УТВЕРЖДЕН

Приказом Главного управления

по государственному надзору Удмуртской Республики

«26» июня 2019 года № 37/2

**Доклад с руководством по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых организационных, технических мероприятий в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля**

**Расширен перечень лицензионных требований**

В [Положении](consultantplus://offline/ref=6F733F8DB6BB21832D939D14B091C530C53EEDE15FB081A42E9C03FEF797C83F074C5120E00F35C3FFC6157434E651DD784F5094AAFCBD9BaAS4L) о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД уточнены лицензионные требования. К лицензионным требованиям теперь дополнительно относятся требования:

- о ведении реестра собственников помещений в МКД и предоставлении данного реестра собственнику или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в доме.

- о начале исполнения договора управления МКД с момента внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

- о прекращении лицензиатом деятельности по управлению МКД, включая начисление и взимание платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выставление платежных документов потребителям, с даты исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта РФ.

**Определен список грубых нарушений лицензионных требований****.**

К грубым нарушениям лицензионных требований относятся:

1) причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда, в результате осуществления УК деятельности по управлению домом (при оказании услуг, выполнении работ по содержанию общего имущества, предоставлении коммунальных услуг, обеспечении готовности инженерных систем).

2) непроведение лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в МКД.

3) незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления МКД договоров:

- о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;

- о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов, за исключением случая их выполнения УК самостоятельно;

4) незаключение лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления МКД договоров с РСО в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме (КР на СОИ);

5) наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед РСО в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения КР на СОИ независимо от факта последующей уплаты указанной задолженности лицензиатом;

6) отказ либо уклонение от передачи в соответствующих случаях технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации дома и управления им, а также нарушение порядка и сроков их передачи;

7) непрекращение лицензиатом деятельности по управлению МКД в течение трех дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта РФ, кроме осуществления данной деятельности в соответствии с положениями [ч. 3 ст. 200](consultantplus://offline/ref=6F733F8DB6BB21832D939D14B091C530C53EEFEB59BF81A42E9C03FEF797C83F074C5120E00E33C1F6C6157434E651DD784F5094AAFCBD9BaAS4L) ЖК РФ;

8) нарушение с 01.03.2019 лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания. Речь идет о работе аварийно-диспетчерской службы в порядке, установленном [п. 13](consultantplus://offline/ref=6F733F8DB6BB21832D939D14B091C530C53EEDE15CBA81A42E9C03FEF797C83F074C5120E00F35C6FDC6157434E651DD784F5094AAFCBD9BaAS4L) Правил осуществления деятельности по управлению МКД в редакции Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 № 331, которая заработает с указанной даты.

В случае повторного совершения лицензиатом в течение года со дня назначения административного наказания грубых нарушений, приведенных в [п. 1](#P14), [2](#P15), [4](#P19), [5](#P20) и [8](#P23) представленного выше перечня, из реестра лицензий субъекта РФ по решению органа ГЖН подлежат исключению сведения о МКД, в отношении которых такие нарушения совершены.

Повторное привлечение к административной ответственности за нарушение других требований ([п. 3](#P16), [6](#P21) и [7](#P22)) грозит исключением из реестра сведений обо всех МКД, управлением которыми занимается лицензиат.

**Об эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования**

**Напоминаем!!!** Федеральным законом от 05.12.2016 № 412-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс РФ об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты РФ» (вступил в силу 16.12.2016) введены поправки, направленные на ужесточение ответственности и усиление контроля над деятельностью по эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Причем наказания предусмотрены не только для должностных и юридических лиц, но и для граждан.

Жилищные инспекторы могут привлекать к административной ответственности за нарушение норм безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. В административном кодексе появилась статья 9.23 «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

В зависимости от вида нарушения (нарушение требований к качеству выполнения работ по техническому обслуживанию газового оборудования, отказ от заключения договора о техническом обслуживании, отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ, уклонение от замены оборудования) предусмотрены штрафные санкции от одной до ста тысяч рублей.

Размеры штрафов увеличатся в случае, если из-за действий потребителей газа случилась авария или появилась угроза жизни и здоровью людей. Для граждан они вырастут до 30 тысяч рублей, должностных лиц - до 100 тысяч и юридических лиц – до 400 тысяч рублей.

К примеру, заключение договора о техническом обслуживании газового оборудования обязательно для управляющей организации в отношении внутридомового газового оборудования и для собственника помещения в отношении внутриквартирного оборудования.

