НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ В СФЕРЕ ЖКХ

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА КРАСНОЯРСКА

СЕМИНАР 10-2018: НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ЖКХ ЗА 2018 ГОД

Докладчик:

Председатель комиссии по ЖКХ, экологии и безопасности жизнедеятельности Общественной палаты города Красноярска

Иванов Дмитрий Владимирович

59-ФЗ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- К полномочиям органов государственной власти теперь добавлено установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1.1 статьи 12 ЖК РФ).
- Государственный жилищный надзор теперь имеет право проверять обоснованность установления размера платы за содержание жилого помещения, для многоквартирных домов, собственники квартир в которых самостоятельно не приняли такое решение, и они же теперь имеют право проверять соблюдение предельных индексов изменения размера такой платы (часть 1 статьи 20 ЖК РФ).
- Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и/или решение об установлении размера платы за содержание, в этом случае размер такой платы, как и ранее, устанавливается органом местного самоуправления, однако законом субъекта федерации эти полномочия могут быть переданы органам местного самоуправления внутригородских муниципальных образований (районов, округов).
- Сейчас рассматривается законопроект, чтобы передать полномочия по установлению такого тарифа в региональный орган, устанавливающий тарифы.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- При этом, органы местного самоуправления рассчитывают размер такой платы с учетом методических рекомендаций, которые должен будет разработать и утвердить Минстрой РФ.
- Рост размера такой платы регулируется соответствующими предельными индексами, которые будут установлены органами государственной власти соответствующего региона, либо, при принятии соответствующего регионального закона, право определять предельные индексы роста платы за содержание может быть передано органам местного самоуправления.
- (все это часть 4 статьи 158 ЖК РФ)
- Также, главный государственный жилищный инспектор РФ получил право направлять высшим должностным лицам субъектов РФ представления об освобождении от должности руководителя органа государственного жилищного надзора региона (часть 2.2 статьи 20 ЖК РФ).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **2. Изменения в части оказания коммунальных услуг собственникам жилых помещений, или те самые Прямые договоры**
- Ранее в Жилищном кодексе существовали положения, позволяющие собственникам жилых помещений в многоквартирном доме на общем собрании принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (части 6.3 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ). Но при этом исполнителем коммунальных услуг фактически оставалась управляющая организация, что сулило потенциальные проблемы, если потребители требовали перерасчеты за низкое качество коммунальных услуг.
- Теперь эти положения Жилищного кодекса РФ признаны утратившими силу.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **Кто является исполнителем коммунальных услуг?**
- Исполнителем коммунальных услуг теперь продолжает быть управляющая организация (часть 2 статьи 162 ЖК РФ), однако в ряде случаев исполнителем коммунальных услуг может стать ресурсоснабжающая организация.
- К таким случаям относятся (статья 157.2 ЖК РФ):
- - Случай, когда собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (теперь это право дано им пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). В этом случае исполнителем соответствующей коммунальной услуги становится соответствующая ресурсоснабжающая организация (пункт 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);
- - Также, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО могут в одностороннем порядке стать исполнителем коммунальной услуги при наличии подтвержденной судом или признанной управляющей организацией задолженности с ее стороны в размере, превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (пункт 2 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);
- - Если между собственниками квартир в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО уже есть договор об оказании коммунальных услуг, и на общем собрании таких собственников было принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе иной управляющей организации (пункт 3 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **В каком виде заключаются прямые договоры между собственниками квартир и ресурсоснабжающими организациями?**
- Заключать договор в письменной форме не потребуется. Договор заключается на неопределенный срок и по типовой форме, которую должно будет утвердить Правительство РФ (часть 6 статьи 157.2 ЖК РФ).
- А до того, как Правительство РФ утвердит эту типовую форму договора, взаимоотношения между собственниками квартир и поставщиками коммунальных ресурсов должны будут регулироваться Правилами оказания коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **Ресурсоснабжающие организации могут в одностороннем порядке стать исполнителями коммунальных услуг:**
- В случае, если управляющая организация накопила долгов перед поставщиками ресурсов на сумму, превышающую два среднемесячных объема расчетов этой управляющей организации с данным поставщиком ресурсов, в этом случае ресурсоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор с такой управляющей организацией (часть 2 статьи 157.2 ЖК РФ).
