



НАРОДНЫЙ  
КОНТРОЛЬ  
В СФЕРЕ ЖКХ



ОБЩЕСТВЕННАЯ  
ПАЛАТА  
КРАСНОЯРСКА

# Семинар 6-2019: Новое в законодательстве ЖКХ за первое полугодие 2019 года

Докладчик:

Председатель комиссии по городскому хозяйству и экологии  
Общественной палаты города Красноярск

**Иванов Дмитрий Владимирович**

# О чем поговорим?

- Изменения касающиеся проведения собраний и работы советов МКД
- Изменения в сфере проведения капитального ремонта
- Изменения в сфере обращения с ТКО
- Изменения в порядке расчета платы за отопление, и использования индивидуальных приборов учета тепла
- Новые индексы изменения платы за ЖКУ

# О чем поговорим?

- Изменения в порядке отбора управляющих компаний органами местного самоуправления по конкурсам и без конкурса
- Изменения в согласовании перепланировок в МКД и новые правила к переводу в нежилое
- Новое в работе аварийно-диспетчерских служб
- Наказания за грубые нарушения лицензионных требований

# Изменения касающиеся проведения собраний и работы советов МКД

Часть 1

# Упростили передачу полномочий

- С 09.12.2018 г. для того, чтобы передать совету многоквартирного дома полномочия по принятию решения о проведении текущего ремонта достаточно, чтобы на общем собрании за это проголосовали более чем 50% от общего количества голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 28.11.2018 N 435-ФЗ).

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- Новые требования к оформлению протоколов общих собраний собственников МКД.
- Признается утратившим силу аналогичный Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 1. Если вопрос об избрании председателя, секретаря, лиц, производящих подсчёт голосов не включен в повестку дня общего собрания, то вводная часть протокола должна содержать данные об этих лицах. Раньше состав этих сведений не регламентировался. Теперь же требуется указывать ФИО, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в доме и реквизиты документов, подтверждающих такое право.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 2. Список лиц, принявших участие в собрании (присутствующих) и приглашенных для участия в нём теперь всегда является отдельным приложением к протоколу. Ранее, если присутствующих лиц было не более 15, их список, а также список приглашенных мог указываться в вводной части протокола. Теперь же п. 15 Требований закрепляет, что Списки присутствующих и приглашенных лиц оформляются в виде приложения к протоколу общего собрания, при этом в протоколе общего собрания указывается общее количество присутствующих и приглашенных лиц с отметкой: «список прилагается (приложение №\_ к настоящему протоколу)».

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 3. Ранее Требования запрещали формулировку вопросов повестки «Разное». В новом приказе Минстрой РФ данный запрет детализирован: не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками «Разное», «Другие вопросы» или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 4. В разделах основной части протокола по каждому вопросу повестки после слов «РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)....» указываются принятые решения. Раньше решение могло содержать один или несколько пунктов, каждый из которых нумеровался. Теперь такого положения в приказе не содержится.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 5.1. Реестр собственников может не содержать число голосов, но должен кроме сведений о собственниках (ФИО физического лица, наименования и ОГРН юридического лица), номеров их помещений, реквизитов документов, подтверждающих их право собственности на помещения, содержать:
  - - сведения о форме собственности в отношении каждого помещения,
  - - сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме,
  - - сведения о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

# Приказ Министра России от 28.01.2019 N 44/пр

- 5.2. Вместо «сообщения о проведении собрания» теперь требуется «копия текста сообщения о проведении общего собрания». Прежде считалось необходимым к протоколу прикладывать именно то сообщение, которое, например, уже вывесили в местах общего пользования и которое кто-то испортил, сорвал. Теперь указание на приложение носит более понятный характер.

