

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый заместитель министра
жилищно-коммунального хозяйства
и гражданской защиты населения
Пензенской области

Цесарев А.И.

« 14 » марта 2022 г.

Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора)

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 жилищного контроля (надзора) на территории Пензенской области (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 жилищного контроля (надзора)

1.1. Перечень нормативных правовых актов, регламентирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления государственного жилищного контроля (надзора):

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- 4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);
- 5) Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- 6) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- 7) Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- 8) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 9) Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- 10) Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;

11) Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;

12) 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);

13) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

14) Федеральный закон от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации»;

15) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

16) 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»;

17) Постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»;

18) 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»;

19) 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);

20) 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»;

21) 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);

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

23) 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»;

24) 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»;

25) 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);

26) 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»;

27) 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);

28) 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);

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

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

31) Постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 166);

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

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

34) 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»;

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

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

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

38) 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»;

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

40) Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 718-р «Об утверждении индексов изменения размеров вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонений по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов»;

41) 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»;

42) 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);

43) 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»;

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

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

46) 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»;

47) 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»;

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

49) Устав Пензенской области;

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

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

2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования

2.1. Лица, которые обязаны соблюдать обязательные требования:

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей (далее соответственно - контролируемые лица, обязательные требования), в том числе:

- товариществ собственников жилья;
- жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- ресурсоснабжающих организаций;
- региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

3. Рекомендации по соблюдению обязательных требований

Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

- 1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;
- 2) требований к формированию фондов капитального ремонта;
- 3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами,

оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) 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;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

3.1. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части использования и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно ч. 1 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Согласно ч. 2 ст. 16 ЖК РФ жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Согласно ч. 3 ст. 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в МКД, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно ч. 4 ст. 16 ЖК РФ комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Согласно ч. 1 ст. 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.

Согласно ст. 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, ЖК РФ и другими федеральными законами.

Из приведенных норм следует вывод, что проживать можно только в жилых помещениях (объектах жилищных прав). К таким помещениям относится жилой дом, где расположена квартира, право на которую подлежит государственной регистрации.

Пользование жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими на праве собственности гражданам и юридическим лицам жилыми помещениями в многоквартирном доме (далее - жилое помещение) осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (часть 4 статьи 17 ЖК РФ).

Общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47. Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение регулируется гл. 3 ЖК РФ.

В частности, согласно ч. 1 ст. 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно ч. 4 ст. 22 ЖК РФ перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование,

по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет документы, указанные в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Нарушение установленных законом пределов осуществления права собственности на жилое помещение влечет применение к собственнику различного рода мер ответственности, предусмотренных законодательством, например административной в виде предупреждения или штрафа (статьи 7.21, 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях), гражданско-правовой в виде лишения права собственности на жилое помещение (статья 293 ГК РФ).

Кроме того, собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование (часть 3 статьи 29 ЖК РФ).

3.2. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части формирования фондов капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области утверждена Постановлением Правительства Пензенской области от 19.02.2014 № 95-пП в целях улучшения технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Пензенской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Региональной программой определены предельные сроки проведения капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) региональным оператором.

Проведение капитального ремонта регламентируется положениями ЖК РФ. Краткосрочный план реализации региональной программы КР утверждает орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления в порядке, установленном нормативным правовым актом этого субъекта. План утверждают сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока.

Фонд капитального ремонта образует (ст. 170 ЖК РФ):

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме;
- пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта;

- доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта;
- средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 ЖК РФ, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

Минимальный размер взноса устанавливается Правительством Пензенской области ежегодно на период реализации региональной программы капитального ремонта в срок до 1 ноября года, предшествующего году реализации региональной программы капитального ремонта. Собственники помещений могут принять решение об установлении взноса в размере, превышающем установленный минимальный размер (ч. 8.1, 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений по истечении срока, установленного законом субъекта РФ, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот МКД.

Способы формирования фонда капитального ремонта установлены в ч. 3 ст. 170 ЖК РФ:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании.

Если собственники в установленный срок не выбрали способ формирования фонда КР или не реализовали его (под реализацией понимается принятие всех необходимых решений и открытие спецсчета в банке), ОМСУ в течение месяца со дня получения информации от органа государственного жилищного надзора принимает решение о формировании фонда капитального ремонта дома на счете регионального оператора (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ).

