

Руководство по соблюдению лицензионных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Государственной жилищной инспекцией Камчатского края лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Камчатского края

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 Государственной жилищной инспекцией Камчатского края (далее - Инспекция) регионального государственного жилищного надзора на территории Камчатского края (далее - руководство по соблюдению обязательных требований) разработано в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и имеет целью оказание 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 лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

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

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ);

4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП Российской Федерации);

5) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

6) Федеральный закон от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;

7) Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

8) Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (Федеральный закон № 59-ФЗ);

9) Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;

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

11) Федеральный закон от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»;

12) Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ);

13) Федеральный закон от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»;

14) 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»;

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

16) Федеральный закон от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации» (далее - Федеральный закон № 412-ФЗ)

17) Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов» (далее – Федеральный закон № 99-ФЗ)

18) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ)

19) постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»

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

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»;

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» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 489)

24) постановлением 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»;

30) постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов исполнения государственных функций и административных регламентов предоставления государственных услуг»;

26) 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»;

27) постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 410);

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

29) постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 323 «О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе в электронной форме, документов и (или) информации органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация, в рамках межведомственного информационного взаимодействия» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 323);

35) 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);

30) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 415);

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

32) постановление Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации» (далее - постановление Правительства Российской Федерации № 806);

33) 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»;

34) 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»;

35) 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» (далее - распоряжение Правительства Российской Федерации № 724-р)

36) 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 Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170);

37) 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»;

38) приказ Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 27.03.2009 № 93 «О реализации Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

39) приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - приказ Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141);

40) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации».

2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются лицензионные требования.

Лица, которые обязаны соблюдать лицензионные требования:

лицензиаты - юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

3. Рекомендации по соблюдению лицензионных требований

3.1. Деятельность органов государственного жилищного надзора направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензиатами лицензионных требований. Лицензионный контроль осуществляется посредством организации и проведения проверок, мероприятий по профилактике нарушений лицензионных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением лицензионных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения лицензионных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

Лицензионные требования установлены:

частью 10 статьи 162 ЖК РФ, согласно которой управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, за нарушение срока установлена административная ответственность предусмотренная частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ.

частью 2.3 ст. 161 ЖК РФ, а именно: при управлении домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг, или в случаях заключения собственниками договоров оказания услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями – за обеспечение готовности инженерных систем.

частью 2 ст. 162 ЖК РФ, а именно: выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях заключения собственниками договоров оказания услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

частью 3.1 ст. 45 ЖК РФ, а именно: ведение реестра собственников помещений, который должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать собственников (ФИО физического лица или полное наименование и ОГРН юридического лица, номер помещения), размеры принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество, а также предоставление этого реестра инициатору собрания в течение 5 дней с момента получения от него соответствующего письменного обращения.

частью 7 ст. 162 ЖК РФ, а именно: выполнение обязанности приступить к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления домом.

частью 6 ст. 198 ЖК РФ, согласно которой исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом. С даты исключения сведений о доме из реестра лицензиат не вправе управлять таким домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением нескольких случаев. Так, управляющая организация в случае исключения сведений о доме из реестра лицензий, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества до дня:

1) возникновения обязательств по управлению домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников или отобранной по результатам открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления, заключенному управляющей организацией с ТСЖ или кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, заключаемым при непосредственном управлении домом;

4) государственной регистрации ТСЖ или кооператива.

Лицензионные требования, нарушение которых является грубым нарушением:

1. Нарушение требования об оказании всех услуг и (или) выполнении работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества, предоставление качественных коммунальных услуг или в случаях заключения собственниками договоров оказания услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями об обеспечении готовности инженерных систем, если это нарушение:

- повлекло причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;

- выразилось в непроведении испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в домах;

- выразилось в незаключении в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными Правительством.

2. Нарушение исполнения обязанностей по договору управления:

- в части незаключения в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества;

- в части наличия у управляющей организации признанной ей 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 предоставления собственникам и пользователям помещений коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

- в части отказа, уклонения, нарушения порядка и сроков передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством РФ, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования принявшим на себя обязательства по управлению домом управляющей организации, ТСЖ или кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений – одному из собственников, указанному в решении общего собрания.

