**ДОКЛАД**

**государственной жилищной инспекции Новосибирской области с руководством по соблюдению обязательных требований**

|  |  |
| --- | --- |
| вид (виды) государственного контроля (надзора), по которому (которым) подготовлен доклад | 1) региональный государственный жилищный надзор на территории Новосибирской области (далее – государственный жилищный надзор);  2) лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Новосибирской области (далее – лицензионный контроль) |
| период, за который подготовлен доклад | за 2018 год (далее также – отчетный период) |
| дата, на которую представлены сведения в докладе | 31.12.2018 |
| реквизиты приказа контрольно-надзорного органа, которым утвержден доклад | приказ государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 15.05.2019 № 76 |
| ФИО и должность лица, утвердившего доклад | Полищук Александр Иванович,  начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области |

**Информация о выявленных устаревших, дублирующих,**

**избыточных, в том числе малозначимых и неэффективных,**

**обязательных требованиях с предложениями по их устранению и иные необходимые предложения по совершенствованию отраслевого нормативного правового регулирования**

1. Нормативных правовых актов, содержащих устаревшие, дублирующие, избыточные, в том числе малозначимые и неэффективные, обязательные требования в сфере деятельности государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее также – инспекция, ГЖИ НСО, орган государственного жилищного надзора), не выявлено.

2. Имеют место дублирующие контрольно-надзорные полномочия:

1) в соответствии с положениями пункта 2 части 5 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) должностные лица органов государственного жилищного надзора и должностные лица муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, наделены дублирующими полномочиями по проведению проверок:

- соблюдения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений;

- соблюдения требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования;

- соответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее – товарищество или кооператив), внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;

- правомерности избрания общим собранием членов товарищества или кооператива правления товарищества или кооператива;

- правомерности избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества;

- правомерности избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива;

- правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации;

- правомерности утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения;

- правомерности заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- правомерности заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждения условий данных договоров;

2)  в соответствии с частью 1.1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации на органы местного самоуправления возложены полномочия по проверке выполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом. В тоже время, в соответствии с пунктом 3«б» Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, требования к выполнению управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, относятся к лицензионным требованиям к деятельности по управлению многоквартирными домами и являются предметом проверок органов государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля.

Таким образом, проведение проверок по выполнению управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, возлагается, как на орган государственного жилищного надзора, так и на орган местного самоуправления;

3) согласно положениям пункта 89 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 № 410, контроль за соблюдением указанных Правил возлагается, как на органы государственного жилищного надзора, так и на органы муниципального жилищного контроля;

4) в соответствии с положениями пунктов 18, 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, органы государственного жилищного надзора и органы муниципального контроля наделены дублирующими полномочиями по приему и учету уведомлений о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом, а также актов приема-передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов.

На основании изложенного представляется необходимым внести изменения в законодательство с целью исключения дублирующих полномочий органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Информация о вступивших в юридическую силу (принятых) в отчетном периоде нормативных правовых актах в подконтрольной сфере и установленных