3.3. Рекомендации по соблюдению обязательных требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 20 ЖК РФ предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе к созданию

и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно положениям ЖК РФ товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений).

Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Кроме того, товарищество собственников жилья может быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании такого товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Также товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры,

которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

В силу положений ч. 12 ст. 20 ЖК РФ в случае выявления нарушений порядка создания товарищества, если эти нарушения носят неустранимый характер, орган государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации товарищества собственников жилья.

3.4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

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.

3.5. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части 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

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.

3.6. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения

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

Правила № 491 регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен частью 1 статьей 36 ЖК РФ, а также пунктом 2 Правил № 491 и является исчерпывающим.

В свою очередь, согласно пункту 11(1) Правил № 491, содержания общего имущества в многоквартирном доме 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.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Минимальный перечень), исполнение которого должно осуществляться вне зависимости от включения работ и услуг в договор управления управляющими организациями или включения ТСЖ в смету каких-либо работ, уменьшать данный перечень нельзя.

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 примок;

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, утвержденных 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.

3.7. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части технической эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

В соответствии с подпунктом «к» пункта 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (далее – Правила № 549) на абоненте лежит обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее – ВДГО и ВКГО соответственно), своевременно заключать договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Согласно пункту 3 Правил поставки газа № 549 абонентом может выступать как владелец жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме, так и исполнитель коммунальной услуги газоснабжения (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив).

«Внутридомовое газовое оборудование» - газопроводы многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом собственников помещений, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав

внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (пункт 3 Правил поставки газа № 549).

В силу пункта 5 Правил № 491 газопроводы многоквартирного дома до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков относятся к внутридомовой инженерной системе газоснабжения и являются частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 154 Жилищного кодекса плата за содержание общего имущества является составной частью платы за жилое помещение.

Статьей 155 Жилищного кодекса определено, что плата за жилое помещение в зависимости от выбранного собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом вносится управляющей организацией, товариществами собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), жилищными кооперативами (ЖК) или ином специализированным кооперативом, на которых в силу статей 138 и 161 Жилищного кодекса лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Под «внутриквартирным газовым оборудованием» понимаются газопроводы многоквартирного дома, проложенные от запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, до бытового газоиспользующего оборудования, размещенного внутри помещения, бытовое газоиспользующее оборудование и технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета газа (п. 3 Правил поставки газа № 549).

Необходимо отметить, что техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО осуществляется специализированной организацией на основании договора, который может быть заключен управляющей организацией на основании принятого собственниками помещений многоквартирного дома такого решения (пункт 16, подпункт «в» пункта 17 Правил № 410).

Под «специализированной организацией» понимается организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, соответствующая требованиям, установленным Правилами № 410, направившая в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и ВКГО.

В соответствии со статьёй 9.23 КоАП РФ за нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО и ВКГО, а также за уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и ВКГО предусмотрена административная ответственность как в отношении юридических лиц, так и в отношении граждан.

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт 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, в пункте 6 определяют, что 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 названными Правилами.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ согласно пункту 15 Правил изменения платы отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.8. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части исполнения правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

Соблюдением обязательных требований в отношении предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов является проверка соблюдения порядка ограничения или приостановления предоставления потребителю коммунальных услуг.

При проведении оценки соблюдения обязательных требований в отношении предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов проводится оценка соблюдения установленного порядка ограничения или приостановления предоставления потребителю коммунальных услуг.

При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида, при приостановлении предоставления коммунальной услуги

исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

Порядок ограничения или приостановления предоставления потребителю коммунальных услуг установлен разделом XI Правил №354.

Без предварительного уведомления потребителя (пункт 115 Правил №354) исполнитель коммунальной услуги ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

д) получения исполнителем коммунальной услуги предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

Исполнитель коммунальной услуги вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг с предварительным уведомлением об этом потребителей, в том числе при наличии у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги (п.117 Правил №354).

Порядок уведомления потребителей в случае неполной оплаты предоставленных коммунальных услуг закреплён положением пункта 119 Правил № 354.

