



**РУКОВОДИТЕЛЬ
ГЛАВНОГО УПРАВЛЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
“ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ”**

П Р И К А З

М. А. Додда № 13

г. Красногорск, Московская область

Об утверждении руководств по соблюдению обязательных и лицензионных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Московской области

В соответствии с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить прилагаемые:

1) руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» регионального государственного жилищного надзора;

2) руководство по соблюдению лицензионных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких

0049175

нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Московской области.

2. Организационному отделу Организационно-аналитического управления разместить настоящий приказ на официальном сайте Госжилинспекции Московской области.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя руководителя Госжилинспекции Московской области В.В. Шелухина.

Руководитель Главного управления
Московской области «Государственная
жилищная инспекция Московской области»
в ранге министра - Главный государственный
жилищный инспектор Московской области



О.Н. Федина

УТВЕРЖДЕНО

приказом руководителя

Госжилинспекции

Московской области

от 11.01.2022 № 13

Руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» регионального государственного жилищного надзора на территории Московской области

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее - Госжилинспекция Московской области) регионального государственного жилищного надзора на территории Московской области (далее - руководство по соблюдению обязательных требований) разработано в целях оказания информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

1. Нормативно-правовое регулирование при осуществлении регионального государственного жилищного надзора

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

- 1) Конституция Российской Федерации;
- 2) Гражданский кодексом Российской Федерации;
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс);
- 4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП Российской Федерации);

- 5) Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- 6) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- 7) Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- 8) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 9) Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- 10) Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- 11) Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;
- 12) Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 13) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 14) Федеральный закон от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации»;
- 15) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 16) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;
- 17) постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения»;
- 18) постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- 19) постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- 20) постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

21) постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

22) постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491);

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

24) постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

25) постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

26) постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354);

27) постановление Правительства Российской Федерации от 16.05.2011 № 373 «О разработке и утверждении административных регламентов осуществления государственного контроля (надзора) и административных регламентов предоставления государственных услуг»;

28) постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

29) постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании

внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила № 410);

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

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

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

(далее - постановление Правительства Российской Федерации № 166);

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

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

35) постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

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

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

38) распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок

от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;

39) постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление № 170);

40) приказ Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 № 149 «Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере»;

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

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

43) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

44) приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

45) Устав Московской области;

46) Закон Московской области № 164/2006-ОЗ «О рассмотрении обращений граждан»;

47) Закон Московской области № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»;

48) Закон Московской области № 37/2016-ОЗ «Кодекс Московской области об административных правонарушениях».

2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования

2.1. Лица, которые обязаны соблюдать обязательные требования:

- 1) органы государственной власти;
- 2) граждане;
- 3) индивидуальные предприниматели, юридические лица в том числе:

товарищества собственников жилья;

жилищные и жилищно-строительные кооперативы;

ресурсоснабжающие организации;

региональные операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами;

юридические лица, индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

организации, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

3. Обязательные требования, определяющие порядок и условия осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Московской области

В целях пресечения и предотвращения нарушения обязательных требований в 2021 году должностными лицами Госжилинспекцией Московской области в рамках осуществления государственного жилищного надзора проведено 16281 контрольно-надзорных и профилактических мероприятий. Проведено первичных проверок-3544, проверки исполнения предписания – 1580.

По результатам вышеуказанных мероприятий выявлены 13037 нарушений законодательства в жилищной сфере, в том числе:

- за соблюдением правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов - 1569;

- правил пользования жилыми помещениями – 129;

- некачественного предоставления коммунальных услуг – 626;

- требований законодательства о раскрытии информации – 2033;

- порядка расчёта внесения платы за коммунальные услуги - 391;

- правил управления многоквартирными домами – 95;

- правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования – 8194.

