

«Утверждаю»
Первый заместитель Министра
жилищно-коммунального хозяйства
и гражданской защиты населения
Пензенской области


А.И. Цесарев
« 14 » _____ 2024 г.

**Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении
регионального государственного лицензионного контроля за
осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами**

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Министерством жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области (далее - Министерство) регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - руководство по соблюдению обязательных требований) разработано в целях оказания информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

**1. Нормативно-правовое регулирование при осуществлении
регионального государственного лицензионного контроля (надзора)**

1.1. Перечень нормативных правовых актов, регламентирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ);
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- 4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);
- 5) Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ);
- 6) Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- 7) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- 8) Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- 9) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 10) Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- 11) Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- 12) Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;
- 13) Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261-ФЗ);
- 14) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 15) Федеральный закон от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации»;
- 16) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 17) Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - Федеральный закон № 99-ФЗ);
- 18) Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее - Закон № 190-ФЗ)
- 19) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Положение о лицензировании);
- 20) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;
- 21) Постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»;
- 22) Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- 23) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Постановление № 47);
- 24) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

37) Постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

38) Постановление Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)»;

39) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;

40) Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

41) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»;

42) Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2020 № 2328 «О порядке аттестации экспертов, привлекаемых к осуществлению экспертизы в целях государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

43) Распоряжение Правительства РФ от 10.11.2023 № 3147-р «Об индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонениях по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов на 2024 - 2028 годы»;

44) Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;

45) Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление № 170);

46) Приказ Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 № 149 «Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере»;

47) Приказ Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

25) Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491);

26) Постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

27) Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

28) Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

29) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354);

30) Постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов осуществления государственного контроля (надзора) и административных регламентов предоставления государственных услуг»;

31) Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – Минимальный перечень);

32) Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила № 410);

33) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

34) Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации»;

35) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;

36) Постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

48) Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

49) Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

50) Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (действует до 01.09.2024);

51) Приказ Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (действует с 01.09.2024);

52) Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

53) Приказ Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду»;

54) Устав Пензенской области;

55) Закон Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» (действует до 01.09.2024);

56) Закон Пензенской области от 24.04.2024 № 4281-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» (действует с 01.09.2024);

57) Постановление Правительства Пензенской области от 30.12.2016 № 671-пП «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пензенской области»;

58) Постановление Правительства Пензенской области от 30.12.2021 № 945-пП «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. Общие положения

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Правительство Пензенской области постановлением № 945-пП утвердило Положение о региональном государственном лицензионном контроле за

осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Положение).

Положение устанавливает порядок осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - региональный лицензионный контроль) в соответствии со статьей 196 ЖК РФ, Положением о лицензировании.

Предметом регионального лицензионного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (далее - управляющие организации, контролируемые лица), лицензионных требований, установленных в соответствии со статьей 193 ЖК РФ.

3. Лицензионные требования к лицензиату

Согласно Федеральному закону № 99–ФЗ предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами относится к лицензируемым видам деятельности (пункт 51 части 1 статьи 12). Утверждение положений о лицензировании конкретных видов деятельности и принятие нормативных правовых актов по вопросам лицензирования относится к полномочиям Правительства Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 5).

В части 4 статьи 1 Федерального закона № 99–ФЗ содержится перечень видов деятельности, особенности лицензирования которых, в том числе в части, касающейся порядка принятия решения о предоставлении лицензии, срока действия лицензии и порядка продления срока ее действия, приостановления, возобновления и аннулирования действия лицензии, могут устанавливаться федеральными законами, регулирующими осуществление этих видов деятельности. В данный перечень включена предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами (пункт 4).

ЖК РФ, регулирующий отношения по управлению многоквартирными домами, а также отношения по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, в частях 5 и 6 статьи 192 установил, что к отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона № 99-ФЗ с учетом особенностей, установленных данным кодексом. Положения указанного закона о приостановлении, возобновлении действия лицензии, а также об установлении оснований для аннулирования лицензии не применяются при осуществлении лицензирования данного вида деятельности.

В силу части 1 статьи 8 Федерального закона № 99-ФЗ лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, а в части 3 данной статьи приводятся требования, которые могут быть включены в перечень лицензионных требований с учетом особенностей осуществления лицензируемого вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих

лицензируемый вид деятельности). Согласно пункту 5 указанной нормы в перечень лицензионных требований могут быть включены иные требования, установленные федеральными законами.