ими новых обязательных требованиях

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Новое | Было ранее | Основание | Примечание |
| 1 | Требования к размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) отнесены к лицензионным требованиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами | Не было | П.6.1 ч.1 ст.193 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 28.12.2016 № 469-ФЗ) | с 01.01.2018 |
| 2 | Утратили силу положения ч.2.2, 2.3 ст.155 ЖК РФ, Ч.8, 9 ст.12 ФЗ от 21.07.2014 № 209-ФЗ, в соответствии с которыми в случае, если в ГИС ЖКХ не размещена информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем за жилое помещение и коммунальные услуги, либо размещена информация, которая не соответствует платежному документу, представленному потребителю на бумажном носителе, платежный документ по внесению потребителем платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается не представленным. | Должны были применяться с 01.01.2018 | Ч.2.2, 2.3 Ст.155 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017),  Ч.8, 9 ст.12 ФЗ от 21.07.2014 № 209-ФЗ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 01.01.2018 |
| 3 | С 01.01.2018 изменены размеры санкций за нарушение требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, предусмотренных статьей 13.19.2 КоАП РФ, в отношении:  1) администратора общего собрания - предупреждение или наложение административного штрафа на физических лиц в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей;  2) в отношении органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, предоставляющих коммунальные услуги, лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны размещать информацию в ГИС ЖКХ - предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.  В отношении должностных лиц, ранее подвергнутых административному наказанию за аналогичное административное правонарушение - наложение административного штрафа в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей. | 1. В отношении:  1) администратора общего собрания - пятнадцать тысяч рублей;  2) должностных лиц органа местного самоуправления - тридцать тысяч рублей;  3) ресурсоснабжающих организаций - двести тысяч рублей;  4) юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами - тридцать тысяч рублей;  5) иных юридических лиц - тридцати тысяч рублей.  2. В отношении должностных лиц, ранее подвергнутых административному наказанию за аналогичное административное правонарушение - дисквалификация на срок от одного года до трех лет. | П.4 Ст.1 ФЗ от 28.12.2017 № 437-ФЗ | с 01.01.2018 |
| 4 | С 01.01.2018 в КоАП РФ введена ст.24.1, предусматривающая административную ответственность лицензиата за невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа государственного жилищного надзора об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства | Не было | П.п. «б» п.6 ст.1 ФЗ от 28.12.2017 № 437-ФЗ | с 01.01.2018 |
| 5 | Расширены полномочия органов государственного жилищного надзора посредством включения в предмет проверок требований:  - правил содержания общего имущества в МКД (ранее требования правил входили в предмет проверок требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах)  - правил изменения размера платы за содержание жилого помещения (ранее не было),  - правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (ранее требования правил входили в предмет проверок требований к предоставлению коммунальных услуг или определению размера и внесению платы за коммунальные услуги)  - к порядку размещения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в ГИС ЖКХ (ранее не было) | Не было | Ч.1 Ст.20 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 6 | Установлены дополнительные основания для внеплановых проверок при осуществлении государственного жилищного надзора –  1) информация о следующих фактах:  - нарушения правил содержания общего имущества в МКД  - нарушения правил изменения размера платы за содержание жилого помещения,  - нарушения требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ  2) приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации | Не было | Ч.4.2 Ст.20 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 7 | На органы государственного жилищного надзора возложена обязанность по приему и учету подлинников (оригиналов) протоколов и решений общих собраний собственников помещений в МКД  При этом, копии протоколов и решений общих собраний собственников помещений в МКД должны храниться в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания | Было - копии указанных документов | Ч.1.1 Ст.46 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 8 | Установлена обязанность лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД, а также правления товарищества или кооператива:  1) вести реестр собственников помещений в МКД. При этом, установлено, что реестр должен содержать следующие сведения:  - фамилию, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в МКД,  - полное наименование и ОГРН юридического лица, если собственником помещения в МКД является юридическое лицо,  - номер и размер общей площади помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо.  2) предоставлять реестр собственников помещений в МКД в течение пяти дней с момента получения соответствующего обращения собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в МКД. При этом, не требуется согласие собственников помещений в МКД на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в МКД. | Не было | Ч.3.1 Ст.45 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 9 | Установлена обязанность лица, ответственного за содержание и ремонт общего имущества в МКД, уплаты собственнику помещения в МКД или нанимателю жилого помещения штрафа при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, а также размер и порядок уплаты штрафа. Исключение составляют случаи, если такое нарушение произошло по вине собственника или нанимателя жилого помещения в МКД или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.  Размер штрафа составляет 50% величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.  Лицо, ответственное за содержание и ремонт общего имущества в МКД (предоставление коммунальной услуги), не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязано провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения (коммунальную услугу).  В случае выявления нарушения и принятия решения о выплате штрафа выплата штрафа осуществляется не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в МКД или нанимателя жилого помещения путем снижения размера платы за содержание жилого помещения (коммунальные услуги), а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение (коммунальные услуги) до уплаты штрафа в полном объеме | Не было | Ч.11-13 Ст.156 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 10 | Установлен размер и порядок выплаты штрафа при нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы.  Размер штрафа составляет 50% величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.  Лицо, ответственное за содержание и ремонт общего имущества в МКД (предоставление коммунальной услуги), не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязано провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения (коммунальную услугу).  В случае выявления нарушения и принятия решения о выплате штрафа выплата штрафа осуществляется не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в МКД или нанимателя жилого помещения путем снижения размера платы за содержание жилого помещения (коммунальные услуги), а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение (коммунальные услуги) до уплаты штрафа в полном объеме | Не был установлен | Ч.6,7 Ст.157 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |
| 11 | Установлен порядок передачи товариществом или кооперативом технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов и иных предметов.  Согласно порядка, товарищество или кооператив, в случае прекращения управления МКД, в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа управления таким домом обязаны передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, либо в случае выбора непосредственного способа управления МКД собственнику помещения в МКД, указанному в решении общего собрания собственников помещений в МКД о выборе непосредственного способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком МКД | Не было. | Ч.3.1 Ст.161 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
|  | Установлено, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД, в том числе совершать действия по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, исключительно со дня внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом | Было – управляющая организация обязана приступить к выполнению договора управления МКД не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено таким договором | Ч.7 Ст.162 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 12 | Лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению МКД, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям с даты исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.  Исключения составляют случаи, предусмотренные ч.3 ст.200 ЖК РФ | Не было | Ч.6 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 13 | Установлен трехдневный срок передачи управляющей организацией технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов и устройств со дня прекращения договора управления МКД | Было - не позднее, чем за 30 дней до прекращения договора управления МКД | Ч.10 Ст.162 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 14 | Установлен пятилетний срок действия лицензии на деятельность по управлению МКД.  Пятилетний срок действия ранее выданных лицензий исчисляется с 10.01.2018 (ч.7 ст.5 ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017). | Не было | Ч.4 Ст.192 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 15 | К лицензионным требованиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД отнесено отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД возникло ранее | Не было | Ч.1 Ст.193 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 16 | Установлено, что реестр лицензий субъекта Российской Федерации подлежит размещению в ГИС ЖКХ | Было - на официальном сайте органа государственного жилищного надзора. | Ч.4 Ст.195 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 17 | Установлено, что сведения об изменении перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, должны быть размещены в ГИС ЖКХ и направлены в орган государственного жилищного надзора в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора. | Было - в течение трех рабочих дней. | Ч.2 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 18 | Установлены дополнительное основание для внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации –  на основании вступившего в законную силу решения суда о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления МКД | Не было | Ч.3.1 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 19 | Установлены дополнительные основания исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирном доме или многоквартирных домах в случаях:  1) если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований вновь совершено грубое нарушение лицензионных требований,  2) если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раза было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок,  3) вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом | Не было | Ч.5.2-5.4 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 20 | Лицензионная комиссия вправе рассмотреть вопрос об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии в случае отсутствия в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат | Не было | Ч.2 Ст.199 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 21 | Установлено, что в случае если в соответствии с отчетом о выполнении договора управления МКД фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. | Не было | Ч.12 Ст.162 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 22 | У лиц, принявших от застройщика помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче, законодательно закреплено право на участие в течение года со дня ввода МКД в эксплуатацию в общих собраниях собственников помещений в МКД и принятие решений по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции такого собрания | Не было | Ч.1.1 Ст.44 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.01.2018 |
| 23 | К общему имуществу собственников помещений в МКД отнесены конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения  При этом, установлено, что приспособление общего имущества в МКД для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД допускается без решения общего собрания собственников помещений в МКД только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств собственников помещений в таком доме | Не было | П.3 ч.1 ст.36 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.12.2017 № 462-ФЗ) | с 11.01.2018 |
| 24 | Установлено дополнительное основание проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки в целях принятия решения о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ в случае непредставления в орган государственного жилищного надзора в установленном порядке и срок лицензиатом сведений о прекращении или расторжении договора МКД, товариществом или кооперативом сведений о прекращении управления МКД товариществом или кооперативом.  В этом случае, основанием для внеплановой проверки может служить поступление в орган государственного жилищного надзора сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления МКД и заключением такого договора управления с иным лицензиатом. | Не было | Ч.3 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.07.2018 |
| 25 | Установлена обязанность товарищества или кооператива представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке, установленном Минстроем РФ:  1) сведения о выборе способа управления МКД товариществом или кооперативом - в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации товарищества или кооператива;  2) сведения о прекращении товариществом или кооперативом деятельности по управлению МКД – в течение пяти рабочих дней со дня принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении способа управления МКД жилищным кооперативом | Не было | Ч.6,7 Ст.110, ч.7, 8 ст.135 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 11.07.2018 |
| 26 | Детализированы осмотры общего имущества - текущие, сезонные и внеочередные.  Текущие осмотры могут быть общие и частичные - проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом.  Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:  весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода  осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.  Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия. | не было | п. 13(1) Правил № 491 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 26.09.2018 |
