

Служба жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Доклад с руководством по соблюдению обязательных требований, дающим разъяснение, какое поведение является правомерным, («как делать нужно (можно)»).

Доклад с руководством по соблюдению обязательных требований, дающим разъяснение, какое поведение является правомерным (далее - доклад), подготовлен в соответствии с Методическими рекомендациями по организации и проведению публичных обсуждений результатов правоприменительной практики, руководств по соблюдению обязательных требований органа государственного контроля (надзора) (приложение к протоколу заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития «Реформа контрольной и надзорной деятельности» от 21.02.2017 № 13(2)).

Данный доклад содержит:

- разъяснение неоднозначных или не ясных для подконтрольных лиц обязательных требований, в том числе в силу пробелов или коллизий в нормативных правовых актах;
- разъяснение новых требований нормативных правовых актов;
- необходимые для реализации новых требований нормативных правовых актов организационные, технические и иные мероприятия.

I. Жилищный надзор.

Федеральный закон от 03.04.2018 №59-ФЗ

«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Данный Федеральный закон вступил в силу 03.04.2018.

Изменения, вносимые новым законом:

1. Изменения полномочий органов государственной власти и надзорных органов

К полномочиям органов государственной власти РФ теперь отнесено установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1.1 статьи 12 ЖК РФ).

Проект нового постановления Правительства РФ, устанавливающий новые правила и нормы технической эксплуатации вместо существующих Правил № 170, уже был опубликован, но получил множество негативных отзывов. Но, тем не менее, правительство всерьез заинтересовано, чтобы ввести новые правила вместо Правил № 170.

2. Изменения в части оказания коммунальных услуг собственникам жилых помещений, и заключения Прямых договоров.

Ранее в Жилищном кодексе существовали положения, позволяющие собственникам жилых помещений в многоквартирном доме на общем собрании принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (части 6.3 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ).

Но при этом исполнителем коммунальных услуг фактически оставалась управляющая организация, что влекло потенциальные проблемы, если потребители требовали перерасчеты за низкое качество коммунальных услуг.

Теперь эти положения Жилищного кодекса РФ признаны утратившими силу.

Кто является исполнителем коммунальных услуг?

Исполнителем коммунальных услуг теперь продолжает быть управляющая организация (часть 2 статьи 162 ЖК РФ), однако в ряде случаев исполнителем коммунальных услуг может стать ресурсоснабжающая организация.

К таким случаям относятся (статья 157.2 ЖК РФ):

- Случай, когда собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (теперь это право дано им пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). В этом случае исполнителем соответствующей коммунальной услуги становится соответствующая ресурсоснабжающая организация (пункт 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);
- Также, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО могут в одностороннем порядке стать исполнителем коммунальной услуги при

наличии подтвержденной судом или признанной управляющей организацией задолженности с ее стороны в размере, превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (пункт 2 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);

- Если между собственниками квартир в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО уже есть договор об оказании коммунальных услуг, и на общем собрании таких собственников было принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе иной управляющей организации (пункт 3 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ).

В каком виде заключаются прямые договоры между собственниками квартир и ресурсоснабжающими организациями?

Заключать договор в письменной форме не потребуется. Договор заключается на неопределенный срок и по типовой форме, которую должно будет утвердить Правительство РФ (часть 6 статьи 157.2 ЖК РФ).

А до того, как Правительство РФ утвердит эту типовую форму договора, взаимоотношения между собственниками квартир и поставщиками коммунальных ресурсов должны будут регулироваться Правилами оказания коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Подробнее о том, как ресурсоснабжающие организации могут в одностороннем порядке стать исполнителями коммунальных услуг

В случае, если управляющая организация накопила долги перед поставщиками ресурсов на сумму, превышающую два среднемесячных объема расчетов этой управляющей организации с данным поставщиком ресурсов, в этом случае ресурсоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор с такой управляющей организацией (часть 2 статьи 157.2 ЖК РФ).

При этом, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО при таком одностороннем отказе, должны уведомить об этом управляющую организацию, орган государственного жилищного надзора и собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники уведомляются путем размещения уведомлений на досках объявлений в доме, а также опубликованием в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления (часть 4 статьи 157.2 ЖК РФ).

По истечении 30 дней с момента направления уведомления управляющей организации, договор с ней считается расторгнутым, а договор с собственниками помещений считается заключенным (часть 5 статьи 157.2 ЖК РФ).

Кроме того переход на прямые платежи возможен на основании решения на общем собрании.