- При этом, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО при таком одностороннем отказе, должны уведомить об этом управляющую организацию, орган государственного жилищного надзора и собственников помещений в многоквартирном доме.
- Собственники уведомляются путем размещения уведомлений на досках объявлений в доме, а также опубликованием в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления (часть 4 статьи 157.2 ЖК РФ).
- По истечении 30 дней с момента направления уведомления управляющей организации, договор с ней считается расторгнутым, а договор с собственниками помещений считается заключенным (часть 5 статьи 157.2 ЖК РФ).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **Ну а как будет происходить переход на прямые платежи, если собственники квартир примут такое решение на общем собрании?**
- Собственники на общем собрании принимают решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО (пункт 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Решение принимается простым большинством от участвующих в собрании при наличии кворума.
- При этом копии решений и протокола такого собрания необходимо также направить в ресурсоснабжающую организацию, или оператору ТКО не позднее чем через 10 дней после подведения итогов собрания (часть 1 статьи 44 ЖК РФ).
- В этом случае договор между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, или оператором ТКО, будет действовать с даты, определенной решением общего собрания собственников, на котором было принято соответствующее решение. При этом, ресурсоснабжающая организация, или оператор по обращению с ТКО вправе перенести этот срок не более чем на три месяца, уведомив об этом жителей в течение пяти дней с момента получения копии решения собрания.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **Изменится ли порядок оплаты за ресурсы если мы поменяем управляющую организацию?**
- Если собственники помещений в вашем доме ранее приняли решение о переходе на прямые платежи, но не приняли решение о сохранении порядка оплаты за коммунальные ресурсы при смене управляющей организации или способа управления, то при смене управляющей организации, новая управляющая организация может попытаться заключить договоры ресурсоснабжения по этому дому. Но в этом случае поставщики ресурсов будут иметь право отказать им в заключении таких договоров ресурсоснабжения (часть 8 статьи 157.2 ЖК РФ).
- Если собственники сейчас рассчитываются за коммунальные услуги через управляющую организацию, и они поменяют управляющую организацию или способ управления, то в этом случае у ресурсоснабжающей организации не будет права отказать новой управляющей организации в заключении договора ресурсоснабжения.
- Ну а жители новостроек, с момента ввода их домов в эксплуатацию, будут платить за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям и операторам по обращению с ТКО. И платить за коммунальные услуги через управляющую организацию они смогут только в том случае, если сами выберут себе управляющую организацию. При этом у ресурсоснабжающих организаций все равно остается право отказать управляющей организации в заключении договоров ресурсоснабжения.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **Если изменился исполнитель коммунальных услуг, а управляющая организация продолжает выставлять платежки?**
- Если ваш дом перешел на прямые платежи за коммунальные ресурсы по одному из оснований, представленных выше, но управляющая организация упорно выставляет вам платежки за коммунальные услуги (не путать с платежками за ваши старые долги, если они есть), то в этом случае управляющая организация должна будет уплатить потребителю штраф, в двукратном размере от суммы, подлежащей к оплате (часть 5 статьи 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ). Кроме случаев, когда она устранит это нарушение до оплаты вами такой платежки.
- Кроме того, в этом случае наши обязательства по оплате соответствующих коммунальных услуг будут считаться исполненными даже в том случае, если мы произведем оплату по платежке управляющей организации и не заплатим по платежке, выставленной поставщиком коммунального ресурса.
- При этом ваша задолженность перед ресурсоснабжающей организацией взыскивается ею с управляющей компании самостоятельно.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **Какие обязанности останутся у управляющей организации, если дом перейдет на прямые договоры?**
- Не смотря на то, что за качество оказания коммунальных услуг перед собственниками квартир, при переходе на прямые платежи, будет отвечать ресурсоснабжающая организация, у управляющих компаний и ТСЖ остается много обязанностей.
- Во первых, **управляющие организации все также будут обязаны следить за состоянием общедомовых сетей**, чтобы они были всегда готовы к поставке коммунального ресурса надлежащего качества.
- Во вторых, **управляющие организации будут обязаны предоставлять поставщикам ресурсов информацию о показаниях индивидуальных приборов учета** (квартирных счетчиков).
- В третьих, **управляющие организации будут обязаны контролировать качество коммунальных ресурсов на входе в дом** (на границе, где заканчиваются коммунальные сети поставщиков ресурсов и начинаются общедомовые инженерные сети).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 № 59-ФЗ