Кроме того, согласно ст.4 вышеупомянутого федерального закона, газовые службы обязаны в течение 6 месяцев со дня вступления в силу данного закона уведомить органы Государственного жилищного надзора об осуществлении деятельности по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию ВДГО и ВКГО в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Постановлением Правительства РФ от 09.09.2017 № 1091 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (вступило в силу 20.09.2017):

**1)** в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549, внесены изменения, в соответствии с которыми **(Важно!)** первый запорный кран на внутридомовой инженерной системе газоснабжения отнесен к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

Положение о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» дополнено требованиями, в соответствии с которыми к предмету проверок органа государственного жилищного надзора отнесено соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований к наличию договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами № 410.

**2)** в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, внесены изменения, в соответствии с которыми:

а) газоснабжение потребителя производится при условии организованных исполнителем и осуществляемых специализированной организацией аварийно-диспетчерского обеспечения, надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, а также при условии технического диагностирования внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, которые осуществляются по соответствующим договорам.

б) товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - собственники помещений в многоквартирном доме (далее вместе названные – управляющая организация) обеспечивают надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования посредством заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией. В этом случае, наличие заключенного со специализированной организацией договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования признается выполнением управляющей организацией обязанности по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Не соблюдение указанных требований Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов может являться основанием приостановления поставки газа.

**Доступность управляющей организации**

В соответствии с [п. 27 раздела VII](consultantplus://offline/ref=F73A52905FBF638D4891B0A8A0E5CE5FC4EAE96C37E0F34397780D0D680CC936AE1195C2D3E30475051971075692AC89BC8A34D64CEFuFL) Правил осуществления деятельности по управлению МКД с 01.03.2019 в рамках взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в МКД при управлении домом УК будет обязана предоставить указанным лицам возможность личного обращения в представительство УК:

- либо в действующий офис УК;

- либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения УК с таким центром договора, предусматривающего возможность обеспечения обозначенного взаимодействия.

Причем представительство УК должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются МКД, которыми управляет такая организация, в пешей доступности от указанных домов. Под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 км, преодолеваемое пешком.

**Требования к аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирных домов**

С 1 марта 2019 года вступили в силу изменения в Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, касающиеся деятельности аварийно-диспетчерских служб в многоквартирных домах (Постановление Правительства РФ от 27 марта 2018 г. № 331).

Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Если ранее аварийно-диспетчерская служба ограничивалась обязанностью по приёму заявок и оперативному устранению неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, то с 1 марта 2019 года аварийно-диспетчерская служба направлена на контроль качества как внутридомовых инженерных систем, так и качества предоставления коммунальных услуг и сроков выполнения заявок потребителей. Заявки теперь должны приниматься круглосуточно по всем вопросам деятельности управляющей организации, в том числе и не связанным с аварийной ситуацией.

Особенностью нововведения является установление чётких требований по времени реагирования аварийно-диспетчерской службы на заявку, ответа о принимаемых мерах и обязательность записи телефонного разговора заявителя и диспетчера. При всем этом данной службой должен вестись живой журнал заявок и журнал в электронном виде (при наличии).

Ответ диспетчерской службой на телефонный звонок потребителя должен быть не позднее 5 минут. А в случае отсутствия ответа в течение 5 минут, в течение 10 минут должно быть обеспечено взаимодействие службы с потребителем. Либо должна быть обеспечена техническая возможность для потребителя оставить голосовое или электронное сообщение, которое аварийно-диспетчерская служба обязана рассмотреть в течение 10 минут. При регистрации потребителю должно быть сообщён регистрационный номер заявки.

После регистрации заявки аварийно-диспетчерская служба обязана в течение 30 минут проинформировать потребителя о планируемых срок исполнения заявки. Кроме этого, при аварийных повреждениях инженерных систем водоснабжения, водоотведения и отопления аварийно-диспетчерская служба обязана проинформировать орган местного самоуправления (муниципальное образование), на территории которого располагается дом, о характере аварии и сроках ее устранения.

Также установлены сроки локализации аварийных повреждений на инженерных коммуникациях. Если раньше было указано – незамедлительно, то с 1 марта 2019 установлено конкретное время – 30 минут с момента регистрации. То есть, с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу даётся максимум 10 минут на рассмотрение заявки и ее регистрацию, а также 30 минут на выезд в дом и локализацию аварийной ситуации. Таким образом, общее время реагирования АДС - не более 40 минут.