# Приказ Министра России от 28.01.2019 N 44/пр

- 5.4. Как мы уже указали выше, списки присутствующих и приглашенных лиц теперь обязательно оформляются как приложение. Содержание сведений о присутствующих и приглашенных не изменилось.
- Сохранилось требование о наличии в этих списках подписи присутствующих, т.е. принявших участие в собрании собственников или их представителей. На практике при проведении собраний в очно-заочной и заочной формах данное требование бывает трудно реализуемым, т.к. бюллетени могут собираться способами, осложняющими подписание проголосовавшими лицами этих списков.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 5.5. «Доверенности (копии)» теперь заменены на документы, удостоверяющие полномочия представителей (например, свидетельство о рождении, устав юридического лица, выписка из ЕГРЮЛ и т.д.). Однако теперь эти документы надо прилагать к протоколу не только в отношении голосующих, но и приглашенных лиц.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 5.6. Добавлены новые требования к письменным решениям (бюллетеням) собственников: обязательно наличие сведений, позволяющих идентифицировать лиц, их заполнивших, предусмотренных п. 13 Требований. Обязательно указывается дата заполнения бюллетеней, а также данных о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- Пункт 13 Требований предусматривает указание следующих сведений:
- - в отношении физических лиц - ФИО собственника и (или) его представителя, указываемые согласно документу, удостоверяющему личность гражданина; номер принадлежащего ему на праве собственности помещения и реквизиты документа, подтверждающего это право; количество голосов, которыми обладает данное лицо; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника (при необходимости); подпись собственника помещения в многоквартирном доме либо его представителя;
- - для юридических лиц - полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными документами; номер принадлежащего ему на праве собственности помещения и реквизиты документа, подтверждающего право собственности; количество голосов; ФИО представителя собственника; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя; подпись представителя.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 5.7. Раньше к протоколу могли быть приложены иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке. Такие решения на практике принимались редко. Теперь к протоколу общего собрания могут прилагаться иные документы в случае, если содержательная часть протокола общего собрания содержит указания на них.
- Важное нововведение: ответственным за подготовку решений (бюллетеней) собственников теперь является инициатор общего собрания.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 6. Добавились требования к технической стороне оформления протокола: страницы протокола общего собрания и каждого приложения к нему должны быть пронумерованы и сшиты секретарем общего собрания, последняя страница протокола должна быть подписана лицом, председательствующим на общем собрании.

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- 7. Конкретизирован случай, когда протокол подписывается не только председателем, секретарем, лицами, производящими подсчет голосов, но и другим собственниками помещений. Речь идет о принятии решения о создании ТСЖ: в силу части 1.1 статьи 136 Жилищного кодекса РФ, протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками, проголосовавшими за принятие таких решений,
- В приказе Минстроя данное положение упоминается дважды: сначала несколько некорректно указано на необходимость подписывать протокол «всеми собственниками помещений», а второй раз указание уже соответствует ч. 1.1 ст. 136 Жилищного кодекса РФ: протокол подписывается «всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие решений о создании ТСЖ и утверждение его устава».

# Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр

- Не позднее чем через 10 календарных дней с момента проведения собрания, инициатор собрания должен направить подлинники решений и протокола собрания в управляющую компанию, а уже затем, управляющая компания в течение 5 рабочих дней передает эти документы в жилищную инспекцию.
- Дополнено, что в случае, если скан-образы решений, протоколов были размещены в ГИС ЖКХ до даты направления решений, протоколов в ГЖИ, датой направления подлинников решений, протоколов считается дата размещения их скан-образов в системе.

# Изменения в сфере проведения капитального ремонта

Часть 2

# Федеральный закон от 28.11.2018 N 434-ФЗ

- В случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством РФ порядке решения о признании такого дома аварийным распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

# Новые субсидии

- С 1 января 2019 года субъекты РФ вправе распространять компенсацию расходов по уплате взноса на капремонт на новые категории граждан
- Законом субъекта РФ может быть предусмотрено распространение компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, в том числе и на собственников жилых помещений, достигших возраста 70 или 80 лет и проживающих в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и/или неработающих инвалидов I и II группы (в размере 50% и 100% соответственно).
- (Федеральный закон от 29.07.2018 N 226-ФЗ)

# Упрощено получение субсидий

- Органы исполнительной власти субъектов РФ не вправе требовать от граждан документы и информацию, подтверждающие уплату взносов на капремонт, в целях предоставления компенсации расходов на оплату взносов на капитальный ремонт.
- Информацию о наличии у граждан задолженности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме орган исполнительной власти субъекта РФ или уполномоченное им учреждение получает у регионального оператора либо владельца специального счета по запросу.
- Региональный оператор и владелец специального счета обязаны предоставить такую информацию в течение 5 рабочих дней со дня поступления запроса.
- (Федеральный закон от 22.01.2019 N 1-ФЗ)

# Изменения в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами

Часть 3

# Федеральный закон от 25.12.2018 N 483-ФЗ

- Если конкурс на выбор регионального оператора признан несостоявшимся, то правительство края вправе назначить временного регионального оператора, из числа уже работающих в крае, на срок не более года.
- До 1 января 2023 года объекты размещения ТКО, введенные в эксплуатацию до 1 января 2019 года и не имеющие документации, предусмотренной законодательством РФ, могут быть использованы для размещения ТКО.
- Объекты подлежат исключению из территориальной схемы обращения с отходами не позднее 1 января 2023 года и подлежат обустройству и рекультивации.

# Изменения в порядке расчета платы за отопление, и использования индивидуальных приборов учета тепла

Часть 4

# Предыстория

- Постановление Конституционного суда РФ N 30-п от 10.07.2018. Признаны несоответствующими конституции положения, по которым расчет по индивидуальным приборам учета за тепло возможен только при 100% оснащении ими всех помещений в доме.
- Постановление Конституционного Суда РФ N 46-П от 20.12.2018. Использование индивидуальных квартирных источников тепловой энергии не освобождает от обязанности вносить плату за коммунальную услугу по отоплению в части потребления тепловой энергии на общедомовые нужды, но размер платы должен быть пересмотрен.