| 27 | При определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.  В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления … - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений | не было | п. 31 Правил № 491 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 26.09.2018 |
| 28 | Отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки качества ЖКУ допускается в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.  При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан незамедлительно с момента, когда стало известно о возникновении таких обстоятельств, до наступления согласованного с потребителем времени проведения проверки уведомить его о возникших обстоятельствах и согласовать иное время проведения проверки любым доступным способом. | не было | абз. 3 п. 108 Правил № 354 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 26.09.2018 |
| 29 | Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, иных обязательств товарищества или кооператива по управлению многоквартирным домом, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения. | Не было | п. 10 Правил № 416 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 01.03.2019 |
| 30 | Время дозвона в аварийно-диспетчерскую службу - в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления | Не было | п. 13 Правил № 416 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 01.032019 |
| 31 | ликвидация засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок; | Было – 1 сутки | п. 13 Правил № 416 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 01.03.2019 |
| 32 | При регистрации заявки в аварийно-диспетчерской службе обратившемуся с заявкой *должны быть сообщены,* ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.  При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества собственников помещений в многоквартирном доме.  В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника аварийно-диспетчерской службы в 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 (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки.  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. | Не было | п. 17(2), 17(3) Правил № 416 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 01.03.2019 |
| 33 | Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:  в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 настоящих Правил. В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 настоящих Правил, 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), и по предусмотренным пунктом 35 настоящих Правил каналам связи;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесячных 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;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - 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](consultantplus://offline/ref=ECCEBE12DB4C9ED108ED503152DF481131E357D61EA27819F2FDCC44D5B1D1B69E5CC0743BB456D910vEJ) № 354;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного [Правилами](consultantplus://offline/ref=ECCEBE12DB4C9ED108ED503152DF481131E357D61FAA7819F2FDCC44D5B1D1B69E5CC0743BB454DB10vEJ) 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. № 491;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного [Правилами](consultantplus://offline/ref=ECCEBE12DB4C9ED108ED503152DF481131E357D61EA27819F2FDCC44D5B1D1B69E5CC0743BB456D910vEJ) № 354; | Не было | п. 34 Правил № 416 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 26.09.2018 |
| 34 | Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).  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). Управляющая организация, товарищество или кооператив 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. Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или в письменной форме с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения). | Не было | п. 36, 37 Правил № 416 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 26.09.2018 |
| 35 | Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации. | Не было | п. 38 Правил № 416 (введен постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 26.09.2018 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 36 | Договоры об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, и (или) о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов, и (или) о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ, собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, в случаях, предусмотренных настоящей статьей, должны быть размещены лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. | Было – данная обязанность лежала на собственниках помещений в многоквартирных домах, в которых предусмотрено непосредственное управление домом | ч.2.1 ст.164 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 25.12.2018 № 482-ФЗ) | с 25.12.2018 |
| 37 | Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, входящие в состав работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.  В данном случае, под уборкой мест погрузки твердых коммунальных отходов понимаются действия по подбору оброненных (просыпавшихся и др.) при погрузке твердых коммунальных отходов и перемещению их в мусоровоз. | Не было | пп. д(2) п.11 Правил № 491 (в ред. ПП РФ от 15.12.2018 № 1572);  п.26.1 Правил № 290 (в ред. ПП РФ от 15.12.2018 № 1572); | с 27.12.2018 |
| 38 | Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами отвечает за обращение с твердыми коммунальными отходами с момента погрузки таких отходов в мусоровоз. Погрузка твердых коммунальных отходов включает в себя уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов. | Не было | п.148(12) Правил № 354 (в ред. ПП РФ от 15.12.2018 № 1572) | с 27.12.2018 |
| 39 | Внесены изменения в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом:  1) "конкурс" - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока;  2) установлены новые требования к претендентам (для участия в конкурсе):  - отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;  - отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;  3) при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.  В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов. | Было - "конкурс" - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный …. в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;  Не было  Не было | ПП РФ от 14.12.2018 № 1541 | с 01.01.2019 |
| 40 | Установлен порядок признания решения органом местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом  Садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.  Садовый дом признается жилым домом, а жилой дом – садовым домом решением органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый (жилой) дом  Решение об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом может быть обжаловано заявителем в судебном порядке. | Не было | ПП РФ от 28.01.2006 № 47 (в ред. ПП РФ от 15.12.2018 № 1572) | с 01.01.2019 |