Засоры в системе водоотведения – канализации должны быть ликвидированы в течение 2 часов с момента регистрации заявки. Ранее такие работы также должны быть выполнены незамедлительно.

Засоры в мусоропроводах должны быть ликвидированы в течение 2 часов. В ночное время такие работы делать нельзя – с 23 часов до 8 утра. Это связано с тем, что работа аварийной службы не должна нарушать тишину и покой граждан в ночное время.

Также устанавливаются конкретные сроки устранения аварийных повреждений на инженерных сетях многоквартирного дома – 3 суток с даты аварийного повреждения.

Заявки на мелкие неисправности и повреждения выполняются по согласованному с потребителем сроком.

При осуществлении аварийных работ АДС должна обеспечить безопасность жизни, здоровья людей, животных, а также безопасность окружающей среды и имущества.

Впервые для работника ЖКХ отмечается, что сотрудник аварийной службы должен иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивку на одежду), с указанием названия организации, ФИО, профессиональной специализации и, даже, бахилы.

**Важно!!!** Нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания является грубым нарушением лицензионных требований для управляющей организации.

**Обращение с твердыми коммунальными услугами**

С 01.01.2019 года в Удмуртской Республике введена коммунальная услуга «обращение с твердыми коммунальными отходами» (далее – «обращение с ТКО»).

В соответствии с ч. 5 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) под обращением с твердыми коммунальными отходами в жилищном законодательстве понимаются транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.

Ч. 1 ст. 153 ЖК РФ установлена обязанность граждан и организаций по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ч. 4 ст. 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя в том числе плату за «обращение с ТКО».

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальную услугу «обращение с ТКО» рассчитывается исходя из объема потребляемой коммунальной услуги, определяемого исходя из норматива накопления твердых коммунальных отходов, утверждаемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

При управлении многоквартирным домом организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, коммунальная услуга «обращение с ТКО» может предоставляться собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме региональным оператором в случаях, установленных ч. 14 ст. 157.2 ЖК РФ:

1. при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ;
2. при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом и региональным оператором договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа регионального оператора от исполнения договора на оказание услуг по обращению с ТКО по основанию, предусмотренному ч. 2 ст. 157.1 ЖК РФ;
3. если между собственниками помещений в многоквартирном доме и региональным оператором по обращению с ТКО заключен договор на оказание услуг по обращению с ТКО на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Порядок определения размера платы за коммунальную услугу «обращение с ТКО» установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила № 354).

Согласно п. 148(7) Правил № 354 предоставление коммунальной услуги по обращению с ТКО обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом посредством заключения с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – региональный оператор) договора на оказание услуг по обращению с ТКО в целях обеспечения предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО потребителям.

В настоящее время нормативы накопления твердых коммунальных отходов на территории Удмуртской Республики утверждены и введены в действие с 01.01.2019 года Постановлением Правительства УР от 06.04.2018 года № 107 и составляют для многоквартирных домов 17,220 кг в месяц на 1 проживающего; для индивидуальных жилых домов - 16,646 кг в месяц на 1 проживающего .

Тариф (цена) на коммунальную услугу «обращение с ТКО» установлен Приказом Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики от 20 декабря 2018 г. №23/1 "Об утверждении предельных единых тарифов на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами для общества с ограниченной ответственностью "Спецавтохозяйство" на 2019 год", и составляет для населения 5719,15 рублей за тонну.

Согласно пп. г) п. 148(22) Правил № 354 исполнитель коммунальной услуги «обращение с ТКО» обязан производить в установленном Правилами №354 порядке расчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за указанную коммунальную услугу, в том числе в связи с предоставлением коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

В соответствии с п. 148(30) Правил №354 размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 9(1) приложения № 2 Правил №354.

В соответствии с п. 148(36) Правил № 354 при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Вместе с тем п. 148 (44) Правил №354 предусмотрено, что при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке, предусмотренном разделом VIII настоящих Правил.

Жилищная инспекция Управления по надзору УР полагает, что положения п. 148(44) Правил №354 в равной мере распространяется на случаи временного отсутствия граждан, постоянно или временно проживающих в жилом помещении, так и собственников помещений в принадлежащем им помещении.