- **Если мы перешли на прямые договоры, куда обращаться, если возникли проблемы с коммунальными услугами?**
- В дополнение к предыдущему, управляющие организации продолжают осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, и **обязаны будут принимать от собственников обращения о нарушениях качества оказания коммунальных услуг, даже если перестанут быть исполнителями коммунальных услуг**, обязаны будут принмать обращения о нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги, и взаимодействовать с поставщиками ресурсов при проведении проверок по таким обращениям (часть 11 статьи 161 ЖК РФ).
- При этом, в силу положений Правил оказаний коммунальных услуг, ресурсоснабжающие организации также должны будут иметь свои аварийно-диспетчерские службы, которые будут принимать заявки от населения.

61-ФЗ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.04.2018 N 61-ФЗ

- Федеральный закон от 13 марта 2006 года N 38-ФЗ "О рекламе«
- 10.3. Не допускается размещение рекламы на платежных документах для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе на оборотной стороне таких документов. Положения настоящей части не распространяются на социальную рекламу и справочно-информационные сведения.

331
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- В Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме появились требования к мониторингу технического состояния здания (в Правила № 491 добавлен пункт 13.1). Согласно этим требованиям в доме должны проводиться текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Текущие осмотры производятся в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом. Сезонные осмотры производятся дважды в год: после окончания отопительного периода весной и осенью, после окончания подготовки к отопительному периоду перед его началом.
- Внеочередные осмотры производятся в течение одних суток после произошедших аварий или иных бедствий. Например, протекание кровли или промерзание стен могут быть основанием для проведения внеочередного осмотра.
- Результаты осмотров фиксируются в журналах осмотров, которые являются частью технической документации на многоквартирный дом (пункты 14 и31 Правил № 491).

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- Размер платы за содержание жилого помещения, как и раньше, устанавливается на общем собрании собственников по предложению управляющей организации (здесь и далее не идет речь о ТСЖ или ЖСК, где размер платы устанавливается органами управления).
- При этом, не позднее чем за 30 дней до дня проведения такого собрания, управляющая организация размещает предложение о размере платы за содержание, в котором должен содержаться расчет (смета) размера платы, и его детализация.
- Данное предложение управляющая организация размещает на досках объявлений, расположенных во всех подъездах в доме, или в пределах принадлежащего дому земельного участка.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- Как определено Правилами оказания коммунальных услуг (Правила № 354), когда вы оставляете исполнителю коммунальных услуг заявку о том, что та или иная коммунальная услуга оказывается ненадлежащего качества, проверка по вашей заявке должна быть произведена в течение 2 часов с момента оставления заявки или в любое другое согласованное с потребителем (то есть с вами) время.
- Сейчас же, в случае если по обстоятельствам непреодолимой силы, например, при авариях, такая проверка не может быть проведена в этот срок, время проведения проверки может быть перенесено, но потребитель обязательно должен быть уведомлен о таком переносе сотрудниками аварийно-диспетчерской службы исполнителя, и новое время проведения проверки должно быть согласовано с ним.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- Подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управляющие организации теперь должны делать и с учетом результатов осмотров. Впрочем, подобное требование уже было косвенно предусмотрено пунктом 6 Правил № 416.
- Регистрация заявок аварийно-диспетчерской службой управляющей организации теперь может выполняться не только в журнале учета заявок, но и в автоматизированной системе учета таких заявок, и с использованием записи телефонного разговора.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- В Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Правила № 416) добавлен раздел: **VIII. Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом**, содержащий в себе 8 пунктов.
- Согласно требованиям пунктов 31 и 32 Правил № 416 УК, ТСЖ и ЖСК раскрывают информацию из определенного и весьма обширного перечня на вывесках в свои офисы, на досках объявлений в подъездах или во дворах и в системе ГИС ЖКХ.
- При этом, если что-то из размещенной там информации устарело, ее обязаны обновить в течение 3 рабочих дней.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- **Не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса собственнику предоставляется:**
- - Письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям ОДПУ (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в МКД;
- - Сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;
- - Копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в МКД, общему имуществу собственников помещений в МКД, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного Правилами № 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 августа 2006 г. N 491;
- - Копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами № 354.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- По прочим обращениям, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 Правил № 416, срок ответа составляет все те же 10 дней как и ранее.
- Обращение может направить не только собственник помещения в многоквартирном доме. Согласно требованиям пункта 37 Правил № 416, ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), направляется заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения).
- При этом УК/ТСЖ/ЖСК может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней в случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя, о чем направляется соответствующее уведомление заявителю.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- **Согласно требованиям пункта 35 Правил № 416, запрос (обращение) может быть направлен посредством:**
- - почтового отправления,
- - электронного сообщения на адрес электронной почты УК/ТСЖ/ЖСК,
- - через ГИС ЖКХ,
- - нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме.
- Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное, а сам запрос (обращение) и копия ответа на него должны храниться в управляющей организации в течение 3 лет.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 27.03.2018 № 331

- Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации).
- Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются многоквартирные дома, управление которыми осуществляет такая управляющая организация, в пешей доступности от указанных многоквартирных домов.
- При этом для целей настоящих Правил под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 километров, преодолеваемое пешком.

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 06.04.2018 N 213/ПР

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 6 апреля 2018 г. N 213/пр "Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы"

16.05.2018 ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 26.01.2018 N 43/ПР

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 26.01.2018 N 43/ПР

- Приказ Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг"

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 26.01.2018 N 43/ПР

- В отличии от предыдущей примерной формы платежки, насчитывающей 8 разделов, в новой форме платежки 6 разделов.
- А именно:
- - Раздел 1. Сведения о плательщике и исполнителе услуг,
- - Раздел 2. Сведения о показаниях индивидуальных приборов учета,
- - Раздел 3. Расчет размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт,
- - Раздел 4. Справочная информация,
- - Раздел 5. Расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа,
- - Раздел 6. Сведения о перерасчетах (доначислении +, уменьшении -).
- Кроме того, платежка теперь должна содержать Идентификатор платежного документа и номер Единого лицевого счета, которые формируются ГИС ЖКХ.

191-ФЗ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 03.07.2018 N 191-ФЗ

- ч. 3 ст. 15 Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"
- 3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РФ N 30-П ОТ 10.07.2018

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РФ N 30-П ОТ 10.07.2018

- 1. Признать взаимосвязанные нормативные положения, содержащиеся в части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и абзаце третьем пункта 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, не соответствующими Конституции Российской Федерации, ее статьям 17 (часть 3), 19 (часть 1), 35 и 55 (часть 3), в той мере, в какой эти положения - по смыслу, придаваемому им в системе действующего правового регулирования правоприменительной практикой, - не предусматривают возможность учета показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии при определении размера платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который при вводе в эксплуатацию, в том числе после капитального ремонта, в соответствии с нормативными требованиями был оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и жилые и нежилые помещения в котором были оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, но их сохранность в отдельных помещениях не была обеспечена.

485-ФЗ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31.12.2017 N 485-ФЗ

- Вводятся новые требования к организации деятельности ТСЖ, ЖСК
- Предусматривается, что в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации жилищного кооператива ФНС России, жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном Минстроем России.
- В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в течение 5 рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом жилищным кооперативом в порядке, установленном Минстроем России.
- Аналогичное требование вводится в отношении ТСЖ.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31.12.2017 N 485-ФЗ

- Уточняются основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта РФ, исключения сведений о многоквартирном доме из указанного реестра

- В случае непредставления лицензиатом сведений о прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом в установленном порядке, орган государственного жилищного надзора вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ о включении сведений о многоквартирном доме в данный реестр и (или) об исключении из данного реестра таких сведений по результатам внеплановой проверки, основанием для проведения которой является поступление сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом и заключением такого договора управления с иным лицензиатом.