Собственники на общем собрании принимают решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО (пункт 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Решение принимается простым большинством от участвующих в собрании при наличии кворума.

При этом копии решений и протокола такого собрания необходимо также направить в ресурсоснабжающую организацию, или оператору ТКО не позднее чем через 10 дней после подведения итогов собрания (часть 1 статьи 44 ЖК РФ).

В этом случае договор между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, или оператором ТКО, будет действовать с даты, определенной решением общего собрания собственников, на котором было принято соответствующее решение.

При этом, ресурсоснабжающая организация, или оператор по обращению с ТКО вправе перенести этот срок не более чем на три месяца, уведомив об этом жителей в течение пяти дней с момента получения копии решения собрания.

Изменится ли порядок оплаты за ресурсы если мы поменяем управляющую организацию?

Если собственники помещений в доме ранее приняли решение о переходе на прямые платежи, но не приняли решение о сохранении порядка оплаты за коммунальные ресурсы при смене управляющей организации или способа управления, то при смене управляющей организации, новая управляющая организация может попытаться заключить договоры ресурсоснабжения по этому дому. Но в этом случае поставщики ресурсов будут иметь право отказать им в заключении таких договоров ресурсоснабжения (часть 8 статьи 157.2 ЖК РФ).

Если собственники сейчас рассчитываются за коммунальные услуги через управляющую организацию, и они поменяют управляющую организацию или способ управления, то в этом случае у ресурсоснабжающей организации не будет права отказать новой управляющей организации в заключении договора ресурсоснабжения.

Жители новостроек, с момента ввода их домов в эксплуатацию, будут платить за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям и операторам по обращению с ТКО. И платить за коммунальные услуги через управляющую организацию они смогут только в том случае, если сами выберут себе управляющую организацию. При этом у ресурсоснабжающих организаций все равно остается право отказать управляющей организации в заключении договоров ресурсоснабжения.

Если изменился исполнитель коммунальных услуг, а управляющая организация продолжает выставять платежки?

Если дом перешел на прямые платежи за коммунальные ресурсы по одному из оснований, представленных выше, но управляющая организация упорно выставляет платежки за коммунальные услуги (не путать с платежками

за ваши старые долги, если они есть), то в этом случае управляющая организация должна будет уплатить потребителю штраф, в двукратном размере от суммы, подлежащей к оплате (часть 5 статьи 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ). Кроме случаев, когда она устранит это нарушение до оплаты вами такой платежки.

Кроме того, в этом случае обязательства потребителей по оплате соответствующих коммунальных услуг будут считаться исполненными даже в том случае, если произведена оплата по платежке управляющей организации и не произведена по платежке, выставленной поставщиком коммунального ресурса.

При этом задолженность потребителя перед ресурсоснабжающей организацией взыскивается ею с управляющей компании самостоятельно.

Какие обязанности останутся у управляющей организации, если дом перейдет на прямые договоры?

Не смотря на то, что за качество оказания коммунальных услуг перед собственниками квартир, при переходе на прямые платежи, будет отвечать ресурсоснабжающая организация, у управляющих компаний и ТСЖ остается много обязанностей.

Во первых, управляющие организации все также будут обязаны следить за состоянием общедомовых сетей, чтобы они были всегда готовы к поставке коммунального ресурса надлежащего качества.

Во вторых, управляющие организации будут обязаны предоставлять поставщикам ресурсов информацию о показаниях индивидуальных приборов учета (квартирных счетчиков).

В третьих, управляющие организации будут обязаны контролировать качество коммунальных ресурсов на входе в дом (на границе, где заканчиваются коммунальные сети поставщиков ресурсов и начинаются общедомовые инженерные сети).

Если потребители не перешли на прямые договоры, куда обращаться, если возникли проблемы с коммунальными услугами?

Управляющие организации продолжают осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, и обязаны будут принимать от собственников обращения о нарушениях качества оказания коммунальных услуг, даже если перестанут быть исполнителями коммунальных услуг, обязаны будут принимать обращения о нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги, и взаимодействовать с поставщиками ресурсов при проведении проверок по таким обращениям (часть 11 статьи 161 ЖК РФ).

При этом, в силу положений Правил оказания коммунальных услуг, ресурсоснабжающие организации также должны будут иметь свои аварийно-диспетчерские службы, которые будут принимать заявки от населения.

В рамках реализации пункта 16 статьи 12 ЖК РФ, Приказом Минстроя России от 6 апреля 2018 года №213/пр утверждены Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого

помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы.