Так, если собственник помещения в многоквартирном доме докажет, что он фактически не проживает в помещении, которое принадлежит ему на праве собственности и в котором он не зарегистрирован, такому лицу также производится перерасчет платы за коммунальную услугу «обращение с ТКО».

**Расчет размера платы за отопление с 01.01.2019г.**

В соответствии с постановлением Конституционного суда Российской Федерации10.07.2018 № 30-П "По делу о проверке конституционности части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзацев третьего и четвертого пункта 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в связи с жалобой гражданина С.Н. Деминца" Федеральному Собранию и Правительству Российской Федерации надлежало внести в действующее правовое регулирование необходимые изменения, в том числе предусмотреть порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах, которые оснащены коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в которых не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний последних.

Постановлением Правительства РФ от 28.12.2018 N 1708 "О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме" с 01.01.2019г. внесены изменения в части порядка определения размера платы за отопление в Правила №354.

До 01.01.2019г. при наличии в многоквартирном доме, оборудованном коллективным прибором учета тепловой энергии, жилых или нежилых помещений, но не всех, оборудованных индивидуальными приборами учета тепловой энергии, показания таких индивидуальных приборов учета тепловой энергии не участвовали в расчете размера платы за отопление.

**С 01.01.2019г**. размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, согласно [пунктам 42(1)](consultantplus://offline/ref=C6FF1C0284D4D7C1B6F0F2C1B63B207A1B49F713D306CD66395CCD85FDF8B7DD59E77586D169D969305F0745683E693454A4FF268Bp6B8M) и [43](consultantplus://offline/ref=C6FF1C0284D4D7C1B6F0F2C1B63B207A1B49F713D306CD66395CCD85FDF8B7DD59E77586D26DD039641006192C627A345AA4FD2194636193pABCM) Правил определяется по формуле 3(1):

**

где:

Vi - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на i-е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме и определенный в i-м помещении (жилом или нежилом), оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) приборами учета, при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета, при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление, полученного на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета за предыдущий год, а в i-м помещении (жилом или нежилом) в многоквартирном доме, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) приборами учета, - исходя из площади такого помещения по [формуле 3(7)](consultantplus://offline/ref=C6FF1C0284D4D7C1B6F0F2C1B63B207A1B49F713D306CD66395CCD85FDF8B7DD59E77582D46DD969305F0745683E693454A4FF268Bp6B8M);

Si - общая площадь i-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

Vд - объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за предыдущий год;

Sоб - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

TТ - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных [пунктами 59](consultantplus://offline/ref=C6FF1C0284D4D7C1B6F0F2C1B63B207A1B49F713D306CD66395CCD85FDF8B7DD59E77586D26DD03B691006192C627A345AA4FD2194636193pABCM) и [59(1)](consultantplus://offline/ref=C6FF1C0284D4D7C1B6F0F2C1B63B207A1B49F713D306CD66395CCD85FDF8B7DD59E77586D26DD23A621006192C627A345AA4FD2194636193pABCM) Правил, для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанных пунктов.

Объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на не оборудованное индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета i-е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, определяется по формуле 3(7):



где:

Si - общая площадь не оборудованного индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета i-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

 - сумма объемов (количества) тепловой энергии, определенных по показаниям индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета за расчетный период при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме по показаниям индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета за предыдущий год;

 - сумма площадей i-х помещений (жилых или нежилых) в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета, с применением показаний которых осуществляется расчет платы.

В случаях, предусмотренных [пунктом 59](consultantplus://offline/ref=FC7A95BFC1592159C99B29B6BAF42033E856D1679CD9A35E58A18B3CAE2D2CDD01230E628F13A8FA1C0D7BF3C0CE46AA2122F95042C90E19gDE0M) Правил, для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного [пункта](consultantplus://offline/ref=FC7A95BFC1592159C99B29B6BAF42033E856D1679CD9A35E58A18B3CAE2D2CDD01230E628F13A8FA1C0D7BF3C0CE46AA2122F95042C90E19gDE0M).

Vi равен нулю в случае, если технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие в i-м жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство i-го жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

Таким образом, вне зависимости от способа оплаты за коммунальную услугу по отоплению, с 01.01.2019г. в случае, если индивидуальный прибор учета тепловой энергии введен в эксплуатацию в соответствии с требованиями, установленными Правилами №354, по итогу года, размер платы предъявленный за отопление за год должен быть исчислен исходя из объема тепловой энергии по данным индивидуального прибора учета тепловой энергии с учетом объема тепловой энергии, потребленной многоквартирным домом по данным общедомового прибора учета тепловой энергии.