- Указанные положения также распространяются на случаи изменения способа управления многоквартирным домом и представления в связи с этим в орган государственного жилищного надзора соответствующих сведений.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 31.12.2017 N 485-ФЗ

- Закончился срок, в течение которого управляющие компании, чьи названия совпадают до степени смешения (ч. 1.1 ст. 193 ЖК РФ), должны были внести изменения в учредительные документы (ч. 8 ст. 5 Федерального закона от 31.12.2018 № 485-фз).
- Обозначение считается сходным до степени смешения с другим обозначением, если оно ассоциируется с ним в целом, несмотря на их отдельные отличия. (Приказ Роспатента от 24.07.2018 № 128)

871 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

•ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 26.07.2018 N 871

- Скорректирован порядок предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.
- Исключаются случаи истребования у гражданина справок о составе семьи. При этом предусматривается самостоятельное декларирование гражданином состава своей семьи при подаче заявления о предоставлении субсидии.
- Уполномоченным органам предоставляется право осуществлять выборочные проверочные мероприятия по установлению достоверности представленных гражданами сведений о составе семьи.

226-ФЗ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 29.07.2018 N 226-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 169 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

- Инвалиды и неработающие собственники жилых помещений, достигшие 70 лет, могут быть частично освобождены от уплаты взносов на капремонт, достигшие 80 лет - полностью. Однако ранее в законодательстве не было предусмотрено льгот на случай, если пенсионеры и инвалиды проживают вместе.
- Теперь ЖК РФ дополнен положениями, в соответствии с которыми с 1.01.2019 г. регионы могут предоставить компенсацию расходов на уплату взноса на капремонт в том числе собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 или 80 лет и проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих инвалидов I и (или) II группы.

1039 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 31 АВГУСТА 2018 Г. № 1039 “ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ОБУСТРОЙСТВА МЕСТ (ПЛОЩАДОК) НАКОПЛЕНИЯ ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ И ВЕДЕНИЯ ИХ РЕЕСТРА”

- Органы местного самоуправления:
- Ведут реестр мест накопления твердых коммунальных отходов,
- Обустраивают площадки для накопления ТКО на муниципальной земле и согласуют размещения таких площадок на земле, принадлежащей МКД или прочим лицам,
- Утверждают правила благоустройства.

1090 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 13.09.2018 N 1090 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ"

- Расширен перечень лицензионных требований;
- Установлен перечень грубых нарушений лицензионных требований;
- Так как лицензия теперь выдается на 5 лет, установлен механизм ее пробления;
- Уточняется перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, технических средств и оборудования, которые ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать;
- К предмету проверок в рамках государственного жилищного надзора отнесено, в том числе, соблюдение требований к обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которыми не принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, а также к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ в соответствии с законодательством РФ, и требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- Расширяются полномочия и компетенция главного государственного жилищного инспектора (в том числе они наделены правом издания в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ приказов (распоряжений) о назначении внеплановой проверки для ее проведения органом государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля).

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 13.09.2018 N 1090 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ"

- Перечень лицензионных требований к УК (Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110):
- а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- в) соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- г) соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 13.09.2018 N 1090 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ"

- Перечень грубых нарушений лицензионных требований (Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110):
- - Нарушения при содержании жилья, привлекшие к причинению тяжкого вреда жизни и здоровью,
- - Непроведение гидравлических испытаний, промывки и регулировки систем отопления,
- - Незаключение в течение 30 дней с момента начала управления домом договоров со специализированными организациями, для обслуживания лифтов и/или внутридомового газового оборудования,
- - Незаключение в течение 30 дней с момента начала управления домом договоров с ресурсоснабжающими организациями,
- - Наличие у УК просуженной задолженности перед РСО, более чем за два месяца,
- - Непередача технической документации, ключей, кодов от общего имущества при смене управляющей компании или способа управления,
- - Непрекращение управления многоквартирным домом в течение 3 дней с момента исключения дома из лицензии,
- - Аварийно-диспетчерская служба не обеспечивающая незамедлительную ликвидацию засоров в мусоропроводах и домовых инженерных сетях, а также не обеспечивающая устранения аварий на них.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 13.09.2018 N 1090 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ"