Лицензионные требования к лицензиату предусмотрены ст. 193 ЖК РФ и п. 3 Положения о лицензировании.

Лицензионными требованиями являются:

- регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;

- отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;

- наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата;

- отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления (с 01.09.2024 в редакции - отсутствие у должностного лица и (или) учредителя (участника) лицензиата, должностного лица и (или) учредителя (участника) соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления);

- отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

(с 01.09.2024 в редакции - отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, лиц, являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, лицензия которого аннулирована и доля в уставном капитале которого превышала

пятьдесят процентов, а также лиц, в том числе являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, доля в уставном капитале которого превышала пятьдесят процентов, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии, об учредителе (участнике) лицензиата, учредителе (участнике) соискателя лицензии. Требования настоящего пункта, предъявляемые к учредителю (участнику) соискателя лицензии, не применяются в отношении органа государственной власти Российской Федерации, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, осуществляющих функции и полномочия учредителя лицензиата, лицензия которого аннулирована);

- отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии;

- соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ;

- непривлечение к административной ответственности лицензиата, соискателя лицензии за грубое нарушение лицензионных требований в течение трех лет, предшествующих дате получения лицензии, дате продления срока ее действия (действует с 01.09.2024);

- отсутствие в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве информации о банкротстве юридического лица, которое осуществляло деятельность по управлению многоквартирными домами и должностными лицами и (или) учредителями которого являлись должностные лица и (или) учредители соискателя лицензии, в течение трех лет, предшествующих дате обращения за лицензией такого соискателя лицензии (действует с 01.09.2024);

- соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;

- исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

- соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;

- соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ;

- соблюдение требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил № 410.

Обеспечение управляющей организацией свободного доступа к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ установлено, что Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

Виды информации, подлежащей размещению в ГИС ЖКХ, установлены ст. 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 209-ФЗ).

Положениями п. 18 ст. 7 Закона № 209-ФЗ лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг, размещают в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную п. 1, 2, 6, 7, 21 - 25, 28 - 33, 35 - 40 ч. 1 ст. 6 Закона № 209-ФЗ.

Положениями п. 19 ст. 7 Закона № 209-ФЗ лица, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома, размещают в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную п. 1, 2, 6, 7, 11, 22, 24, 25, 27, 31, 33, 40 ч. 1 ст. 6 Закона.

Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, установлены Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016, который с 01.09.2024 утратит силу.

С 01.09.2024 Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ будут установлены приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса.

Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации (пункт 11(1) Правил № 491).

В свою очередь, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утверждены минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 2 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 установлено, что перечень и Правила, утвержденные настоящим постановлением, применяются к правоотношениям, вытекающим из договоров управления многоквартирным домом и договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по

ремонту общего имущества в многоквартирном доме и возникшим после дня вступления в силу настоящего постановления.

Таким образом, исполнение Минимального перечня должно осуществляться вне зависимости от включения работ и услуг в договор управления управляющими организациями, уменьшать данный перечень нельзя.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- 1) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- 2) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- 3) все виды работы с нанимателями и арендаторами;
- 4) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- 5) осмотры;
- 6) подготовка к сезонной эксплуатации;
- 7) текущий ремонт;
- 8) капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

- 1) система технического осмотра жилых зданий;
- 2) техническое обслуживание жилых домов;
- 3) подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- 4) организация и планирование текущего ремонта;
- 5) организация и планирование капитального ремонта.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

- 1) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

- 2) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

- 3) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- 1) устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- 2) привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных прямков;

- 3) обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

- 4) котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего

водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС), приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утверждённых приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

На основании актов проверки готовности к отопительному периоду оформляются паспорта готовности объектов к отопительному периоду по каждому объекту проверки.

Текущий ремонт общего имущества проводится 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).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Правил № 170. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, проводимых за счёт средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 Правил № 170.

В соответствии со ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального

ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Пензенской области включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимний период

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 20 Закона № 190-ФЗ проверка готовности к отопительному периоду подлежат потребители тепловой энергии, теплопотребляющие установки которых подключены (технологически присоединены) к системе теплоснабжения.