| 41 | В многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и жилом доме, который не оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2, 2.1, 2.3, 2.4 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.  В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3 и 3.4 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.  В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3.1 и 3.4 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии.  В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3.3 и 3.4 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.  В жилом доме, который оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3.4 и 3.5 приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального прибора учета тепловой энергии.  Если многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и при этом жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оборудованы распределителями, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с положениями абзацев третьего и четвертого настоящего пункта и подлежит 1 раз в год корректировке исполнителем в соответствии с формулой 6 приложения № 2 к настоящим Правилам. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива может быть установлена более частая в течение года периодичность проведения корректировки размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителям в указанном в настоящем абзаце многоквартирном доме, в случае осуществления оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода. В случае выхода из строя, отсутствия показаний или наличия факта нарушения целостности пломбы хотя бы одного распределителя в жилом или нежилом помещении многоквартирного дома такое помещение приравнивается к помещениям, не оборудованным распределителями.  При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в случае, если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с положениями абзацев третьего - пятого настоящего пункта объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, в течение отопительного периода определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.  При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода в случае, если при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в многоквартирном доме коллективные (общедомовые) приборы учета установлены раздельно в системе отопления и в системе горячего водоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с положениями абзацев третьего - пятого настоящего пункта.  При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода объем (количество) тепловой энергии в размере, определенном на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии, используется при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению за тот расчетный период, в котором потребителем были переданы показания приборов учета. При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года показания индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии используются при проведении корректировки за прошедший год. | Было - При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, а также индивидуального прибора учета тепловой энергии в жилом доме размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2 и 2.1 приложения №  2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.  В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3, 3.1, 3.2 приложения №  2 к настоящим Правилам исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.  В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3.3 и 3.4 приложения №  2 к настоящим Правилам исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.  При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения), в случае если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с положениями абзацев третьего и четвертого настоящего пункта объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, в течение отопительного периода определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.  При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода, в случае если при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в многоквартирном доме коллективные (общедомовые) приборы учета установлены раздельно в системе отопления и в системе горячего водоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с положениями абзацев третьего и четвертого настоящего пункта.  Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом доме, который оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, определяется по формуле 3.5 приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из показаний индивидуального прибора учета тепловой энергии. | п.42.1 Правил № 354 (в ред. ПП РФ от 28.12.2018 № 1708) | с 01.01.2019 |
| 42 | Установлены особенности организации и проведения в 2019 - 2020 годах плановых проверок при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля в отношении субъектов малого предпринимательства (СМП).  В 2019 - 2020 годах в отношении СМП плановые проверки могут проводится только в случаях:  - проведения плановых проверок в рамках видов государственного контроля (надзора), по которым установлены категории риска, классы (категории) опасности, а также критерии отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей к определенной категории риска;  - плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих виды деятельности, определенные Правительством РФ;  - плановых проверок лиц, привлекавшихся к административной ответственности за грубое нарушение обязательных требований;  - плановых проверок, проводимых по лицензируемыми видам деятельности. | Не было | Ст.26.2 ФЗ от 26.12.2008 (в ред. ФЗ от 25.12.2018 № 480-ФЗ) | с 05.01.2019 |
| 43 | Установлены требования к порядку переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | Не было | Глава 4 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 27.12.2018 № 558-ФЗ) | с 08.01.2019 |
| 44 | К предмету контрольно-надзорной деятельности органов государственного жилищного надзора отнесены требования к переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. | Не было | Глава 4 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 27.12.2018 № 558-ФЗ) | с 08.01.2019 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 45 | Предусматривается обязанность органа местного самоуправления ежегодно назначать управляющую организацию для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений в этом доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления | Не было | Ч.17 Ст.161 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | с 12.01.2019 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 46 | Установлены требования к управлению многоквартирным домом в случаях:  - если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ или выбранный способ управления не реализован;  - если не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с ЖК РФ.  В указанных случаях, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, но не более одного года. | Не было | ч.17 ст.161 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 31.12.2017 № 485-ФЗ | с 12.01.2019 |
| 47 | Установлены правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация | Не было | ПП РФ от 21.12.2018 № 1616 | с 12.01.2019 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 48 | Установлены требования к организации взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления многоквартирным домом.  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.  Представительство управляющей организации предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.  Управляющая организация раскрывает в соответствии с разделом VIII настоящих Правил информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами управляющей организации (далее - прием), который должен осуществляться не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами.  Запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.  При осуществлении записи на прием сотрудник представительства управляющей организации выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, 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. | Не было | Раздел VII Правил № 416 (введен Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331) | с 01.03.2019 |