- 25. Состав технической документации на дом:
- а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;
- б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;
- г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 13.09.2018 N 1090 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ"

- 26. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:
- а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка;
- б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка (не для всех);
- г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений (при их наличии);
- д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);
- д(1)) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);
- д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 13.09.2018 N 1090 "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ"

- Пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491
- 27. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

446 ПРИКАЗ РОСТЕХНАДЗОРА

ПРИКАЗ РОСТЕХНАДЗОРА ОТ 18.09.2018 N 446

- Уточняются требования к осуществлению технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, а также требования к организациям, осуществляющим работы по техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования
- В частности, предусматривается, что работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляются специализированной организацией или иной организацией, которые соответствуют требованиям, установленным разделом IX Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410.
- Заказчик обязан обеспечить доступ, в том числе, представителей организации, соответствующей требованиям, установленным разделом IX Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, к внутридомовому и (или) внутриквартирному газовому оборудованию для проведения работ по техническому диагностированию указанного оборудования.

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 25.09.2018 N 618/ПР

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 25.09.2018 N 618/ПР

- Минстроем России даны методические рекомендации по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома
- Указывается, что оценочную стоимость капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять с учетом:
- - суммарной стоимости всех работ и (или) услуг по капитальному ремонту соответствующего многоквартирного дома, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- - стоимости разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;
- - необходимости выполнения в течение срока действия региональной программы капитального ремонта работ и (или) услуг по капитальному ремонту отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома исходя из нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков).
- Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту многоквартирного дома рекомендуется определять исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, утвержденной нормативным правовым актом субъектом РФ.

ПРИКАЗ МИНКОМСВЯЗИ РОССИИ N 550, МИНСТРОЯ РОССИИ N 1434/ПР ОТ 16.10.2017

ПРИКАЗ МИНКОМСВЯЗИ РОССИИ N 550, МИНСТРОЯ РОССИИ N 1434/ПР ОТ 16.10.2017

- С 1 октября 2018 года расширяется перечень сведений, размещаемых в ГИС ЖКХ
- В числе прочего в ГИС ЖКХ будут размещаться:
- - информация о документе, удостоверяющем личность физического лица, которому предоставлена субсидия на оплату ЖКХ;
- - акты проверки готовности к отопительному сезону (периоду);
- - региональная программа в области обращения с твердыми коммунальными отходами и др.

1094 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 15.09.2018 N 1094

- Регламентирован порядок заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО)
- Предусматривается возможность дифференциации нормативов накопления ТКО по видам и группам отходов.
- Порядок оплаты потребителями услуг регионального оператора и региональным оператором услуг операторов по обращению с ТКО, осуществляющими транспортирование, обработку, обезвреживание и захоронение ТКО, приведен в соответствие с общим порядком оплаты коммунальных услуг.
- Расширяется перечень оснований, при которых юридическое лицо может быть лишено статуса регионального оператора - нарушение условий соглашения в отношении предоставления безотзывной банковской гарантии в качестве обеспечения исполнения обязательств по соглашению.
- Уточняется порядок расчета средней плотности ТКО. Теперь допускается расчет средней плотности ТКО исходя из фактических данных об объеме и массе принимаемых ТКО, а при отсутствии таких данных - исходя из установленных нормативов накопления ТКО.
- Скорректирована императивная норма о непревышении при установлении единого тарифа регионального оператора стоимости услуг, определенной по итогам конкурсного отбора.
- Устанавливаются основания, при которых превышение стоимости услуг, определенной по итогам конкурсного отбора, при установлении единого тарифа регионального оператора будет возможно. В частности, в случае изменения законодательства, отклонения фактического объема (массы) ТКО от объема (массы), учтенного при установлении тарифов, изменения территориальной схемы.
- Одновременно ряд нормативных актов Правительства РФ приведен в соответствие Федеральному закону от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (в редакции Федерального закона от 31.12.2017 N 503-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления" и отдельные законодательные акты Российской Федерации").