**Постановление Правительства РФ от  
28.12.2018 N 1708**

**Постановление Правительства РФ от  
23.02.2019 N 184**

- Смотрим методичку.

# Маленькие дома тоже должны быть оснащены общедомовыми приборами учета тепла

- 1 января 2019 года истек 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
- (Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ)

# Новые индексы изменения платы за ЖКУ

Часть 5

# Распоряжение Правительства РФ от 15.11.2018 N 2490-р

- Во втором полугодии 2019 года плата за коммунальные услуги вырастет на 2.7 %.

# Изменения в порядке отбора управляющих компаний органами местного самоуправления по конкурсам и без конкурса

Часть 6

# Конкурсы на выбор УК

- Изменены правила, по которым проходят торги по выбору УК для домов, не выбравших УК самостоятельно:
- Торги производятся уменьшением цены на 0.1% Если в ходе торгов цена упала более чем на 10% то торги признаются несостоявшимися, и конкурс объявляется заново.
- Если два участника заявили одинаковую цену, то побеждает тот, кто заявил цену первым.
- (Постановление Правительства РФ от 14.12.2018 N 1541)

# Если дом неожиданно остался без УК

- Если домом не управляет никакая УК, то органы местного самоуправления должны назначить временную УК, пока жители не проведут собрание или не пройдет конкурс, но на срок не более 1 года.
- Порядок выбора такой временной УК установлен Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616.

# Если дом неожиданно остался без УК

- ОМС создает перечень УК, которые могут быть выбраны в качестве «временных».
- В такой перечень включаются все желающие УК, имеющие лицензию и соответствующие перечню требований.
- При выборе из перечня УК для очередного дома предпочтение отдается той УК в перечне, у которой в управлении меньше всего домов.
- Ну и если какая-то УК заявляется на конкурс, она также дает согласие на включение себя в перечень «временных» УК.

# Изменения в согласовании перепланировок в МКД и новые правила к переводу в нежилое

Часть 7

# Согласование перепланировок

- Согласование перепланировок жилых и нежилых помещений стало одинаковым.
- Для перепланировки помещений общего пользования необходимо решение собрания, которым должно быть принято решение о перепланировке и определено лицо, уполномоченное эту перепланировку согласовывать (п. 3 ч. 2 ст. 26 и п. 3.1 ч.2 ст. 44).

# Перевод в нежилое

- Предусматривается специальный порядок определения кворума общего собрания в зависимости от количества подъездов в соответствующем жилом доме.
- В многоподъездном доме требуется одновременное выполнение двух условий:
- в собрании принимают участие лица, обладающие более 50% от общего числа голосов всех собственников помещений в доме;
- в собрании должны участвовать более чем  $2/3$  голосов от общего числа в том подъезде дома, в котором находится переводимое помещение.
- В одноподъездном жилом доме для кворума необходимо участие более чем  $2/3$  голосов от общего числа голосов собственников.

# Перевод в нежилое

- Решение о переводе жилого помещения в нежилое принимается:
- - в многоподъездном доме - большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в собрании, при условии одновременного большинства голосов собственников помещений, расположенных в том же подъезде, что и переводимое помещение;
- - в одноподъездном доме - большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в собрании.

# Перевод в нежилое

- В список документов на согласование перевода в нежилое, передаваемого в органы местного самоуправления включены:
- 6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;
- 7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

# Новое в работе аварийно-диспетчерских служб

Часть 8

- С 1 марта 2019 года начали действовать прошлогодние нововведения, касающиеся работы аварийно-диспетчерской службы и не только.

# Новые требования к работе аварийно-диспетчерских служб УК/ТСЖ

- 1. Аварийно-диспетчерская служба должна отвечать на телефонный звонок в течение 5 минут (абз.2 п.13 Правил № 416). А если нет технической возможности это сделать, то они или должны или перезвонить в течение 10 минут, или дать возможность оставить голосовое сообщение, которое «аварийка» также должна рассмотреть не позднее 10 минут.
- 2. Место повреждения внутридомовых сетей горячего или холодного водоснабжения, а также отопления и водоотведения должно быть локализовано не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки (абз.3 п.13 Правил № 416).
- 3. Засоры канализации должны ликвидироваться в течение 2 часов с момента регистрации заявки (абз.4 п.13 Правил № 416).