По фактам, которых составлено 1913 протокола об административных правонарушениях:

1) ч. 1 ст. 9.23 «Нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования» (310);

2) ч. 2 ст. 9.23 «Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным» (752);

3) ч. 4 ст. 9.16 «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам» (8);

4) ч. 1 ст. 19.5 «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор» (126);

5) ч. 12 ст. 9.16 «Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов» (20);

6) ч. 5 ст. 9.16 «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах» (3);

7) ч. 2 ст. 13.19.2 «Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка» (223);

8) ст. 7.23 «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами» (116);

9) ст. 7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений» (95);

10) ст. 19.7 «Непредставление сведений (информации)» (19);

11) ст. 7.23.2 ч. 1 «Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации» (1);

12) ст. 7.23.3 ч. 1 «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность

по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами» (2).

В 2021 году в Госжилинспекцию Московской области на рассмотрение поступило 112784 обращения граждан. Тематики обращений:

оплата за ЖКУ – 24662 (21,87%);

содержание и ремонт – 32771 (29,06%);

качество предоставляемых ЖКУ – 5641 (5%);

раскрытие информации – 7577 (6,72%);

деятельность в сфере управления (легитимность выбора УО, ТСЖ, ЖСК, исполнение договора управления, создание ТСЖ, ЖСК, обжалование решений ОСС) – 9110 (8,08%);

перепланировка жилых помещений в МКД – 2545 (2,26%);

использование нежилых помещений в МКД – 4936 (4,38%);

капитальный ремонт – 1173 (1,04%);

конструктивные элементы МКД – 3805 (3,37%);

общее собрание собственников МКД – 2483 (2,2%);

прочие (использование жилых в МКД, аварийное и ветхое жилье, затопление квартиры, работа лифта и лифтового оборудования, работа канализации и вентиляции, порядок рассмотрения обращений, о деятельности Госжилинспекции Московской области) – 18081.

4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований

Деятельность органов государственного жилищного надзора направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах,

предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в системе.

4.1. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- 1) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- 2) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- 3) все виды работы с нанимателями и арендаторами
- 4) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- 5) осмотры;
- 6) подготовка к сезонной эксплуатации;
- 7) текущий ремонт;
- 8) капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

- 1) система технического осмотра жилых зданий;
- 2) техническое обслуживание жилых домов;
- 3) подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- 4) организация и планирование текущего ремонта;
- 5) организация и планирование капитального ремонта.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

- 1) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- 2) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
- 3) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих

нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

1) устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

2) привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

3) обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

4) котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС), приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

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

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Постановления № 170. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, проводящихся за счёт средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 Постановления № 170.

В соответствии со ст. 166 Жилищного кодекса перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Московской области включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома

4.2. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений

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

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

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

- 1) соблюдение утверждённого порядка (формулы) начисления платы;
- 2) применение утверждённого тарифа за коммунальную услугу;
- 3) применение утверждённого норматива потребления;
- 4) соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставляемой услуги;
- 5) фактическое предоставление услуги;
- 6) степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

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

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложением № 2 указанных Правил № 354.

Приложением № 2 Правил № 354 предусмотрены 30 формул, представляющие собой варианты начисления в зависимости от:

- 1) вида коммунальной услуги;
- 2) вида объекта снабжения (помещение или общедомовое имущество);
- 3) типа помещения: комната в коммунальной квартире, жилой дом (домовладение), квартира (жилое помещение);

4) типа снабжения: централизованное или самостоятельное производство ресурса (для отопления или горячего водоснабжения);

5) наличия или отсутствия прибора учета: индивидуального, общего или коллективного (общедомового)

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

1) норматив потребления (объем потребленного ресурса);

2) тариф на коммунальную услугу;

3) количество постоянно/временно проживающих в жилом помещении человек.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Тарифы на коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газо- и электроснабжение) устанавливаются и утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. В Московской области тарифы устанавливает Комитет по ценам и тарифам.

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

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

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

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

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

за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

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

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

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

Следовательно, установление правомерности начисления платы за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги, исходя из установленных уполномоченными органами действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

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

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

- 1) наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- 2) размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;
- 3) требования к качеству предоставляемой коммунальной услуге (коммунальных услуг),

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

В соответствии с ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса в случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

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

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного жилого дома или жилого дома (домовладения).

Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в договоре на предоставление услуг или договоре управления.

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

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

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

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

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

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

1) услуга по холодному водоснабжению;

2) услуга по горячему водоснабжению;

3) услуга по водоотведению;

4) услуга по электроснабжению;

5) услуга по газоснабжению;

6) услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

7) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. По окончании проверки составляется акт проверки.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

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

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

Товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы с 11.04.2018 обязаны обеспечить раскрытие информации путем размещения информации на постоянной основе (п. 32 Правил № 416):

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

наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»;

контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

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

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги;

б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель правления товарищества или кооператива, или работник, на которого внутренними документами товарищества или кооператива возложены обязанности по организации взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, оказывает им содействие в поиске необходимой информации.

При изменении наименования товарищества или кооператива, режиме работы, адресе официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адресе официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет», а также контактных телефонах товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций, такая информация подлежит раскрытию течение 3 рабочих дней со дня изменения.

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

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение

и (или) коммунальные услуги в ином размере на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства – www.dom.gosuslugi.ru (далее – система ГИС ЖКХ).

Таким образом, в системе ГИС ЖКХ подлежит размещению информация в объеме сведений, установленных разделом 10 Состав информации, утвержденного приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и в сроки, установленные данным разделом.

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

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

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

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

и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (пункт 3 Правил поставки газа № 549).

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

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

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

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

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

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

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

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

УТВЕРЖДЕНО

приказом руководителя

Госжилинспекции

Московской области

от 11.02.2022 № 13

Руководство по соблюдению лицензионных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Московской области

Настоящее руководство по соблюдению лицензионных требований с разъяснением критериев поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий при осуществлении Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее - Госжилинспекция Московской области) лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Московской области (далее - руководство по соблюдению лицензионных требований) в целях оказания информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения лицензионных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1. Нормативно-правовое регулирование при осуществлении лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

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

1) Конституция Российской Федерации;

- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс);
- 4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП Российской Федерации);
- 5) Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- 6) Федеральный закон от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;
- 7) Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- 8) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- 9) Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- 10) Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- 11) Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;
- 12) Федеральный закон от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»;
- 13) Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- 14) Федеральный закон от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»;
- 15) Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 16) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 17) Федеральный закон от 28.12.2013 № 412-ФЗ «Об аккредитации в национальной системе аккредитации»;
- 18) Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов»;
- 19) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 20) постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего

принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;

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

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

23) постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

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

25) постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

26) постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2011 № 318 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

27) постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354);

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

29) постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

30) постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании

внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила № 410);

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

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

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

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

35) постановление Правительства Российской Федерации от 24.06.2017 № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

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

37) постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – постановление № 306);

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

39) распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.04.2016 № 724-р «Об утверждении перечня документов и (или) информации, запрашиваемых и получаемых в рамках межведомственного информационного взаимодействия органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля (надзора) при организации и проведении проверок

от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация»;

40) постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Правила № 170);

41) приказ Госстроя Российской Федерации от 18.07.2002 № 149 «Об установлении перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в области строительства и жилищной сфере»;

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

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

44) приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

45) Устав Московской области;

46) Закон Московской области № 164/2006-ОЗ «О рассмотрении обращений граждан»;

47) Закон Московской области № 148/2012-ОЗ «Об отдельных вопросах осуществления муниципального жилищного контроля на территории Московской области»;

48) Закон Московской области № 37/2016-ОЗ «Кодекс Московской области об административных правонарушениях»;

49) постановление Правительства Московской области от 02.07.2013 № 485/27 «Об утверждении Порядка осуществления государственного жилищного надзора на территории Московской области и Положения о Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются лицензионные требования

2.1. Лица, которые обязаны соблюдать лицензионные требования: лицензиаты - юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

3. Лицензионные требования, определяющие порядок и условия осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В целях пресечения и предотвращения нарушения лицензионных требований в 2021 году должностными лицами Госжилинспекции Московской области проведено 103734 контрольно-надзорные и профилактические мероприятия. Из них первичные проверки - 13937, проверки исполнения предписания – 6800.