3.2. Анализ наиболее часто выявляемых правонарушений при проведении государственного жилищного надзора

Перечень типовых и массовых нарушений:

- нарушения обязательных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда в части требований законодательства о раскрытии информации в части нарушения правил управления многоквартирными домами;

- нарушения при начислении платы за предоставление коммунальных услуг центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, ТКО;

- неудовлетворительное состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток, вандальные надписи, отсутствие второго контура остекления на лестничных клетках;

- неразмещение информации о приборах учета, используемых для определения объема (количества) ресурсов, поставленных для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также объема коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и об использовании показаний этих приборов при расчете стоимости таких услуг;

- несоответствие договора управления многоквартирным домом требованиям ЖК РФ;

- нарушения начисления платы за содержание и текущий ремонт;

- неудовлетворительное состояние подвалов: подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений, отсутствие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья;

- неразмещение информации о ценах на услуги по управлению в многоквартирном доме;

- незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов;

- отсутствие в едином платежном документе (далее – ЕПД) информации: об объеме поставленных коммунальных ресурсов, о нормативах потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды;

- включение в ЕПД оплаты за фактически не оказываемые услуги;

- неудовлетворительное состояние кровли и чердаков: наличие наледи и сосулек на кровле, протечки кровли, отсутствие гидроизоляции, захламление

поверхности кровли и чердаков, отсутствие запирающих устройств на входах в чердачные помещения;

- неразмещение информации о ценах, тарифах, установленных на предоставляемые коммунальные услуги;

- отказ от передачи, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов;

- нарушение изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами. Нарушение при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в ОЗП: разрушение межпанельных швов, нарушение целостности фасадов МКД, отсутствие запирающих устройств (доводчиков, пружин) на входных дверях, отсутствие теплоизоляции трубопроводов системы, гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя теплоснабжение, отсутствие ОДПУ;

- неразмещение или размещение не в полном объеме технической информации об МКД;

- нарушение целостности или коррозия газопровода, неисправность крепления;

- включение в состав тарифа работ, не утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД.

3.3. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части технической эксплуатации многоквартирных домов

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- а) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами
- г) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- д) осмотры;
- е) подготовка к сезонной эксплуатации;
- ж) текущий ремонт;
- з) капитальный ремонт.

Первичным звеном взаимодействия с потребителями с целью получения оперативной информации о техническом состоянии жилищного фонда является аварийно-диспетчерская служба (далее – АДС), которая обеспечивает учет заявок на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать по срокам и качеству выполнения, а также принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в местах аварийного состояния конструкций зданий, своевременной уборке территорий домовладений, очистке кровель от снега и наледи.

С целью надлежащего обеспечения деятельности АДС должна быть оснащена средствами автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования, средства связи, что позволяет обеспечивать соответственно поддержание заданных режимов работы инженерного оборудования, своевременную подачу сигналов о нарушениях режимов работы или аварий, проводить измерение параметров работы оборудования для визуального или автоматического контроля его работы, надежную связь нанимателей, арендаторов и собственников приватизированных жилых помещений и диспетчерской, а также диспетчерской со службами по техническому обслуживанию и аварийными службами.

Для обеспечения рациональной работы в АДС должен быть комплект рабочей документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов систем оборудования, планы подземных коммуникаций, комплекты ключей от всех рабочих, подвальных и чердачных помещений жилых домов. Персонал аварийной службы и материальная часть должны постоянно находиться в полной готовности, обеспечивающей немедленный выезд бригад к месту аварий в любое время суток и обеспечить 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.

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.

В основную деятельность управляющей организации и ее подразделений (подрядчиков) по содержанию жилищного фонда включается следующее:

- система технического осмотра жилых зданий;
- техническое обслуживание жилых домов;
- подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- организация и планирование текущего ремонта;
- организация и планирование капитального ремонта.

3.3.1. Система технического осмотра жилых зданий — 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 повреждения 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:

- 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 и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

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

3.3.2. Техническое обслуживание жилых домов – основной вид деятельности управляющей организации и ее подразделений (подрядчиков), при осуществлении которого должны выполняться в плановом порядке либо по мере необходимости (по заявкам потребителей) работы по содержанию общего имущества жилого дома.

3.3.3. Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации – 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:

- 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;

- 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 прямиков;

- 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;

- котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), 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.

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 Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.

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

3.3.4. Организация и планирование текущего ремонта.

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 Постановления Госстроя № 170. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Расходы на проведение текущего ремонта общего имущества обычно включены в ставку платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемую органом местного самоуправления.

Также в целях улучшения эффективности и оптимизации расходования денежных средств собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация при организации проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме должна обеспечить выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями пп. «д» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами,

утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

3.4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

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:

- услуга по холодному водоснабжению;
- услуга по горячему водоснабжению;
- услуга по водоотведению;
- услуга по электроснабжению;
- услуга по газоснабжению;
- услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления;
- 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 нарушений 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 начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений

В соответствии с п.2 Правил № 354 потребителю в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг и, соответственно, начислена плата за такие коммунальные услуги как:

- отопление;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение (по двухкомпонентному тарифу – за компоненты «теплоноситель» и «тепловая энергия»);
- водоотведение (отведение сточных вод по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);
- электроснабжение;
- коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законодательство определило следующие условия правомерности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

- соблюдение утвержденного порядка (формулы) начисления платы;
- применение утвержденного тарифа за коммунальную услугу;
- применение утвержденного норматива потребления;
- соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставленной услуги;
- фактическое предоставление услуги;
- степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложение № 3 указанных Правил № 354.