Исполнитель коммунальной услуги в письменной форме должен направить потребителю-должнику предупреждение (уведомление), о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) ее предоставление сначала будет ограничено, а затем приостановлено по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги. При отсутствии технической возможности введения ограничения предоставление коммунальной услуги будет сразу приостановлено.

Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю одним из способов путем:

- вручения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- иным способом уведомления - звонок с записью, электронное письмо с подтверждением получения, информирование через государственную информационную систему ЖКХ или интернет.

Неполная оплата потребителем коммунальной услуги - наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги.

Задолженность потребителя по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2-месячных размеров платы за коммунальную услугу, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения определяется по формуле исходя из:

- норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета
- тарифа (цены) на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

После того как сумма долга превышает сумму нормативных платежей за два месяца, поставщик коммунальных услуг может ограничивать потребление услуги.

Если у потребителя нет возможности оплатить весь долг сразу, можно написать заявление на адрес исполнителя коммунальной услуги с просьбой предоставить рассрочку по погашению задолженности за коммунальную услугу.

Исключение – отопление и холодное водоснабжение в многоквартирных домах. Если и это не приводит к результату, предоставление услуги может быть приостановлено.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности.

Следовательно, ограничение (прекращение) подачи коммунального ресурса в связи с задолженностью по оплате за его использование может быть введено в отношении коммунального ресурса, за который образовалась задолженность при соблюдении требований указанного выше порядка. При этом расходы исполнителя, связанные с проведением указанных выше работ, подлежат возмещению за счет потребителя, в размере, не превышающем 3 тыс. рублей в совокупности (пункт 121(1) Правил №354).

3.9. Рекомендации по соблюдению обязательных требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов

Согласно подпункту «ж» пункта 10 Правил № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем, в том числе соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно подпункту «и» пункта 11 Правил № 491, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

В соответствии с частью 3 статьи 12 Закон № 261-ФЗ при осуществлении государственного жилищного надзора за соответствием многоквартирного дома,

которому при вводе в эксплуатацию присвоен класс энергетической эффективности, требованиям энергетической эффективности в процессе эксплуатации многоквартирного дома орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление указанного надзора при проведении проверки соблюдения правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяет класс энергетической эффективности многоквартирного дома исходя из текущих значений показателей, используемых для установления соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности, и иной информации о многоквартирном доме.

Согласно пункту 8 Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных приказом Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр (далее – Правила № 399/пр) удельный годовой расход энергетических ресурсов построенных и введенных в эксплуатацию многоквартирных домов подтверждается не позднее чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Для многоквартирных домов наивысших классов энергетической эффективности (В, А, А+, А++ согласно таблице № 2 настоящих Правил) удельный годовой расход энергетических ресурсов дополнительно подтверждается не позднее чем за 3 месяца до истечения 10 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Согласно пункту 5 Правил № 399/пр, в соответствии с частью 3 статьи 12 Федерального закона № 261-ФЗ класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации устанавливается и подтверждается органом государственного жилищного надзора (далее - ГЖИ) на основании декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов (далее - декларация) путем выдачи акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта в порядке, установленном настоящими Правилами (далее - акт о классе энергоэффективности многоквартирного дома). Декларация предоставляется собственниками помещений многоквартирного дома (в случае осуществления непосредственного управления многоквартирным домом) или лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 9 Правил № 399/пр в случае не подтверждения класса энергетической эффективности многоквартирного дома в сроки, установленные пунктами 7 и 8 настоящих Правил, не допускается указание класса энергетической эффективности такого многоквартирного дома в технической документации на многоквартирный дом или иных документах, характеризующих такой многоквартирный дом, не допускается размещения указателя о классе энергетической эффективности на фасаде многоквартирного дома и информации о классе энергетической эффективности на информационных стендах.

Согласно части 4 статьи 9.16 КоАП РФ несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч

до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Частью 1 статьи 13 Закона № 261-ФЗ установлено, что производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

В силу части 2 статьи 13 Закона № 261-ФЗ расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потребленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Установленные приборы учета используемых энергетических ресурсов должны быть введены в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой их установки, и их применение должно начаться при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем ввода этих приборов учета в эксплуатацию.