По результатам вышеуказанных мероприятий выявлены 37293 нарушений законодательства в жилищной сфере, из которых типовыми нарушениями являются нарушения в сфере:

- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда – 27462;
- требований законодательства о раскрытии информации – 1269;
- порядка расчёта внесения платы за коммунальные услуги – 2101;
- некачественное предоставление коммунальных услуг населению – 1615;
- правил управления многоквартирными домами – 1118;
- правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования – 3728.

По фактам которых составлено 6895 протоколов об административных правонарушениях:

1) ч. 4 ст. 9.16 «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам» (1994)

2) ч. 5 ст. 9.16 «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах» (111)

3) ч. 2 ст. 13.19.2 «Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством РФ порядка» (352);

4) ч. 1 ст. 13.19.2 «Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной

системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме» (7);

5) ст. 19.7 «Непредставление сведений (информации)» (30);

6) ч. 12 ст. 9.16 «Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов» (33);

7) ч. 1 ст. 19.5 «Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор» (111);

8) ч. 24 ст.19.5 «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа об устранении нарушений лицензионных требований (668);

9) ч. 24.1 ст.19.5 «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (104);

10) ч. 1 ст. 9.23 «Нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования» (482);

11) ч. 2 ст. 9.23 «Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным» (3);

12) ч.4 ст. 9.23 «Уклонение от замены оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в случаях, если такая замена является обязательной в соответствии с правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (8);

13) ч. 1 ст. 7.23.2 «Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации..» (24);

14) ч. 1 ст. 7.23.3 «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность

по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами...» (150);

15) ч.1 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна...» (1);

16) ч. 2 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» (2482);

17) ч. 3 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований» (237);

18) ч.2 ст. 19.4.1 «Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, повлекшие невозможность проведения или завершения проверки» (14);

19) ст. 7.23 «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами» (39).

В 2021 году в Госжилинспекцию Московской области на рассмотрение поступило 112784 обращения граждан. Тематики обращений:

оплата за ЖКУ – 24662 (21,87%);

содержание и ремонт – 32771 (29,06%);

качество предоставляемых ЖКУ – 5641 (5%);

раскрытие информации – 7577 (6,72%);

деятельность в сфере управления (легитимность выбора УО, ТСЖ, ЖСК, исполнение договора управления, создание ТСЖ, ЖСК, обжалование решений ОСС) – 9110 (8,08%);

перепланировка жилых помещений в МКД – 2545 (2,26%);

использование нежилых помещений в МКД – 4936 (4,38%);

капитальный ремонт – 1173 (1,04%);

конструктивные элементы МКД – 3805 (3,37%);

общее собрание собственников МКД – 2483 (2,2%);

прочие (использование жилых в МКД, аварийное и ветхое жилье, заливание квартиры, работа лифта и лифтового оборудования, работа канализации и вентиляции, порядок рассмотрения обращений, о деятельности Госжилинспекции Московской области) – 18081.

4. Рекомендации по соблюдению лицензионных требований

Деятельность органов государственного жилищного надзора направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензиатами лицензионных требований.

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

Лицензионные требования установлены:

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

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

с ресурсоснабжающими организациями – за обеспечение готовности инженерных систем;

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

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

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

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

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

б) возникновения обязательств по договору управления, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) или кооперативом;

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

г) государственной регистрации ТСЖ или кооператива.

Лицензионные требования, нарушение которых является грубым нарушением:

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

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

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

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

2. Нарушение исполнения обязанностей по договору управления:

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

б) в части наличия у управляющей организации признанной ей или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях предоставления собственникам и пользователям помещений коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

в) в части отказа, уклонения, нарушения порядка и сроков передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных

связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования принявшим на себя обязательства по управлению домом управляющей организации, ТСЖ или кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений – одному из собственников, указанному в решении общего собрания.