1221 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 12.10.2018 N 1221

- Подтверждать ненадлежащее качество оказанных услуг, выполненных работ в многоквартирном доме, если по результатам исполнения договора управляющей компанией получена экономия, следует в специальном порядке
- В соответствии с Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ, если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг или выполнения работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная ею экономия не привела к ненадлежащему качеству услуг или работ, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ.
- Предусматривается, что в случае если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией получена экономия, качество услуг или работ считается ненадлежащим, если в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

1246 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 19.10.2018 N 1246

- Тарифы в сфере водоснабжения и водоотведения, тарифы на тепловую энергию (мощность), на теплоноситель, на услуги по передаче тепловой энергии и теплоносителя, на горячую воду, на электрическую энергию, на услуги в области обращения с ТКО подлежат установлению с календарной разбивкой по полугодиям при условии непревышения величины указанных тарифов без учета НДС в первом полугодии очередного годового периода регулирования над величиной соответствующих тарифов без учета НДС во втором полугодии предшествующего годового периода регулирования по состоянию на 31 декабря.

1347 ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 12.11.2018 N 1347

- В связи с повышением с 1 января 2019 года ставки НДС с 18% до 20% было принято решение об индексации платы граждан за коммунальные услуги с 1 января 2019 года на уровне 1,7%, обеспечивающем учёт повышения НДС, а с 1 июля 2019 года дополнительно на уровне 2,4% к январю 2019 года. Фактически это означает суммирование индексов такой платы, установленных на 1 января 2019 года и на 1 июля 2019 года. До настоящего времени плата граждан за коммунальные услуги индексировалась однократно – только с 1 июля, как правило, в среднем на уровне 4%.

ТР ЕАЭС 042/2017

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ ЕВРАЗИЙСКОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОЮЗА "О БЕЗОПАСНОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ДЕТСКИХ ИГРОВЫХ ПЛОЩАДОК" ТР ЕАЭС 042/2017.

- С 18 ноября, вступил в силу Технический регламент Евразийского экономического союза "О безопасности оборудования для детских игровых площадок" ТР ЕАЭС 042/2017.
- Теперь, обязательной сертификации подлежат такие элементы детских площадок как: горки, качели, качалки, карусели, канатные дороги, детские игровые комплексы, синтетические и резиновые ударопоглощающие покрытия.
- Песочницы, игровые домики, лабиринты, а также песчанное, гравийное, дерновое и из дробленой древесины ударопоглощающие покрытия обязательной сертификации не подлежат, однако должны будут иметь документы, подтверждающие соответствие требованиям техрегламента.
- Действие технического регламента распространяется только на новые или реконструированные детские площадки. Старые детские площадки он не затрагивает.

261-ФЗ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 23.11.2009 N 261-ФЗ

- 31.12.2018 Истекает срок, в течение которого собственники объектов с максимальным объемом потребления тепловой энергии менее чем 0,2 гигакалории в час должны были обеспечить оснащение таких объектов приборами учета используемой тепловой энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию
- Речь идет об объектах, указанных в частях 3 - 7 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 23.11.2009 N 261-ФЗ

- Согласно ч. 9 ст. 11 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ, собственники помещений в многоквартирных домах должны обеспечивать соответствие таких зданий требованиям энергетической эффективности. Одно из таких требований – установка общедомовых приборов учёта в многоквартирных домах.
- Ситуация с ОДПУ тепловой энергии сложилась особая: до выхода Федерального закона от 29.07.2017 № 279-ФЗ общедомовыми приборами учёта теплоэнергии можно было не оснащать дома, потребление теплоэнергии в которых составляло более 0,2 Гкал/час. Однако с 31 июля 2017 года обязанность устанавливать ОДПУ тепла закреплена за всеми МКД независимо от объёма потребления ресурса (ч. 8 ст. 13 № 261-ФЗ).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 23.11.2009 N 261-ФЗ