Рекомендации по конкретным организационным и техническим мерам, которые необходимо предпринять подконтрольным лицам для обеспечения их соответствия новым обязательным требованиям

|  |  |
| --- | --- |
| Типичные нарушения установленных требований | Рекомендации по недопущению нарушения  установленных требований |
| Поступивший в управляющую организацию, товарищество или кооператив протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме без решений (бюллетеней голосования) возвращается инициатору собрания и не передается в инспекцию. | Поступившие в управляющую организацию, товарищество или кооператив решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть направлены в орган государственного жилищного надзора в том виде и объеме, в которых документы поступили (ч.1, 1.1 ст.46 ЖК РФ; п.п.2, 3 Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержденного приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр) |
| Выставление управляющей организацией (лицензиатом) платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги до внесения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий | Начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям управляющая организация (лицензиат) необходимо с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением договора управления многоквартирным домом (ч.7 ст.162, ч.6 ст.198 ЖК РФ). |
| Управляющая организация, товарищество или кооператив начисляют плату потребителям за коммунальные услуги до заключения договора на поставку коммунального ресурса с соответствующей ресурсоснабжающей организацией | Начислять и взимать плату за коммунальные услуги потребителям допустимо с даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией, товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией в соответствии с требованиями п.п.14, 15 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354. |
| Нарушение сроков рассмотрения обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме | Информация должна быть предоставлена по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное в сроки, предусмотренные:  а) разделом VIII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416;  б) п.40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;  в) п.п.31, 148.22 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354. |
| Самовольная (без согласования с органом местного самоуправления) перепланировка и (или) переустройство жилого помещения | До начала проведения работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения собственнику жилого помещения или уполномоченному им лицу необходимо обратиться в орган местного самоуправления или к уполномоченному органом местного самоуправления лицу с письменным заявлением о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и получить документ о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в порядке, предусмотренном ст.26 ЖК РФ.  После завершения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения также необходимо обратиться в орган, выдавший согласование, с заявлением о приемке выполненных работ. |
| Несоблюдение владельцами специальных счетов сроков предоставления уведомления о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета | Направить в орган государственного жилищного надзора указанные документы в течение двадцати рабочих дней с момента открытия специального счета способом, позволяющим установить дату отправления (ч.2.1 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области») |
| Несоблюдение владельцами специальных счетов сроков, достоверности, полноты предоставления сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров. | Направить в орган государственного жилищного надзора способом, позволяющим установить дату отправления, указанные документы (информацию) в пределах следующие сроки:  1) о размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 января текущего года - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;  2) о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;  3) о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, - ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за последним месяцем соответствующего квартала;  4) о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета - ежегодно в срок не позднее 1 марта года, следующего за отчетным;  5) о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров - ежегодно не позднее 1 марта года, следующего за отчетным.  (ч. 3. ст. 172 ЖК РФ, ч.2 ст.5 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 № 360-ОЗ) |
| Несоблюдение порядка установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность | Установление исполнителем коммунальной услуги факта нарушения качества коммунальной услуги, предоставляемой отдельным потребителям, следует осуществлять в соответствие с требованиями, установленными в пунктах 106 – 110(1) Правил № 354.  В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины нарушения качества коммунальной услуги ему необходимо согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работнику аварийно-диспетчерской службы необходимо немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.  Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он также должен согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, необходимо незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до сведения такого лица.  Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. При этом, отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки допускается в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы стало известно о возникновении таких обстоятельств до наступления согласованного с потребителем времени проведения проверки ему необходимо незамедлительно уведомить потребителя о возникших обстоятельствах и согласовать иное время проведения проверки любым доступным способом.  По окончании проверки составляется акт проверки, в котом должны быть указаны в обязательном порядке в случае установления факта нарушения качества коммунальной услуги:  - дата и время проведения проверки;  - выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги;  - использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления нарушений;  - выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.  Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.  Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.  При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.  Если в ходе проверки возникнет между потребителем и исполнителем коммунальной услуги спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки должны определить порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги. В этом случае, исполнителю коммунальной услуги необходимо предложить потребителю инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.  Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.  Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).  Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.  Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то должны быть определены дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.  Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по 1 экземпляру акта повторной проверки. |
| Нарушение порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в многоквартирном доме | Следуя положениям ч.10 ст.162 ЖК РФ, техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, должны быть переданы вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо при непосредственном управлении одному из собственников помещений в многоквартирном доме по акту приема- передачи в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом – дня получения предусмотренного п.18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, уведомления о принятом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом (ч.1 ст.450.1 ГК РФ). |
| Нарушение порядка и сроков предоставления реестра собственников помещений в многоквартирном доме по запросу собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме | При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием ГИС ЖКХ, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанным лицам необходимо в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание, этот реестр (ч.3.1 ст.45 ЖК РФ)  Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.  В этом случае, цель получения данного реестра должна быть отражена в поступившем в управляющую организацию, правление товарищества или кооператива обращении. |
| Нарушение порядка, состава, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации о деятельности по управлению многоквартирным домом | Обеспечить свободный доступ к информации в порядке, сроки и в составе, предусмотренном разделом 10 Приказа 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» (ч.10.1 ст.161 ЖК РФ). |