Согласно части 6 статьи 20 Закона № 190-ФЗ проверка готовности к отопительному периоду потребителей тепловой энергии осуществляется в целях определения их соответствия требованиям, установленным правилами оценки готовности к отопительному периоду, в том числе готовности их теплопотребляющих установок к работе, а также в целях определения их готовности к обеспечению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления.

В силу пункта 2.6.10 Правил № 170, готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием: паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 9); актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий; актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования; обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого - не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 - 4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади; актов о готовности уборочной техники и инвентаря; актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Согласно Правил № 170, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит выполнить мероприятия, предусмотренные пунктами 2.6.2, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.7, 2.6.13, 5.2.9, 5.2.10 указанных Правил.

В силу пункта 2.6.3 Правил № 170 сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома, котельной, теплового пункта и теплового (элеваторного) узла утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации, обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ в центральных - к 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей.

Согласно пункту 2.6.10 Правил № 170, готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого - не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 - 4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади;
- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

Примерный перечень мероприятий, необходимых для подготовки к отопительному сезону многоквартирного дома

№ п/п	Виды работ и мероприятий	Норма права
1.	Провести плановый весенний осмотр и на основании актов осмотров и обследования в месячный срок: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год, а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.	Пункт 2.1.5. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации)

2.	Проверить состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии	пп.5 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденного Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103 (далее - Правила оценки готовности к отопительному периоду)
3.	Проверить состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов	пп. 7 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
4.	Проверить наличие и работоспособность приборов учета, работоспособность автоматических регуляторов при их наличии;	пп. 8 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
5.	Проверить работоспособность защиты систем теплоснабжения;	пп. 8 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
6.	Проверить наличие паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности;	пп. 10 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
7.	Утвердить органом местного самоуправления План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период	пункт 2.6.4 Правил и норм технической эксплуатации
8.	Устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения, и установок с газовыми нагревателями.	Пункт 2.6.2 Правил и норм технической эксплуатации пп. 6 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
9.	Привести в технически исправное состояние территории земельного участка, на котором расположен МКД, и обеспечить беспрепятственный отвод атмосферных вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных прямиков	

10.	Устранить неисправности по обеспечению надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов	Пункт 2.6.5 Правил и норм технической эксплуатации, пп. 1, пп. 2, пп.16 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
11.	Обеспечить исправность пожарных гидрантов	
12.	Провести наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления газового оборудования на зимний период	
13.	Провести промывку оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок. Провести испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность. Провести гидравлические испытания, ремонт, поверку и наладку инженерных систем и оборудования подачи тепла в помещения МКД: - котельные; - внутридомовые сети; - групповые и местные тепловые пункты в домах; - системы отопления и вентиляции; - устранить выявленные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушения в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок. В частности, обеспечить котельные, тепловые пункты и узлы: - средствами автоматизации; - контрольно-измерительными приборами; - запорной регулирующей аппаратурой; - схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции; - конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.); - техническими паспортами оборудования; - режимными картами; - журналами записи параметров; - журналами дефектов оборудования.	
14.	Подготовить и переподготовить сотрудников котельных, тепловых пунктов, аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников	Пункт 2.6.6 Правил и норм технической эксплуатации пп. 15 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
15.	Проверить наличие собственных и (или) привлеченных ремонтных бригад и обеспеченность их материально-техническими ресурсами для осуществления	

	надлежащей эксплуатации теплопотребляющих установок. Подготовить аварийные службы - проследить за тем, чтобы в отопительный период были необходимые средства связи, инструменты, инвентарь, оборудование, автотранспорт, запасы материалов	
16.	Провести ремонт схем внутридомовых систем ХВС, ГВС, водоотведения, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков, по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем)	
17.	Обеспечить отсутствие воды в подвалах МКД, отключить и демонтировать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел, обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье)	Пункт 2.6.6 Правил и норм технической эксплуатации
18.	Провести ремонт изоляции труб отопления, ХВС, ГВС и водоотведения, противопожарного водопровода в неотапливаемых помещениях и их утепление	Пункт 2.6.6, 2.6.7 Правил и норм технической эксплуатации
19.	Выполнить работы по котельным: - провести ревизию арматуры и оборудования контрольно-измерительных приборов котельных, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД, их автоматики; - устранить щели в обмуровке котлов и дымоходов; - подготовить персонал операторов котельной; - завезти топливо (твердое - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкое - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса)	Подпункт "а" п. 2.6.13 Правил и норм технической эксплуатации
20.	Выполнить работы по тепловым сетям: - промыть системы отопления МКД; - провести ревизию арматуры; - устранить постоянные и периодические засорения каналов; - восстановить разрушенную или заменить недостаточную тепловую изоляцию труб в камерах, подземных каналах и подвалах (техподпольях)	Подпункт "б" п. 2.6.13 Правил и норм технической эксплуатации, пп. 2 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
21.	Провести ревизию арматуры и оборудования тепловых пунктов (насосов, подогревателей и др.)	Подпункт "в" п. 2.6.13 Правил и норм технической эксплуатации
22.	Выполнить работы по системам отопления и ГВС: - провести ревизию кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников;	Подпункт "г" п. 2.6.13 Правил и норм технической эксплуатации