Приложение № 2 Правил № 354 предусмотрены 30 формул, предоставляющие собой варианты начисления в зависимости от:

- вида коммунальной услуги;
- вида объекта снабжения (помещение или общедомовое имущество);
- типа помещения: комната в коммунальной квартире, жилой дом (домовладение), квартира (жилое помещение);
- типа снабжения: централизованное или самостоятельное производство ресурса (для отопления или горячего водоснабжения);
- наличия отсутствия прибора учета: индивидуального, общего или коллективного (общедомового).

В формулах по расчету платы за коммунальную услугу обязательными составляющими элементами выступают:

- норматив потребления (объем потребленного ресурса);
- тариф на коммунальную услугу;
- количество постоянно/временно проживающих в жилом помещении человек.

Согласно а.2 п.1 424 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) в предусмотренном законом случаях применяются цены (тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Одним из таких законов является Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», который закрепляет основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса (часть 1 статьи 1).

Тарифа на коммунальные услуги устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Объем потребленного ресурса может быть определен по показаниям прибора(ов) учета или по нормативу потребления.

Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия из показаний установлен разделом VII Правил № 354.

Показания индивидуальных, коллективных (общедомовых) и общих (квартирных) приборов учета являются основаниями для начисления платы.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (п.80 Правил № 354).

Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и не жилом помещении в случаях установленных Правилами № 354, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или не жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (п.40 Правил № 354).

В случае отсутствия приборов учета на конкретный вид коммунальной услуги, начисления производятся по нормативу потребления.

В соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ нормативы потребления на все виды коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306.

Следовательно, установление правомерности начисления платы за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные ресурсы. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги, исходя из установленных уполномоченными органами

действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

При начислении платы за коммунальные услуги учитывается степень благоустройства многоквартирного или жилого дома – качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (п.2 Правил № 354).

В соответствии с пп. «г», «д», «е» п.19 и п.20 Правил № 354 в договоре на оказание услуг указывается следующая информация:

- наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);

- размер (объем , площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;

Требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги(коммунальных услуг);

- для домовладений – сведения о направлениях потребления коммунальных услуг (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.), площадь земельного участка, режим водопотребления и другие.

В соответствии с ч.3 ст.162 ЖК РФ в случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

- порядок определения цены договора и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома (домовладения). Потребитель должен оплачивать только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в договоре на предоставление услуг или договоре управления многоквартирным домом.

Согласно п. 5 ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к услуге, исполнитель обязан оказать услугу, соответствующий этим требованиям.

Исполнитель жилищно-коммунальных услуг обязан предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах

и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правил и договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг (пп. «а» п. 31 Правил № 354).

Требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг изложены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Исполнитель обязан уменьшить размер платы при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности (пп. «г» п.31 Правил № 354).

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от качества и бесперебойности предоставленной коммунальной услуги. Потребитель имеет право на качественную коммунальную услугу, а в случае нарушения данного требования исполнителем услуг – на уменьшение размера платы за такую услугу.

Плата за коммунальные услуги может рассчитываться исходя из показаний приборов учета или из нормативов потребления (п. 1 ст. 157 ЖК РФ).

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, исполнитель услуг обязан произвести перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу.

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном настоящими Правилами порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем в соответствии с требованиями п. 81(13) Правил № 354 обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы (пп. «г» п. 31 и п. 86 Правил № 354).

Исполнитель услуг имеет право отказать в перерасчете:

- за услугу по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений (п. 86 Правил № 354);
- за коммунальные услуги на общедомовые нужды (п. 88 Правил № 354);
- по истечении 30-дневного срока подачи заявления, исчисленного с момента окончания периода временного отсутствия потребителя (п. 90 Правил № 354).

Перерасчет платы производится на основании заявления потребителя и документов, подтверждающих период временного отсутствия (пп. 91, 92, 93, 94 Правил № 354). Перечень документов, подтверждающих временное отсутствие

потребителя, указанный в п. 93 Правил № 354, не является закрытым, в связи с чем, требования исполнителя услуг о предоставлении конкретных документов не носит нормативного обоснования и может быть предметом судебного оспаривания отказа потребителю в перерасчете.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от фактического предоставления конкретному потребителю по месту постоянного проживания. В случае временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства более 5 дней, потребитель имеет право письменно обратиться с заявлением об уменьшении размера платы, а исполнитель услуг – обязан произвести перерасчет.

3.6. Рекомендации по соблюдению обязательных требований, связанных с раскрытием (предоставлением) информации

Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации» внесены изменения в Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила № 416), которые устанавливают порядок и сроки раскрытия информации управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе ее предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, законные представители (руководители) организаций, осуществляющие данный вид деятельности, обязаны четко следовать порядку и соблюдать сроки раскрытия (предоставления) информации способами, указанными нормативным правовым актом. Для соблюдения данных обязательных требований необходимо проведение мероприятий, направленных на размещение информации всеми обозначенными способами, а также обеспечение приема запросов (обращений) и направление ответов по всем каналам их поступления.