Анализ судебной практики,

связанной с применением обязательных (лицензионных) требований

1. Рассмотрение вопроса о виновности лица во вмененном ему административном правонарушении на основании жалобы на вынесенное мировым судьей постановление по делу об административном правонарушении решение по существу жалобы после истечения сроков давности привлечения к административной ответственности не допустимо. В этом случае вопрос о законности вынесенного по делу судебного акта не рассматривается (решения Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 27.07.2018 по делу №12-264/2018, от 15.08.2018 по делу №12-284/2018, решение Центрального районного суда г. Новосибирска от 10.07.2018 №12-283/2017, решение Ленинского районного суда г. Новосибирска от 29.10.2018 по делу №12-794/2017, решение Кировского районного суда г. Новосибирска от 26.10.2018 по делу №12-344/2018).

С учетом фактических сроков рассмотрения дел об административных правонарушениях судами первой инстанции (3 месяца) и сроков рассмотрения жалоб на постановления об административном правонарушении, к моменту рассмотрения судом второй инстанции жалобы на постановление суда первой инстанции срок привлечения к административной ответственности, как правило, истекает.

Следуя позиции судов право на обжалование судебных актов по делу об административном правонарушении, предоставленное ч.5 ст.30.12 КоАП РФ должностному лицу, направившему протокол об административном правонарушении на рассмотрение судье, прекращается с истечением срока давности привлечения к административной ответственности. В связи с чем, учитывая фактические сроки рассмотрения дел об административных правонарушениях, должностное лицо, составившее протокол об административном правонарушении, как правило, лишено возможности воспользоваться имеющимся у него правом на обжалование судебного акта, вынесенного на основании составленного им протокола об административном правонарушении.

Отсутствие у должностного лица административного органа возможности реализации права на обжалование постановления (решения) судьи за пределами сроков привлечения к административной ответственности открывает возможности для широкого судебного «усмотрения» в том случае, когда судья прекращает дело об административном правонарушении, зная, что жалоба должностного лица по существу рассмотрена не будет.

В связи с изложенным, у инспекции отсутствовал в 2018 году механизм формирования правоприменительной практики по делам, производство по которым было прекращено, по мнению инспекции, необоснованно.

Устранение данной проблемы инспекция видела во внесении изменений в КоАП РФ, предусматривающих увеличение сроков давности привлечения к административной ответственности за совершение административных правонарушений, предусмотренных ч. 2 ст. 14.1.3 и ч. 1, 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

Вместе с тем, проблема была решена в связи с принятием Федерального закона от 18.03.2019 № 26-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», в соответствии с которым рассмотрение дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.23.3, 14.1.3 КоАП РФ, было передано из юрисдикции судов в органы государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации.