# Новые требования к работе аварийно-диспетчерских служб УК/ТСЖ

- 4. Засоры мусоропроводов должны ликвидироваться также в течение 2 часов, но не позднее 23 часов вечера и не ранее 8 часов утра (абз.5 п.13 Правил № 416).
- 5. Перерывы подачи коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения не должны превышать сроков, установленных Правилами оказания коммунальных услуг (абз.6 п.13 Правил № 416). Допустимые перерывы подачи горячей и холодной воды, работы канализации в большинстве случаев составляют 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца и/или 4 часа одновременно (Приложение 1 к Правилам № 354).
- 6. В любом случае, даже если нет перерыва в предоставлении коммунальных услуг, аварийные повреждения внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения должны устраняться в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения (абз.7 п.13 Правил № 416).

# Новые требования к работе аварийно-диспетчерских служб УК/ТСЖ

- 7. При этом, в течение 30 минут после того как вы оставите заявку в «аварийку», вас должны проинформировать о планируемых сроках ее исполнения услуг (абз.8 п.13 Правил № 416).
- 8. Выполнение заявок об устранении мелких повреждений производится круглосуточно по согласованию с тем, кто подал заявку услуг (абз.10 п.13 Правил № 416), но при этом должно соблюдаться законодательство, направленное на обеспечение тишины и покоя граждан услуг (абз.11 п.13 Правил № 416).

# Также

- Сотрудники аварийно-диспетчерской службы, осуществляющие выезды для исполнения заявок, должны быть обеспечены необходимыми средствами, в том числе оборудованием и материалами, для исполнения заявки.
- Если же исполнение заявки требует доступа сотрудника «аварийки» в чье-то помещение в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве своих сотрудников, которые будут исполнять заявку.

# Также

- Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.
- Все эти изменения прописаны в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Правила № 416), и были введены Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331.

# С 1 марта 2019 года в тех же правилах №416 вступает в силу раздел, о взаимодействии между УК и собственниками помещений в МКД

- Вот наиболее важные его положения:
- 1. У УК должны быть открыты офисы (представительства), доступные для всех собственников обслуживаемых ею домов, для чего между этими домами и офисами (представительствами) должно быть расстояние не более 3 километров, преодолеваемое пешком (п. 27 Правил № 416).
- 2. Директоры УК или уполномоченные ими лица должны проводить личный прием не реже 1 раза в месяц (п. 29 Правил № 416), а сведения о расписании приема подлежат обязательному раскрытию. При этом прием ведется по записи, а посетители пришедшие без записи, принимаются позже записавшихся.
- 3. При осуществлении записи на прием сотрудник представительства УК выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося, статус рассмотрения и результат выполнения указанных заявок и вносит данную информацию, дату приема, должность лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале личного приема передается обратившемуся собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме (абз.2 п. 30 Правил № 416).

# Наказания за грубые нарушения лицензионных требований

Часть 9

# Изменился порядок назначения штрафов

- С 29 марта 2019 г. органы государственного жилищного надзора будут самостоятельно рассматривать дела об административных правонарушениях, связанных с нарушением лицензионных требований управляющими компаниями, и только в отдельных случаях будут передавать эти дела в суд (ч. 2 ст. 23.1 КоАП РФ).
- Такой новый порядок рассмотрения дел об административных правонарушениях, связанных с работой управляющих компаний, был введен Федеральным законом от 18.03.2019 N 26-ФЗ.

# Ужесточены наказания за грубые нарушения лицензионных требований

- С начала 2018 года действует норма, что за два грубых нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев из лицензии управляющей организации могут быть исключены все многоквартирные дома (ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ).
- Теперь также каждое грубое нарушение лицензионных требований теперь влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 100 000 до 250 000 рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, на юридических лиц - от 300 000 до 350 000 рублей (ч.3 ст. 14.1.3 КоАП РФ).

## • Грубые нарушения лицензионных требований (ПП 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.



- **Дополнение в Перечень грубых нарушений лицензионных требований (Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110) с 1 марта 2019 г:**
- нарушение лицензионного требования, в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

# Следующие семинары в 2019 году

# Следующие семинары в 2019 году:

- **3 июля** – Детские площадки и благоустройство придомовой территории.
- **24 июля** – Какие органы власти за что отвечают в сфере ЖКХ? Как пользоваться ГИС ЖКХ?
- **14 августа** – Взаимоотношения управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций. Проблемы и преимущества, которые дают «прямые платежи».
- **4 сентября** – Фиксируем низкое качество оказания коммунальных услуг и нарушения в работе управляющей компании, а также требуем перерасчеты.
- **18 сентября** – Плата за коммунальные услуги. Об ее начислении, о пени и о перерасчетах.
- **2 октября** – Экономическое обоснование оплаты услуг управляющей компании.
- **16 октября** – Защищаем свои права в ЖКХ через суд.
- **30 октября** – Договор управления многоквартирным домом.

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: [нкжкх.рф](http://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