	- восстановить разрушенную или заменить недостаточную тепловую изоляцию труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов; - провести гидropневматическую промывку непрогретых радиаторов; - провести эксплуатационную наладку комплекса устройств по теплоснабжению во время пробной топки	
23.	Завезти песок для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 куб. м на 1 тыс. кв. м уборочной площади) и соль (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменитель	Подпункт "е" п. 2.6.13 Правил и норм технической эксплуатации
24.	Разъяснить собственникам и пользователям помещений в МКД правила подготовки дома к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.)	Подпункт "ж" п. 2.6.13 Правил и норм технической эксплуатации
25.	Разработать эксплуатационные режимы и мероприятия по их внедрению	Подпункт 3 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
26.	Убедиться в том, что нет прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией	Подпункт 11 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
26.	Поставить пломбы на расчетных шайбах и соплах элеваторов	Подпункт 13 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
27.	Убедиться в том, что нет задолженности перед РСО за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель. (Вместе с тем на практике невыполнение этого пункта не препятствует получению паспорта готовности к отопительному периоду)	Подпункт 14 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
28.	Провести проверку состояния дымовых и вентиляционных каналов перед отопительным периодом у потребителей тепловой энергии, являющихся лицами, осуществляющими в соответствии с жилищным законодательством управление многоквартирным домом.	пп. 18 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду
29.	Сдать в орган местного самоуправления следующие документы: - паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;	п. 2.6.10. Правил и норм технической эксплуатации, пп. 18 п. 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду

- акты на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий; - акты технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования; - информацию обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого - не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 - 4 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади; - акты о готовности уборочной техники и инвентаря; - акты о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления; - акты проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов перед отопительным периодом.	
---	--

Надлежащее содержание систем внутридомового газового оборудования

Управляющая организация обязана заключить с соответствующей специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД (если такое оборудование установлено). Данная обязанность управляющей организации должна быть указана в договоре управления МКД (ч. 1.2 ст. 113, ч. 2 ст. 157.3, п. 5 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

В силу пп. д) п. 3 Положения о лицензировании лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, являются соблюдение требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил № 410.

Кроме того, в соответствии с Положением о лицензировании (подпункт «в» пункта 4(1)) к грубым нарушениям лицензионных требований отнесено незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными Правилами № 410.

В силу пункта 5 Правил № 491, внутридомовая инженерная система газоснабжения включается в состав общего имущества.

Пунктом 21 Постановления № 290 установлено, что работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, включают в себя организацию проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организацию технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организацию проведения работ по их устранению.

Согласно пункту 8 Постановления № 290, выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

В силу пункта 4 Правил № 410, безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления, в том числе, технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования.

В силу подпункта «в» пункта 12 Правил № 410, проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона).

В силу подпункта 18 пункта 16 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденные приказом Минэнерго России от 12 марта 2013 г. № 103, в целях оценки готовности потребителей тепловой энергии к отопительному периоду уполномоченным органом должны быть проверены, в том числе наличие актов о проверке состояния дымовых и вентиляционных каналов перед отопительным периодом у потребителей тепловой энергии, являющихся лицами, осуществляющими в соответствии с жилищным законодательством управление многоквартирным домом.

Порядок и условия исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме или договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении), права и обязанности сторон при исполнении указанных договоров определены Главой IV Правил № 410.