**Порядок предоставления лицензиатами уведомлений, содержащих сведения об изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.**

Статьей 198 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определен порядок размещения лицензиатом сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Согласно указанным изменениям **в случае изменения перечня многоквартирных домов**, деятельность по управлению которыми осуществляет **лицензиат**, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат **в течение пяти рабочих дней** со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора **обязан разместить эти сведения в системе**, а также направить их в орган госжилнадзора.

Федеральным законом от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" определено, что государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) - это единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Приказом Минкомсвязи России N 504, Минстроя России N 934/пр от 30.12.2014 «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»» определен адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" - [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru).

С**ведения и документы, предоставляемые для включения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий.**

В соответствии с частью 3 статьи 198 ЖК РФ после получения сведений об изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, жилищная инспекция вносит изменения в реестр лицензий Удмуртской Республики в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Для внесения изменений сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, а также в случае прекращения, расторжения договора управления многоквартирным домом, в реестре лицензий управляющих организаций, управляющие организации обязаны предоставлять информацию в соответствии с требованиями, установленными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 938/пр от 25.12.2015 «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации», Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 44/пр от 28.01.2019 «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядок передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

*5 марта 2019 года прекратил действие* [*приказ Минстроя РФ № 937/пр*](https://minjust.consultant.ru/files/19254)*, в котором были зафиксированы требования к оформлению протокола общего собрания собственников помещений (ОССП) в МКД. Новый* [*приказ Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр*](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201902220008) *был зарегистрирован Минюстом РФ 21 февраля 2019 года.*

Документ регламентирует два аспекта проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах:

- Требования к оформлению протоколов ОССП;

- Порядок направления соответствующих решений собственников, принятых на собрании, и протокола в орган Госжилнадзора.

Одним из изменений, которое внесено приказом № 44/пр в порядок предоставления в ГЖИ документов общего собрания собственников, является замена по всему тексту приложения 2 слова «копии» на «подлинники» в соответствии с требованием ч.1.1 ст. 46 ЖК РФ.

В п. 3 прил. 2 № 44/пр уточнено, что подлинники решений и протокола ОССП направляются в орган госжилнадзора УО, ТСЖ, кооперативом в течение пяти рабочих дней со дня их получения от инициаторов собрания. В № 937/пр формулировка была более общей – **«в течение пяти дней»**.

Новый приказ подтверждает обязанность инициаторов ОССП направлять подлинники решений и протокола ОССП в управляющую организацию, правление ТСЖ или кооператива, а при непосредственном управлении –  напрямую в ГЖИ **не позднее чем через 10 календарных дней со дня окончания общего собрания** (п. 4 прил. 2 № 44/пр).

Отдельно в новом приказе Минстроя РФ описана ситуация с проведением собственниками собрания о заключении прямых договоров с поставщиками коммунальных ресурсов в соответствии с п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. В таком случае инициатор ОССП обязан не позднее, чем через 10 календарных дней со дня окончания собрания единовременно направить:

* подлинники решений и протокола ОССП в ГЖИ;
* копии этих документов – в УО, правление ТСЖ или ЖК, в РСО или региональному оператору по обращению с ТКО, с которыми собственники собираются заключить прямой договор на предоставление коммунальных услуг.

Направить подлинники документов в надзорное ведомство можно любым способом, который позволяет подтвердить факт и дату их получения, а также не позднее 5 рабочих дней со дня направления подлинников в ГЖИ разместить скан-образы решений и протокола ОССП в ГИС ЖКХ. Если орган Госжилнадзора получил подлинники позднее, чем их скан-образы были размещены в системе, то датой размещения, согласно п. 5 прил. 2 № 44/пр, будет считаться дата выгрузки документов в ГИС ЖКХ.

*В п. 20 прил. 1 № 44/пр Минстрой РФ ввёл несколько уточнений по содержанию обязательных приложений к протоколу общего собрания собственников помещений в доме.*

Так, в реестре собственников теперь указывается не количество голосов, которым владеет каждый собственник, а площадь каждого помещения в доме и доля в праве собственности на такие помещения. В реестр обязательно вносятся сведения о форме собственности в отношении каждого жилого и нежилого помещения (пп. «а» п. 20 прил. 1 № 44/пр). В № 937/пр такого требования к реестру собственников не предъявлялось.