- Решение об установке ОДПУ принимают собственники помещений в МКД на общем собрании. Инициировать такое собрание может как управляющая организация, чтобы уведомить собственников о необходимости установить прибор учёта и решить вопросы о его установке, так и собственники помещений в МКД. На собрании рекомендуем обсудить вопросы о:
- способе установки прибора учёта – силами РСО или подрядной организации;
- сроках установки прибора учёта;
- размере взноса на его установку и ввод в эксплуатацию;
- способе финансирования – единым платежом или в рассрочку.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 23.11.2009 N 261-ФЗ

- Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта теплоэнергии собственникам помещений в МКД необходимо в срок до 1 января 2019 года, согласно ч. 8 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ.
- В соответствии с ч. 10 ст. 13 № 261-ФЗ до 1 июля 2018 года ресурсоснабжающие организации обязаны довести до сведения УО информацию о необходимости установить приборы учёта тепла в домах, в которых ОДПУ тепловой энергии ещё не установлены. Несоблюдение этого требования грозит РСО штрафом от 100 000 до 150 000 рублей (ч. 6 ст. 9.16 КоАП РФ).
- Управляющие организации, ТСЖ и ЖСК, в свою очередь, обязаны сообщить эти сведения собственникам до 31 декабря 2018 года (ч. 7 ст. 12 № 261-ФЗ). Если этого не сделать, УО получит штраф в размере от 20 000 до 30 000 рублей (ч. 5 ст. 9.16 КоАП РФ).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 23.11.2009 N 261-ФЗ

- Если собственники не обратят внимания на уведомления управляющей организации и не установят ОДПУ теплоэнергии, ресурсоснабжающая организация установит его самостоятельно до 1 января 2021 года. Оплачивать установку будут собственники помещений в МКД.
- В случае принудительной установки ресурсоснабжающей организацией ОДПУ теплоэнергии, собственники помещений не смогут заранее согласовать с РСО стоимость прибора, его установки, ввода в эксплуатацию и порядка расчётов за его установку. Жители будут расплачиваться за установку прибора в течение пяти лет, при этом размер выплат будет учитывать ставку рефинансирования. В итоге может получиться так, что за принудительную установку ОДПУ жители заплатят на порядок больше.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 23.11.2009 N 261-ФЗ

- Устанавливать ОДПУ теплоэнергии не придётся, если для этого нужно провести реконструкцию или капитальный ремонт здания.
- внутридомовые сети МКД в аварийном состоянии;
- невозможно будет обеспечить доступ к прибору учёта для его обслуживания и снятия показаний;
- в помещении, предназначенном для установки ОДПУ, нарушен температурный режим, уровень электромагнитных помех и влажности.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 23.11.2009 N 261-ФЗ

- Если прибор учёта в МКД не был установлен из-за отсутствия технической возможности, этот факт нужно зафиксировать актом по форме приказа Минрегиона РФ от 29.12.2011 № 627.
- В случае, если ОДПУ не будет установлен до 1 января 2019 года, ресурсоснабжающие организации смогут применять повышающий коэффициент при расчёте размера платы за тепловую энергию для домов, не оборудованных ОДПУ.

ЗАКОНОПРОЕКТ 34883-7

ЗАКОНОПРОЕКТ 34883-7

- 15 ноября 2018 г. Госдума в третьем чтении приняла поправки к ЖК РФ - проект федерального закона № 334883-7 “О внесении изменений в статью 46 Жилищного кодекса Российской Федерации” (в части порядка принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме).
- Чтобы совет многоквартирного дома смог принимать решения о текущем ремонте общего имущества, потребуется не менее 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений. Сейчас нужно набрать 2/3 голосов.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

5 декабря пройдет завершающий семинар 2018 года на тему: «**Контроль над работой управляющей компании**».

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул. Ленина),

Телефон нашей приемной:
(391) 288-16-10