В соответствии с пунктом 4 Правил № 410 безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления комплекса работ (услуг), в которые входят в том числе техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования и аварийно-диспетчерское обеспечение.

Работы по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО выполняются в порядке, предусмотренном Правилами № 410, на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, заключенного между заказчиком и исполнителем.

Минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования указан в приложении к Правилам № 410.

Подпунктом «б» пункта 43 Правил № 410 установлено, что исполнитель обязан осуществлять ежегодное техническое обслуживание внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования с учетом минимального перечня услуг (работ) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и внутридомового газового оборудования в жилом доме, предусмотренного приложением к Правилам пользования № 410.

При этом ранее главой II Методических рекомендаций № 269-э/8 были установлены основные положения по определению стоимости технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

С 01.09.2023 действуют Методические указания по расчету размера платы за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, а также за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме, утвержденные приказом Минстроя России от 29.05.2023 № 387/пр (далее - Методические указания № 387/пр).

В силу п. 8 Правил № 410, работы по техническому диагностированию газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, осуществляются в отношении газопроводов, отработавших сроки эксплуатации, установленные проектной документацией, а при их отсутствии - 30 лет со дня ввода газопровода в эксплуатацию.

Управляющая организация является ответственным лицом за проведение технического диагностирования газопроводов, входящих в состав внутридомового газового оборудования, которое осуществляется на основании возмездного договора о техническом диагностировании указанных газопроводов, заключаемого с организацией, отвечающей требованиям, установленным разделом IX настоящих Правил (абз. 2 п. 8 Правил № 410).

Требования к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

- 1) услуга по холодному водоснабжению;
- 2) услуга по горячему водоснабжению;
- 3) услуга по водоотведению;
- 4) услуга по электроснабжению;
- 5) услуга по газоснабжению;

6) услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

7) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. По окончании проверки составляется акт проверки.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Организация аварийно-диспетчерской службы

Для повседневного контроля за работой внутридомовых инженерных систем дома, контроля качества коммунальных ресурсов, круглосуточной регистрации и контроля выполнения в установленные сроки заявок собственников и пользователей помещений МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества МКД, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления МКД, а также для принятия оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения управляющая организация должна создать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (п. п. 9, 10, 12, 13 Правил № 416) (далее - аварийно-диспетчерская служба).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правила).

В соответствии с пунктом 2 указанных Правил под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пунктов 9, 10, 12, 13 Правил для повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме об устранении их неисправностей и повреждений, а также принятия оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения управляющая организация обязана организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Согласно пунктам 12, 17 Правил сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, регистрация которых осуществляется в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

В силу пунктов 4.1, 7.1 «ГОСТ Р 56037-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования», утвержденного и введенного в действие Приказом Росстандарта от 11 июня 2014 г. № 545-ст (далее - ГОСТ Р 56037-2014), диспетчерская и аварийно-ремонтная службы должны быть обеспечены картой (схемой) местности, списком и адресами иных аварийно-ремонтных и диспетчерских служб, журналом учета аварий, домашними адресами руководителей аварийно-ремонтных и диспетчерских служб, их домашними и служебными телефонами, комплектом технической документации на многоквартирный дом, схемами всех отключающих и запорных узлов внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, планами подземных коммуникаций, а также техническими условиями коммунальных ресурсов, мониторинг которых поручается осуществлять диспетчерской службе. Для выполнения работ (услуг), связанных с устранением аварий и неисправностей, возникающих при работе внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, в том числе лифтов, установленных в многоквартирном доме, исполнитель организует и обеспечивает работу аварийно-ремонтной службы, укомплектовав ее квалифицированными специалистами, транспортом (спецтехникой), оборудованием, инструментами и приспособлениями при необходимости.

Правила № 416 утверждены в целях реализации положений статьи 161 ЖК РФ и устанавливают стандарты и порядок осуществления указанной деятельности, возлагая, в том числе на управляющие организации, заключившие договоры управления многоквартирными домами, обязанность обеспечить при осуществлении такой деятельности аварийно-диспетчерское обслуживание, необходимое для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту этого имущества, предоставления коммунальных услуг.

При этом в подпункте «а» пункта 6 Правил № 290, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, закреплена обязанность обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

Соблюдение предусмотренного Правилами № 416 требования об обеспечении аварийно-диспетчерского обслуживания в силу пункта 3 Положения о лицензировании является лицензионным требованием.