В новом приказе закреплено, что к протоколу должны быть приложены копии любых документов, подтверждающих, что уведомление об ОССП было в установленные сроки направлено, вручено собственникам, размещено в ГИС ЖКХ или в утверждённом ранее на собрании общедоступном помещении дома (пп. «в» п. 20 прил. 1 № 44/пр).

К протоколу собрания обязательно прилагаются бюллетени/решения собственников в письменном виде независимо от формы проведения собрания. При этом такие документы должны содержать дату заполнения бюллетеня и сведения, позволяющие идентифицировать того, кто его заполнял, в соответствии с пп. «а», «б» п. 13 прил. 1 № 44/пр.

Предъявлены новые требования и к оформлению приложений. Если, согласно № 937/пр, их было достаточно пронумеровать, то в п. 21 прил. 1 № 44/пр прописано, что страницы протокола и приложения должны быть сшиты и пронумерованы. На последней странице этого комплекта должна стоять подпись председателя ОССП либо инициатора собрания, если председатель не был избран.

**Срок действия лицензии.**

Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (вступил в силу 11.01.2018) установлен срок действия лицензии. Согласно вышеуказанному Федеральному закону, **лицензия предоставляется сроком на пять лет** и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

Срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренный [частью 4 статьи 192](consultantplus://offline/ref=CDFC06B09141DD0EDAED941F0A18110E21E0054ED1147F62726965860E11187D8CFBC785565D9CA1AC85E809079192397E1FF9E558D0g6M) Жилищного кодекса Российской Федерации, применяется к ранее выданным лицензиям ( то есть лицензиям, выданным до 11 января 2018 года) на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

**Переоформление лицензии.**

Исходя из положений ст.192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации лицензионным требованием на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является в том числе, регистрация лицензиата в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации.

На основании части 1 статьи 18 Федерального закона от 04.05.2011 №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - Закон №99-ФЗ) лицензия подлежит переоформлению в случае изменения его адреса места нахождения. В соответствии с частью 3 статьи 18 Закона №99-ФЗ, для переоформления лицензии лицензиат, его правопреемник или иное предусмотренное федеральным законом лицо представляет в лицензирующий орган, предоставивший лицензию, либо направляет заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении заявления о переоформлении лицензии с указанием реквизитов документа, подтверждающего уплату государственной пошлины за переоформление лицензии, и оригинал действующей лицензии на бумажном носителе или лицензию в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

**Необходимо отметить, что согласно части 5 статьи 18 Закона№ 99-ФЗ, заявление о переоформлении лицензии и прилагаемые к нему документы представляются в лицензирующий орган не позднее чем через пятнадцать рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в единый государственный реестр юридических лиц.**

Таким образом, неисполнение обязанности по переоформлению лицензии в случае изменения адреса места нахождения лицензиата-юридического лица, свидетельствует о нарушении лицензионных требований и условий.

**Информация, которую ТСЖ обязаны предоставить в орган госжилнадзора.**

*- Реестр членов товарищества собственников жилья.*

В соответствии с нормами действующего законодательства (пункт 9 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации), товарищество собственников жилья обязано вести реестр членов товарищества.

**Важно!!!: ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в жилищную инспекцию Управления по надзору УР.**

Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Также разъясняем, что непредставление или несвоевременное представление предусмотренных законом сведений (информации), а равно представление их в неполном объеме или в искаженном виде, влечет административную ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

*- Сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья/ прекращения управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья.*

Согласно [ч. ч. 7](consultantplus://offline/ref=94D64B3C210E423A987CE424B4F522B5C1F4C83BF2A17C66F283DE6DD9ADC66A138E178387098F97C4F9D13B3AC3A949AFC08028511Ey8J) - [8 ст. 135](consultantplus://offline/ref=94D64B3C210E423A987CE424B4F522B5C1F4C83BF2A17C66F283DE6DD9ADC66A138E1783870E8F97C4F9D13B3AC3A949AFC08028511Ey8J) ЖК РФ в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья **в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья** органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья **в течение пяти рабочих дней со дня принятия этого решения товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья** в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

*- Изменеия в Устав товарищества собственников жилья.*

Товарищество собственников жилья обязано представлять в жилищную инспекцию Управления по надзора УР [заверенные](consultantplus://offline/ref=D0C78649CBF061E19257D0059260157CEB2D57DAD7C1B6FAF664A3A709399A3E1457371DE6497853F4259F45uD70J) председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений (часть 10 статьи 138 ЖК РФ).