В этом случае, формирование правоприменительной практики не ставится в зависимость от применения срока давности привлечения к административной ответственности.

2. По правоприменению положений пунктов 18, 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416).

Согласно пункту 18 Правил № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения (далее - уведомление).

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом. Такое уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с пунктом 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 Правил № 416 уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 Правил № 416 (далее вместе названные - техническая документация), организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Исходя из изложенного, при правоприменении положений пункта 19 Правил № 416 инспекция исходила из того, что договор управления многоквартирным домом считается расторгнутым с даты получения управляющей организацией уведомления о принятом на собрании решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом с приложением копии этого решения, направленного лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в таком доме. Только после этого, у управляющей организации возникает обязанность по передаче технической документации вновь выбранной управляющей организации.

В случае, если предусмотренное пунктом 18 Правил № 416 уведомление было направлено лицом, не наделенным собранием полномочиями по направлению такого уведомления, договор управления многоквартирным домом не является расторгнутым и, следовательно, у управляющей организации не возникает обязанность по передаче технической документации вновь выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации.

Вместе с тем, в соответствии с позицией судов (решение Арбитражного суда Новосибирской области от 15.11.2019 по делу №А45-33918/2018) направление инициатором проведения собрания в адрес управляющей организации уведомления о принятом на собрании решении о смене способа управления многоквартирным домом или досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом с приложением копии этого решения, независимо от наделения его собранием полномочиями по направлению такого уведомления, не может служить основанием для вывода о нарушении порядка уведомления управляющей организации о расторжении договора управления многоквартирным домом и отсутствии обязанности по передаче технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации. В этом случае, суды исходили из того, что реализация собственниками помещений в многоквартирном доме предусмотренного частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ права на избрание новой управляющей организации и наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав управляющей организации, осуществлявшей функции управления многоквартирным домом ранее. И, направление инициатором проведения собрания в управляющую организацию в соответствие с требованиями части 1 статьи 46 ЖК РФ уведомления, предусмотренного пунктом 18 Правил № 416, не требует дополнительного решения собрания о наделении такого лица (инициатора собрания) специальным правом для направления такого уведомления.

3. Необходимость проведения капитального ремонта многоквартирного дома не освобождает управляющую организацию от обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества и проведению соответствующих работ.

При этом, сроки выполнения капитального ремонта при выдаче предписания о надлежащем содержании общего имущества, значения не имеют.

Инспекцией 30.05.2018 выдано предписание об устранении нарушений в части ненадлежащего содержания фасада и кровли. 31.08.2018 дом был передан на капитальный ремонт, в связи с чем, управляющая организация считала предписание инспекции незаконным.

Однако суд указал: тот факт, что многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта и передан на капитальный ремонт по видам работ капитальный ремонт фасада, кровли по акту после выдачи предписания правового значения не имеет, поскольку на момент проверки и выдачи предписаний дом не был передан на капитальный ремонт, сроки передачи дома на капитальный ремонт не были известны (дело № А45-28451/2018).

4. В отчетном периоде судами подтверждена законность действий инспекции по рассмотрению заявлений о внесении изменений в реестр лицензий. Существующая судебная практика подтверждает, что должностные лица инспекции правильно толкуют и применяют положения приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (см. решения Арбитражного суда Новосибирской области по делам №№А45-20248/2018, А45-17022/2018, А45-20446/2018, А45-32903/2018, 2а-3310/2018, А45-34148/2018, А45-36889/2018).

5. Инспекция в отчетном периоде придерживалась сложившейся судебной практикой позиции о недопустимости изменения размера платы за содержание жилого помещения с учетом индекса потребительских цен без принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения, независимо от наличия такого условия в договоре управления многоквартирным домом. Данная правоприменительная позиция была изложена в докладе государственной жилищной инспекции Новосибирской области с руководством по соблюдению обязательных требований за 2017 год.

Вместе с тем, из Определения Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 301-КГ18-22044 по делу № А43-38632/2017, следует, что предусмотренное договором управления многоквартирным домом ежегодное изменение (увеличение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством, не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

Таким образом, предусмотренное договором управления многоквартирным домом условие об изменении (увеличении) размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилого помещения многоквартирного дома не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.