования наиболее эффективных технологий»);
- 3) Некоторые цели Стратегии говорят не о развитии, а фактически о ликвидации нарушений действующего законодательства РФ (например, одна из основных целей — «повышение качества и надежности жилищно-коммунальных услуг», этот термин определяется Стратегией как бесперебойное предоставление коммунальных услуг в соответствии с СанПиН);
- 4) Одни цели Стратегии противоречат другим (например, заявляется об обеспечении профессионального управления многоквартирными домами путем лицензирования управляющих организаций и тут же предлагается создавать условия для развития самоуправления, в том числе путем создания ТСЖ);
- 5) Стратегия предполагает привлечение в ЖКХ частных инвестиций (в том числе — путем концессионных соглашений);
- 6) Целевые показатели развития, являющиеся Приложением к Стратегии, ничем не обоснованы, «высосаны из пальца», а некоторые — откровенно глупы (например,

установлено, что к 2018 году уровень собираемости платы за коммунальные услуги должен составить 98%, а доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в доходе семьи будет меньше 11%, к 2020 году предлагается 79,3% потребителей, получающих питьевую воду путем централизованного водоснабжения, обеспечить именно качественной питьевой водой, а 57,4% сточных вод, направляемых на очистные сооружения, к тому же 2020 году предлагается надлежащим образом очищать).

Из вышесказанного следует, что кроме признания существования проблем Стратегия не содержит никакой полезной информации — приоритеты Стратегии слишком неопределенные, цели Стратегии ограничиваются стремлением выполнить действующие (!) нормы законодательства, причем выполнить не полностью (например, качественную питьевую воду предлагается подавать не всем потребителям, как это положено по закону, а лишь 79,3%, и из сточных вод, поступающих на очистные сооружения, предлагается очищать только лишь чуть больше половины), одни цели противоречат другим (конфликта не возникает потому, что не выполняются ни те, ни другие), никакой инвестиционной привлекательности не создается, поскольку не существует ни эффективного регулирования отрасли, ни долгосрочного планирования тарифной политики.

Основной механизм привлечения инвестиций — передача объектов ЖКХ по концессионным соглашениям — очевидно не может эффективно использоваться в сложившихся условиях. Кто возьмет в концессию на несколько десятков лет производственный объект, требующий серьезного ремонта, если деятельность этого объекта регулируется государством, которое неспособно установить тарифы на период концессии? А помимо финансовой неопределенности, которая сама по себе уже навряд ли способствует привлечению инвесторов, существует правовая неопределенность — в условиях динамично меняющегося законодательства и неэффективности работы отдельных государственных органов планирование бизнес-процессов сопряжено с неопределенностями и высокими рисками.

В результате подавляющее число концессионеров — это фиктивно созданные государственными и муниципальными органами предприятия, осуществляющие свою деятельность только для направления отчетов о концессиях в Москву, реальных же инвесторов в ЖКХ России ничтожно мало.

## **Регулирование нерегулируемого**

Одним из основных принципов жилищного законодательства РФ является отсутствие государственного регулирования услуг по содержанию жилых помещений. Согласно действующим нормам, не государство, а собственники помещений многоквартирного

дома осуществляют выбор лица, управляющего этим домом, и по договоренности с этим лицом определяют перечень и стоимость работ и услуг по содержанию жилья.

Таким образом установлены рыночные механизмы регулирования сферы содержания жилья, созданы условия для развития конкурентной среды. Услуги и работы по содержанию жилого помещения государством не регулируются, а лица, предоставляющие такие услуги, не назначаются, а выбираются собственниками помещений, в зависимости от предлагаемых этими лицами условий. Важнейшими из условий очевидно являются перечень и стоимость работ, которые должны одобряться двумя сторонами правоотношений — собственниками помещений и управляющим домом лицом.

Конечно, определенные требования к этим работам установлены — общие требования сформулированы в Жилищном кодексе (например, ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ), Правительством РФ утверждены Минимальный перечень работ по содержанию общего имущества (ПП РФ от 03.04.2013 № 290), Правила содержания общего имущества (ПП РФ от 13.08.2006 № 491, далее — Правила 491), существует еще ряд НПА, регламентирующих услуги по содержанию (например, Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

Однако, конкретный состав работ и услуг по содержанию жилого помещения и их стоимость определяются самими собственниками помещений (устанавливаются договором управления с управляющей организацией, либо сметами расходов и доходов ТСЖ).

Верховный суд РФ пунктом 15 **Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22** установил: «Перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме».