Способы раскрытия (предоставления) информации в соответствии с Правилами № 416 различаются для управляющих организаций, имеющих лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и организаций, не являющихся лицензиатами (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы).

Таким образом, управляющие организации обязаны обеспечить раскрытие информации следующими способами:

Путем размещения информации на постоянной основе (п. 31 Правил № 416):

- на вывесках у входа в представительство управляющей организации (действующий офис управляющей организации):

1. Наименование (фирменное наименование) управляющей организации.

2. Адрес местонахождения управляющей организации.

3. Контактные телефоны управляющей организации, адрес эл. почты.

4. Режим работы управляющей организации.

При изменении, указанная информация размещается в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

- на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

1. Наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет».

2. Контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций.

3. Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий.

4. Уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

При изменении наименования (фирменного наименования) управляющей организации, номера лицензии, срока действия лицензии, информации об органе, выдавшем указанную лицензию, адресе местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режиме работы, информации о днях и часах приема, адресе официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адресе официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет», а также контактных телефонах управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций, такая информация подлежит раскрытию течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом.

- на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:

1. Наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет».

2. Контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций.

3. Пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета.

4. Информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

5. Информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя).

6. Сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены.

7. Сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений.

8. Информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования.

9. Информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

10. Образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций.

11. Стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;

12. Сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора) отходов I - IV классов опасности.

13. Информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов.

14 Информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов.

15. Уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, предусмотренной пп. 1-14 настоящего способа раскрытия информации, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом.

- на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее ГИС ЖКХ, система) – www.dom.gosuslugi.ru информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, в ГИС ЖКХ подлежит размещению информация в объеме сведений, установленных разделом 10 Состав информации, утвержденного

приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и в сроки, установленные данным разделом.

3.6.1. Предоставление информации управляющей организацией, а также направление ответа на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме.

Данный способ является универсальным способом раскрытия (предоставления) информации и обязателен для исполнения как организациями-лицензиатами, так и организациями, не являющимися лицензиатами.

Необходимо обратить внимание, что порядок, сроки и объем информации, подлежащей предоставлению по запросам (обращениям), а также направление ответов на индивидуальные и коллективные обращения зависят от ряда факторов, в том числе от вида запрашиваемой информации, статуса обратившегося лица (собственник, пользователь помещения в многоквартирном доме либо лицо не являющееся таковым).

Управляющая организация предоставляет по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме (п. 34 Правил № 416):

1. В срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения) – любую информацию, из перечня информации, подлежащей раскрытию на вывесках, досках объявлений, расположенных в подъездах, информационных стендах (стойках), а также в ГИС ЖКХ (п. 31, п. 32 Правил № 416).

В случае, если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме вышеуказанными способами, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).

2. В срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения):

- письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;

- 3 вида копий документов: копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354; копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491; копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3. Также собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по их запросам (обращениям) подлежит предоставлению иная информация – в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации (например, частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление реестра собственников помещений в многоквартирном доме по обращению (письменному либо направленному через ГИС ЖКХ) собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в течение 5 дней с момента получения такого обращения).

Постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 № 1090 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами» внесены изменения в Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 (далее – Положение), согласно которым соблюдение лицензиатом установленных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации требований к раскрытию

информации является лицензионным требованием (подпункт «в» пункта 3 Положения).

4. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 Правил № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

5. Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме, направляется в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения) с возможностью продления не более чем на 30 календарных дней.

Необходимо обратить внимание, что обращения, поступившие через ГИС ЖКХ, подлежат рассмотрению в указанном порядке с соблюдением обозначенных сроков.

Запросы (обращения) могут быть направлены по следующим каналам связи:

1. Почтовое отправление.
2. Электронное сообщение на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества, кооператива
3. ГИС ЖКХ.
4. Нарочно (собственником или пользователем помещения).
5. Через консьержа (если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирного дома).
6. Высказыванием устно, в том числе на приеме.

Ответ на запрос (обращение) направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное

Хранение запроса (обращения) и копии ответа на него должно быть обеспечено в течение 3 лет со дня его регистрации.

За неисполнение обязанности по размещению (предоставлению) информации предусмотрена административная ответственность:

частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение лицензионных требований, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, с наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей;

частью 2 статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение лицензионного требования, предусмотренного пунктом 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации с вынесением предупреждения или наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; частью 3 статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за повторное совершение административного правонарушения должностным лицом, ранее подвергнутым

административному наказанию за аналогичное административное правонарушение - влечет наложение административного штрафа в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей);

частью 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Кроме того, частью 24.1. статьи 19.5 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