Действия, связанные с необоснованным отказом или уклонением организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 12 статьи 9.16 КоАП РФ, и определена в виде наложения административного штрафа на юридических лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

3.10. Рекомендации по соблюдению обязательных требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе

Министерство в рамках осуществления государственного жилищного надзора осуществляет контроль за размещением информации в ГИС ЖКХ, а именно в части требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами (за исключением лицензиатов), информации в системе, в том числе информацию о юридических лиц, о заключенных договорах о многоквартирных домах и другую обязательную к размещению информацию.

Согласно требованиям ч. 10.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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 ГИС ЖКХ. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению

многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных ЖК РФ, 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 информационных технологий, совместно с 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).

Положениями п. 18 ст. 7 Закона 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.

Положениями п. 19 ст. 7 Закона 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях размещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в ГИС ЖКХ или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в ГИС ЖКХ, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

3.11. Рекомендации по соблюдению обязательных требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах.

Согласно содержанию п. 1 Постановления № 47 установлены требования к жилому помещению, порядок признания жилого помещения пригодным для

проживания и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания.

В силу п. 2 Постановления № 47 его действие распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации.

При этом жилым помещением признается в том числе жилой дом, то есть индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем (п. 5 Постановления № 47).

Орган местного самоуправления при наличии обращения собственника помещения принимает решение о признании частных жилых помещений, находящихся на соответствующей территории, пригодными (непригодными) для проживания граждан на основании соответствующего заключения комиссии (п. 8 Постановления № 47).

Согласно п. 54 Постановления № 47 отдельные занимаемые инвалидами жилые помещения (комната, квартира) могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей на основании заключения об отсутствии возможности приспособления жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме, в котором проживает инвалид, с учетом потребностей инвалида и обеспечения условий их доступности для инвалида, вынесенного в соответствии с п. 20 Правил обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила № 649), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июля 2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов».

Федеральным законом от 3 мая 2012 года № 46-ФЗ ратифицирована Конвенция о правах инвалидов, в соответствии с частью 1 статьи 9 которой для наделения инвалидов возможностью вести независимый образ жизни и всесторонне участвовать во всех аспектах жизни государства - участники должны принимать надлежащие меры для обеспечения инвалидам доступа наравне с другими к объектам и услугам, открытым и (или) предоставляемым для населения.

Согласно пунктов 1 и 3 части 1 статьи 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 года 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления (в сфере установленных полномочий), организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе к жилым зданиям, возможность самостоятельного передвижения по территории, на которой расположены объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, входа в такие объекты и выхода из них, в том числе с использованием кресла-коляски.

Постановлением № 491, установлено, что общее имущество многоквартирного жилого дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями,

помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения (пп. «в» п. 10).

Разделом 3 Правил № 649 установлены конкретные требования к доступности жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме для инвалида, в том числе указано, что территория, примыкающая к многоквартирному дому, в котором проживает инвалид, должна иметь нескользкое и невибрирующее покрытие (дорожное, напольное, лестничное) с шероховатой поверхностью без зазоров для сцепления подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски в разных погодных условиях, перепады уровней покрытия и пороги устраняются путем применения пандусов или уклонов покрытия, одиночные ступени также подлежат замене на пандусы (пункт 23 Правил).

Статьей 12 ЖК РФ установление порядка обеспечения условий доступности для инвалидов общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе и придомовой территории, отнесено к компетенции органов государственной власти Российской Федерации.

В соответствии со статьей 36 ЖК РФ, разделом 1 Правил № 491 определен перечень объектов, принадлежащих на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирного жилого дома, в числе которых лестницы, коридоры, фундаменты, земельный участок и иное имущество.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, в том числе, надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

При этом в силу положений пункта 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ и пункта 6 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решение о реконструкции многоквартирного дома может быть принято с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме (правообладателей объекта капитального строительства).

В то же время частью 4.1 статьи 36 ЖК РФ предусмотрено, что приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в части 3 статьи 15 настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 3 Постановления № 290 перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для

обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома (пункт 29 Постановления № 290).

Согласно пункту 30 Постановления № 290, работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.