Вместе с тем, государственные органы постоянно пытаются регулировать услуги по содержанию жилья. Неоднократно федеральные органы государственной власти обсуждали проекты НПА, предусматривающие ограничения размера платы за содержание жилья, утверждение предельных индексов изменения такого размера платы и т.д. Поскольку управление МКД — это по своей сути такая же предпринимательская деятельность, как, например, розничная торговля продуктами питания, введение ограничений стоимости содержания жилья аналогично введению ограничений стоимости хлеба или молока в розничных торговых точках. Вроде бы мера неплохая и явно направлена на защиту интересов потребителей, но в то же время такие ограничения явно вредят рыночной экономике, подменяют механизмы свободной конкуренции

государственным регулированием, повышают риски бизнеса (которые, разумеется, предприниматели возложат на потребителей), снижают инвестиционную привлекательность отрасли.

Очевидно, что установленная государственными органами предельная стоимость содержания жилья не может быть заоблачной, а с высокой вероятностью может оказаться ниже экономически обоснованной, что негативно повлияет, в первую очередь, на качество услуг. При таком подходе все организации жилищной сферы будут предлагать одинаковую стоимость услуг (равную предельно допустимой), конкуренция будет уничтожена, а компенсация возникающих из-за регулирующего воздействия кассовых разрывов будет реализовываться за счет снижения качества и количества работ.

Кроме того, государственное регулирование ограничит право собственников помещений самостоятельно определять состав работ по содержанию. Например, если собственники захотят застелить лестничные площадки своего дома коврами (или иными покрытиями), а на подоконниках подъездных окон разместить цветы, то могут столкнуться с проблемой включения этих дополнительных работ в состав содержания — ведь дополнительные работы означают увеличение стоимости, а стоимость ограничивается нормативными актами. То есть, ограничивается право собственников по своему усмотрению распоряжаться своей собственностью, самостоятельно определять качество содержания своей собственности.

Тем не менее, Постановлением Правительства РФ от **27.03.2018 № 331** в пункт 31 Правил 491 внесены поправки, согласно которым в случае, если размер платы за содержание жилого помещения, предложенный управляющей организацией, превышает размер платы за содержание жилого помещения, установленный органом местного самоуправления для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, такая управляющая организация обязана представить собственникам обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения.

Надо отметить, что вообще-то орган местного самоуправления устанавливает размер платы за содержание в случае, если такой размер не установлен собственниками, то есть никакого размера не будет установлено в случае выбора управляющей организации, и с чем необходимо сравнивать предложенный УО размер платы, непонятно.

В часть 4 статьи 158 ЖК РФ Федеральным законом от **03.04.2018 №59-ФЗ** внесены поправки, устанавливающие обязанность органов местного самоуправления при установлении размера платы за содержание руководствоваться Методическими рекомендациями, утвержденными Минстроем России. Такие Методические рекомендации

утверждены Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр.

При этом, вероятно, не желая признания фактически введения регулирования стоимости содержания жилья, Минстрой пунктом 1.2 Методических рекомендаций устанавливает: « Настоящие Методические рекомендации не являются обязательными к применению...».

То есть, Жилищный кодекс императивно устанавливает обязанность руководствоваться Методическими рекомендациями, а указанные рекомендации сами себя определяют, как необязательные. Весьма странный подход, который, впрочем, вполне укладывается в общую концепцию (или ее отсутствие) развития ЖКХ России.

## Ужесточение ответственности

Ответственность ужесточается за все. Практика показывает, что такие меры малоэффективны, но власти упорно повышают меры ответственности.

Огромные денежные средства расходуются организациями и предприятиями жилищно-коммунального комплекса на штрафы, и эти средства (в конечном счете, естественно, оплаченные потребителями услуг) отвлекаются из фондов содержания и текущего ремонта общего имущества и направляются в бюджет.

В результате бюджет, конечно, пополняется (вероятно, это неплохо), но жилищный фонд при этом ветшает, техническое состояние многоквартирных домов ухудшается, финансовые риски лиц, управляющих МКД, значительно возрастают, рентабельность (и привлекательность для бизнеса) деятельности по управлению МКД падает.

Например, собственники помещений небольшого дома на 10–20 квартир, общая площадь которых составит около тысячи квадратных метров, при стоимости содержания 20–25 рублей с квадратного метра в месяц заплатят УО за содержание жилья 20–25 тысяч рублей (это при 100% собираемости!). При этом штраф за нарушение лицензионных требований в 200–250 тысяч рублей лишит эту управляющую организацию сразу годового бюджета на содержание и текущий ремонт общего имущества в этом доме, то есть на средства, равные размеру только лишь одного штрафа УО может содержать дом целый год. А после оплаты такого штрафа, соответственно, целый год **не имеет возможности** содержать этот дом.

Однако, и Правительство РФ, и Госдума, судя по всему, уверены в эффективности увеличения требований и ужесточения ответственности.