**Важно !!!: вышеуказанные документы необходимо представлять в жилищную Инспекцию Управления по надзору УР в течение трех месяцев с момента государственной регистрации, внесенных в устав товарищества изменений.**

**Обязанность по размещению информации**

**в** **государственной информационной системе**

**жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)**

Обязанность по размещению информации в системе введена ч.4 ст. 12 Федерального закона от 21.07.2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» с 01.07.2017 года.

Информация, подлежащая размещению в системе, состав, сроки и периодичность ее размещения определены Приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 года №74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Официальным сайтом государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства» определен адрес в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ‑ www.dom.gosuslugi.ru.

Поставщики информации - субъекты, размещающие информацию в ГИС ЖКХ, - это органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, в том числе лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые обязаны размещать информацию в системе.

Жилищная инспекция Главного управления по государственному надзору Удмуртской Республики в соответствии с ч.4.2 ст. 20, ч.3 ст. 196 ЖК РФ осуществляет:

- государственный жилищный надзор за соблюдением товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, ресурсоснабжающими организациями, органами местного самоуправления, гражданами обязательных требований к размещению информации в ГИС ЖКХ;

- лицензионный контроль за соблюдением управляющими организациями обязательных требований к размещению информации в ГИС ЖКХ.

Указанный контроль осуществляется как путем осуществления мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, мероприятий без взаимодействия с юридическим лицом, так и путем проведения плановых и внеплановых проверок юридических лиц.

Наиболее часто встречающиеся нарушения в части раскрытия информации в ГИС ЖКХ – это отсутствие информации о приборах учета, технических характеристик МКД, отсутствие платежных документов, отсутствие отчетов по управлению, не размещение перечней оказываемых услуг, выполняемых работ.

В соответствии с ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

**Обратите особое внимание на следующее**: недостаточно просто раскрыть данные, важно, чтобы они были достоверными.

**Важно!!!** Поставщикам информации, осуществляющим деятельность на территории Удмуртской Республики, необходимо организовать работу по внесению сведений в систему в полном объеме в соответствие с требованиями действующего законодательства, в случае невозможности занесения информации в систему, принимать исчерпывающие меры по устранению причин и условий, способствующих нарушению требований по раскрытию информации в системе.

**Новое**

**С 1 января 2020 года** **государственный жилищный надзор в отношении деятельности товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами будет осуществляться с применением риск-ориентированного подхода**

Согласно Постановлению Правительства Удмуртской Республики от 21 декабря 2018 года N 537 «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Удмуртской Республики», с1 января 2020 года государственный жилищный надзор в отношении деятельности товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами будет осуществляться с применением риск-ориентированного подхода.

В целях применения риск-ориентированного подхода при организации государственного жилищного надзора деятельность по управлению многоквартирными домами, осуществляемая товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, подлежит отнесению к определенной категории риска в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=DF10D4081CBAE1EEAD24A92BC33BF2099831AA5B20FBB4250EFFB43E2AA68EF2FDEF3616B470CFEA0967D18BCE6D4A62029110D8A0FDC37DG8M9J) отнесения деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и (или) используемых ими производственных объектов к определенной категории риска или определенному классу (категории) опасности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 августа 2016 года N 806 "О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации", на основании критериев отнесения деятельности товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами к определенной категории риска при осуществлении регионального государственного жилищного надзора на территории Удмуртской Республики.

Главное управление ведет перечень товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов, деятельность по управлению многоквартирными домами которых отнесена к категории риска.

Проведение плановых проверок деятельности товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов по управлению многоквартирными домами в зависимости от присвоенной категории риска осуществляется со следующей периодичностью:

1) для категории высокого риска - один раз в календарном году;

2) для категории среднего риска - не чаще чем один раз в 3 года;

3) для категории умеренного риска - не чаще чем один раз в 5 лет.

В отношении товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов, деятельность по управлению многоквартирными домами которых отнесена к категории низкого риска, плановые проверки не проводятся.