Подпунктом «з» пункта 4(1) Положения о лицензировании к грубым нарушениям лицензионных требований отнесено нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 настоящего Положения, в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил № 416.

Согласно пункту 11 Правил № 416 Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации обеспечивает:

контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.

Согласно пункту 13 Правил № 416 Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;

локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;

ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;

подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

При этом собственник или пользователь помещения в многоквартирном доме должен быть в течение получаса с момента регистрации заявки проинформирован о планируемых сроках исполнения заявки.

В случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления аварийно-диспетчерская служба также информирует орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с

собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Работа аварийно-диспетчерской службы должна осуществляться в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, направленными на обеспечение тишины и покоя граждан. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с требованиями настоящих Правил.

При поступлении заявки аварийно-диспетчерская служба выясняет причины, характер обращения и принимает оперативные решения о взаимодействии с иными аварийно-ремонтными службами. Сведения о принятом решении фиксируются в журнале учета заявок или государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе. Аварийно-диспетчерская служба организует исполнение поступившей заявки в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил (пункт 17 (1) Правил № 416).

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи (пункт 2.2.6 Правил № 170).

Согласно пункту 2.2.6 Правил № 170 аварийные заявки устраняются в сроки, указанные в приложении № 2. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

Несоблюдение требований Правил № 170 в свою очередь является нарушением пункта 28 Минимального перечня, в соответствии с которым к работам и услугам по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме относится, в том числе обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Надлежащее содержание и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме

В соответствии с пунктом 22 Правил № 290, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, входят в минимальный перечень работ по содержанию общего имущества.

Так, управляющая организация обязана проводить работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
 обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Таким образом, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией в договор управления в соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ включаются работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3 Положения о лицензировании, исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, является лицензионным требованием.

Изменение размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Соблюдением обязательных требований по изменению размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, является проверка соблюдения порядка изменения размера платы за содержание жилого помещения.

Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Правила № 491 устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно - услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы).

Услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил № 491, Правил № 354, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров.

При проведении оценки соблюдения обязательных требований по изменению размера платы за содержание жилого помещения проводится оценка соблюдения установленного порядка изменения размера платы за содержание жилого помещения.

Согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Правилами № 491.

Размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения.

Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле исходя из:

- стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения;
- количества календарных дней в месяце;
- количества полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

При этом факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ должен отражаться в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Указанный выше акт нарушения составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (разделе X Правил № 354).

При обнаружении факта нарушения качества жилищной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации, товарищества или кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом, которая по окончании проверки составляет акт.

Таким образом, основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения является акт.

Следовательно, размер платы за содержание жилого помещения зависит от качества услуг и работ. Потребитель имеет право на качественную жилищную услугу, а в случае нарушения данного требования – на уменьшение размера платы за такую услугу.

Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг и работ, перечень которых указывается в договоре на предоставление услуг или договоре управления.

Грубые нарушения лицензионных требований

К грубым нарушениям лицензионных требований относятся (пункт 4(1) Положения о лицензировании:

а) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 настоящего Положения, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;

б) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 настоящего Положения, в части непроведения лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах;

в) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 настоящего Положения, в части незаключения в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», за исключением случая выполнения работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов, управляющими организациями самостоятельно в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся

пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

г) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 настоящего Положения, в части незаключения лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

д) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 настоящего Положения, в части наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

е) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 настоящего Положения, в части отказа от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с

управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования;

ж) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «г» пункта 3 настоящего Положения, в части прекращения лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации;

з) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 настоящего Положения, в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований влечет за собой административный штраф на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от трехсот тысяч до трехсот пятидесяти тысяч рублей (ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ)

Согласно п. 4(2) Положения о лицензировании, если в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований лицензиатом будет повторно допущено грубое нарушение лицензионных требований, предусмотренное пп. "а", "б", "г", "д" или "з" п. 4(1), из реестра лицензий субъекта РФ подлежат исключению сведения о МКД, в отношении которых такие нарушения совершены. Соответствующее решение принимает орган ГЖН (ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ).

В свою очередь, исключение сведений о МКД из реестра лицензий является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном ст. 200 ЖК РФ. С даты исключения сведений о МКД из реестра лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.