Очередное увеличение требований и усиление ответственности произведено Постановлением Правительства РФ от **13.09.2018 №1090**. Указанным Постановлением, в

числе прочего, расширен перечень предметов проверок органов государственного жилищного надзора и перечень полномочий указанных органов, увеличен перечень лицензионных требований к лицензиату; утвержден перечень грубых нарушений лицензионных требований, которые могут привести к исключению из приложения к лицензии как одного дома, так и вообще всех домов, управляемых конкретной УО.

Часто потребители приветствуют ужесточение ответственности УО, не задумываясь, что повышенные финансовые обязательства, вызванные как более крупными штрафами, так и дополнительными обязанностями УО, обеспечиваются исключительно средствами, оплаченными потребителями за услуги и работы по содержанию жилья.

Можно, конечно, заявлять, что раз уж фиксируется большое количество нарушений, значит — домами действительно управляют только нарушители, неспособные выполнять законные требования. Но у любой медали две стороны, и в данном случае можно отметить, что большое количество нарушений может свидетельствовать также и о чрезмерно завышенных требованиях.

## Раскрытие информации

Федеральным законом от 27.07.2010 № 237-ФЗ в статью 161 ЖК РФ введена часть 10, устанавливающая: «Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждаемым Правительством Российской Федерации».

Приведенная норма вступила в силу 13 августа 2010 года (приведена в редакции, действующей на момент введения в ЖК РФ).

23 сентября 2010 года Постановлением Правительства РФ № 731 в соответствии с указанным положением ЖК РФ утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД (далее — Стандарт раскрытия).

На тот момент действие Стандарта раскрытия распространялось только на управляющие организации. Но это было очень давно — действовала только 16-я редакция ЖК РФ (сейчас — 68-я), который содержал 165 статей (сейчас — 202).

С 2012 года обязанность раскрывать информацию в соответствии со Стандартом раскрытия была вменена и ТСЖ, а в 2014 году появилось законодательство о Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Несмотря на то, что в качестве обоснования необходимости размещения организациями жилищно-коммунального комплекса различной рода информации на определенных жилищным законодательством интернет-сайтах постоянно указывалась некая «прозрачность», якобы жизненно необходимая потребителям жилищно-коммунальных услуг, и достижение которой якобы попросту невозможно без размещения требуемой информации на определенных интернет-сайтах, на самом деле доля таких потребителей услуг, которые пользуются указанной информацией с указанных сайтов, ничтожно мала. Наименее востребованы электронные паспорта МКД, не пользуются сверхвысокой популярностью и прочие информационные разделы сайтов [reformagkh.ru](http://reformagkh.ru) и [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru).

Однако, состав подлежащей раскрытию информации постоянно увеличивался, усложнялся, ответственность за отказ от размещения такой информации ужесточалась. В том числе, соблюдение Стандарта раскрытия в 2015 году являлось важнейшим лицензионным требованием.

Вместе с тем, не совсем понятно, насколько раскрытие информации способствует развитию жилищной сферы, улучшению качества жилищно-коммунальных услуг и способствует ли вообще.

Непонятны и причины, препятствующие получению потребителями информации о жилищно-коммунальных услугах без ГИС ЖКХ и Стандарта раскрытия. Разве нельзя информацию об объемах потребления и стоимости услуг получить из квитанции? Что мешает проверить правильность расчета стоимости коммунальных услуг, сопоставив цифры в квитанции с формулами Правил 354 и тарифами, утвержденными органами госвласти субъекта РФ путем издания нормативных правовых актов, публикуемых в обязательном порядке? И почему сложно изучить состав услуг по содержанию, в обязательном порядке предусмотренный договором управления?

Тем не менее, органы государственной власти по-прежнему активно развивают идеи раскрытия информации (в первую очередь — развития ГИС ЖКХ), при этом финансирование дополнительных обязанностей, связанных с раскрытием информации зачастую ложится тяжким грузом на УО/ТСЖ, которые компенсируют свои расходы на

эту деятельность, разумеется, за счет потребителей услуг.

## «Недоделки» и недоработки

Ряд вопросов в ЖКХ в настоящее время попросту не урегулированы, а регулирование части нюансов жилищной сферы начато, но так и брошено «на полпути». Приведем несколько примеров:

### 1. Качество коммунальных ресурсов

В настоящее время нет утвержденных требований к качеству коммунальных ресурсов. Требования к качеству коммунальных услуг есть, а требований к качеству коммунальных ресурсов — нет. Это серьезный пробел в законодательстве, последствиями которого являются:

- затруднения при попытках обязать РСО производить перерасчет стоимости коммунального ресурса, приобретенного УО/ТСЖ с целью предоставления коммунальной услуги, в случае несоответствия качества коммунальной услуги установленным требованиям, поскольку РСО не предоставляет коммунальную услугу, а поставляет коммунальный ресурс, требования к качеству которого не установлены;
- невозможность предъявления претензий к качеству коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД.