4.1. Рекомендации по соблюдению лицензионных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

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

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

- а) система технического осмотра жилых зданий;
- б) техническое обслуживание жилых домов;
- в) подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- г) организация и планирование текущего ремонта;
- д) организация и планирование капитального ремонта.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- а) общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- б) частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях

или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

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

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

1) устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

2) привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приемков;

3) обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

4) котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС), приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды

из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

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

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Правил № 170. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 Правил № 170.

В соответствии со статьёй 166 Жилищного кодекса перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Московской области включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома

4.2. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений

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

- 1) отопление;
- 2) холодное водоснабжение;
- 3) горячее водоснабжение (по двухкомпонентному тарифу – за компоненты «теплоноситель» и «тепловая энергия»);
- 4) водоотведение (отведение сточных бытовых воды по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);
- 5) электроснабжение;
- 6) газоснабжение;
- 7) коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

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

- 1) соблюдение утвержденного порядка (формулы) начисления платы;
- 2) применение утвержденного тарифа за коммунальную услугу;

- 3) применение утвержденного норматива потребления;
- 4) соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставляемой услуги;
- 5) фактическое предоставление услуги;
- 6) степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

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

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложением № 2 указанных Правил № 354.

Приложением № 2 Правил № 354 предусмотрены 30 формул, представляющие собой варианты начисления в зависимости от:

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

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

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

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Тарифы на коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газо- и электроснабжение) устанавливаются и утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. В Московской области тарифы устанавливает Комитет по ценам и тарифам.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса нормативы потребления на все виды коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления, утвержденными Постановлением № 306.

Следовательно, установление правомерности начисления платы за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги, исходя из установленных уполномоченными органами действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

При начислении платы за коммунальные услуги учитывается степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная

характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (п. 2 Правил № 354).

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

- 1) наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- 2) размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;
- 3) требования к качеству предоставляемой коммунальной услуге (коммунальных услуг),
- 4) для домовладений – сведения о направлениях потребления коммунальных услуг (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.), площадь земельного участка, режим водопотребления и другие.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса в случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 2) порядок определения цены договора и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного жилого дома или жилого дома (домовладения).

Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в договоре на предоставление услуг или договоре управления.

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

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

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

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от качества

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

4.3. Рекомендации по соблюдению лицензионных требований в части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

- 1) услуга по холодному водоснабжению;
- 2) услуга по горячему водоснабжению;
- 3) услуга по водоотведению;
- 4) услуга по электроснабжению;
- 5) услуга по газоснабжению;
- 6) услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.
- 7) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. По окончании проверки составляется акт проверки.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

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

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

Таким образом, управляющие организации обязаны обеспечить раскрытие информации путем размещения информации на постоянной основе следующим образом (п. 31 Правил № 416):

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

наименование (фирменное наименование) управляющей организации;

адрес местонахождения управляющей организации;

контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;

режим работы управляющей организации.

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

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

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

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

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

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

При изменении наименования (фирменного наименования) управляющей организации, номера лицензии, срока действия лицензии, информации об органе, выдавшем указанную лицензию, адресе местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режиме работы, информации о днях и часах приема, адресе официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адресе официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет», а также контактных телефонах управляющей организации, представительства

управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций, такая информация подлежит раскрытию течение 3 рабочих дней со дня изменения.

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

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

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

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

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

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

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

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

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

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

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

образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;

стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;

сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе отдельного сбора) отходов I - IV классов опасности;

информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления отдельного сбора отходов;

информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

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

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором - пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок

информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом.

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

Таким образом, в системе ГИС ЖКХ подлежит размещению информация в объеме сведений, установленных разделом 10 Состав информации, утвержденного приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

4.5 Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования

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

Согласно пункту 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан абонентом может выступать как владелец жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме, так и исполнитель коммунальной услуги газоснабжения (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив).

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

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

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

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

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

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

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

Необходимо отметить, что техническое обслуживание и ремонт ВДГО и ВКГО осуществляется специализированной организацией на основании договора, который может быть заключен управляющей организацией на

основании принятого собственниками помещений многоквартирного дома такого решения (пункт 16, подпункт «в» пункта 17 Правил № 410.

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

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