Отметим, что пункт 2 части 11 статьи 161 ЖК РФ устанавливает обязанность УО/ТСЖ осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям по «прямому договору» с РСО, при этом в отсутствие утвержденных параметров качества коммунальных ресурсов смысл контроля непонятен — какие параметры необходимо контролировать и с чем сверять измеренные показатели?

### 2. Расходы на администрирование платежей потребителей в РСО по «прямым договорам»

Очевидно, что переход на «**прямые договоры**» влечет за собой дополнительные расходы РСО на расчеты стоимости коммунальных услуг, перерасчеты, ведение лицевых счетов, изготовление и доставку квитанций потребителям, ведение претензионной работы, предъявление исков, участие в судебных заседаниях, взаимодействие с ФССП и т.д. и т.п.

Немаловажно отметить, что тарифы на коммунальные ресурсы утверждаются для РСО, то есть устанавливается единый тариф на территории деятельности соответствующей РСО. При этом в отношении каждого МКД принимаются индивидуальные решения по переходу на «прямые договоры», что затрудняет учет дополнительных расходов в тарифах: собственники помещений части домов могут получать коммунальные услуги от

РСО по «прямым договорам», а часть — по договорам с УО/ТСЖ. Однако, тариф для потребителей на территории деятельности одной РСО должен быть одинаков и для потребителей, получающих коммунальные услуги от РСО, и для потребителей, получающих коммунальные услуги от УО/ТСЖ.

При этом важно отметить, что действующее законодательство РФ предусматривает возможность перехода на «прямой договор» вопреки воле РСО (по решению собственников). И если при переходе на «прямой договор» по инициативе самой РСО орган тарифного регулирования мог отказать в учете расходов РСО на администрирование платежей в составе тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, мотивируя свой отказ добровольным переходом РСО на «прямой договор», то в случае заключения «прямого договора» по инициативе собственников отказ от учета дополнительных расходов в составе тарифа представляется немотивированным.

### **3. Расчет объема фактически потребленных коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества**

С 01.01.2017 в состав платы за содержание жилья включена плата «за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме», с 10 августа 2017 года называемые также «коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме».

При этом до настоящего времени прямо не установлен порядок расчета объема этих коммунальных ресурсов, в том числе нет прямого указания, что, например, объем таких коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается в порядке, утвержденном для расчета объема коммунальных услуг на общедомовые нужды.

### **4. Порядок перерасчета стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества**

Часть 9.2 статьи 156 ЖК РФ в редакции, действующей с 10.08.2017, устанавливает, что стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением **перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.**

Больше года действует указанная норма, однако до настоящего времени Правительство

РФ не утвердило порядок перерасчета.

## **5. Расходы исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги**

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 в Правила предоставления коммунальных услуг, утв. ПП РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила 354), внесены изменения, в том числе пункт 120 Правил 354 дополнен нормой о том, что расходы исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги оплачиваются **в порядке и размере, которые установлены Правительством РФ**.

Несмотря на то, что данные поправки вступили в силу с 01.01.2017, до сих пор порядок и размер оплаты указанных расходов исполнителя Правительством РФ не утвержден.

## **Заключение**

В представленной статье приведен анализ лишь нескольких нюансов жилищной сферы, поскольку полный, исчерпывающий анализ всех норм, вызывающих вопросы, представляется как минимум крайне затруднительным, а то и вовсе невозможным.

Жилищное законодательство России действительно объемно, громоздко и динамично, что существенно затрудняет его понимание и изучение. При этом специалисты органов государственной власти, отвечающих за качество этого законодательства, зачастую сами недостаточно разбираются в нормах закона, а в отдельных случаях принимают решения, руководствуясь не мнениями признанных экспертов, а необоснованными требованиями некомпетентного в жилищных вопросах населения (действуют согласно политической конъюнктуре).

В итоге приходится с сожалением признать, что никакой реальной Стратегии развития ЖКХ в России не существует, равно как не существует на законодательном уровне и Концепции развития жилищного законодательства.

Дополнительно стоит отметить, что приведенное мнение подтверждается, в том числе и государственными органами.

В частности, на состоявшемся 4 июля 2018 года **заседании** Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации на тему «Модернизация систем и объектов жилищно-коммунального хозяйства: законодательные и правоприменительные аспекты» аудитор Счетной Палаты Юрий Росляк заявил об отсутствии у Минстроя системного подхода к

решению имеющихся проблем модернизации коммунальной инфраструктуры. Юрий Витальевич отметил: «Приоритеты государственной политики в этой сфере, конкретные цели и задачи, а также влияние уже проводимых мероприятий на общее состояние ЖКХ по всей стране (для каждого города и поселения) министерством фактически не установлены».

Автор:Нифонтов Д.Ю.