Соответственно, органы, осуществляющие государственный жилищный надзор теперь имеют право проверять обоснованность установления размера платы за содержание жилого помещения, для многоквартирных домов, собственники квартир в которых самостоятельно не приняли такое решение, и они же теперь имеют право проверять соблюдение предельных индексов изменения размера такой платы (часть 1 статьи 20 ЖК РФ).

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и/или решение об установлении размера платы за содержание, в этом случае размер такой платы, как и ранее, устанавливается органом местного самоуправления, однако законом субъекта РФ эти полномочия могут быть переданы органам местного самоуправления внутригородских муниципальных образований (районов, округов).

Рост размера такой платы регулируется соответствующими предельными индексами, которые будут установлены органами государственной власти соответствующего региона, либо, при принятии соответствующего регионального закона, право определять предельные индексы роста платы за содержание может быть передано органам местного самоуправления (часть 4 статьи 158 ЖК РФ).

Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331, вступившим в силу 11.04.2018, за исключением отдельных положений, которые вступят в действие с 01.03.2019 (в части организации работы аварийно-диспетчерских служб), внесены изменения в Правила содержания общего имущества в МКД и Правила осуществления деятельности по управлению МКД.

1. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Одно из изменений в Правилах содержания общего имущества в МКД касается порядка определения размера платы за содержание жилого помещения в доме, в котором не созданы ТСЖ либо ЖК или иной специализированный

потребительский кооператив, в части предложений, поступающих от УК (п. 31).

Как и ранее, решение общего собрания собственников помещений в таком доме о размере платы принимается на срок не менее одного года с учетом предложений управляющей организации. Новшества же заключаются в следующем.

УК обязана представить собственникам помещений предложение о размере платы, причем не позднее чем за 30 календарных дней до дня проведения общего собрания собственников, посредством размещения такого предложения на досках объявлений, находящихся во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом. В предложении должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения. Если размер такой платы превышает размер платы, установленный на уровне региона или муниципального образования, нужно также обосновать данное превышение путем детализации размера платы (привести расчет годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и указать периодичность их выполнения и оказания).

Новым п. 13(1) Правил содержания общего имущества в МКД определены виды и сроки проведения осмотров общего имущества.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

2. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

Правила осуществления деятельности по управлению МКД дополнены новыми разделами:

- об организации с 01.03.2019 взаимодействия УК с собственниками и пользователями помещений в МКД при управлении домом, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис УК либо МФЦ в случае заключения с таким центром соответствующего договора (представительство УК);

- о порядке раскрытия информации управляющей организацией, товариществом и кооперативом, в том числе на вывесках, расположенных у входа в представительство УК и на информационных стендах (стойках) в таком представительстве, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом (действует с 11.04.2018).

Здесь также стоит обратить внимание на сроки, в течение которых УК, товарищество или кооператив должны реагировать на запрос (обращение) собственников и пользователей помещений в МКД.

Срок предоставления

- Сведения из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с п. 31, 32 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, в том числе на вывесках, информационных стендах (стойках), досках объявлений - не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения) (либо в этот же срок нужно сообщить место размещения запрашиваемой информации).

- Помесечные объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям ОПУ (при их наличии), суммарный объем (количество) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях МКД, объем (количество) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов их потребления, объем (количество) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества - не позднее трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

- Сведения о показаниях ОПУ за период не более трех лет со дня снятия показаний - не позднее трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

- Копия акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в МКД, общему имуществу собственников помещений в доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых он был причинен - не позднее трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

- Копия акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ - не позднее трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

- Копия акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность - не позднее трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

Иная информация, обязанность по предоставлению которой УК, товариществом или кооперативом предусмотрена законодательством РФ в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами РФ.

Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в МКД по вопросам, не перечисленным выше, составляет 10 рабочих дней со дня поступления.

Если запрос (обращение) (может быть как индивидуальным, так и коллективным) поступает от иных лиц - не собственников и не пользователей помещений, ответ должен быть дан в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). Этот срок может быть удвоен, если для подготовки ответа требуется получить информацию от иных лиц.

Управляющая организация, товарищество, кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение трех лет со дня его регистрации.

Напомним, нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД - административно наказуемое деяние, ответственность за совершение которого установлена ст. 7.23.3 КоАП РФ.

Должностным лицам грозит штраф в размере от 50 000 до 100 000 руб. или дисквалификация на срок до трех лет, ИП и юридическим лицам - штраф в размере от 150 000 до 250 000 руб.

Изменения, которые вступают в силу с 01 марта 2019 года.

Аварийно-диспетчерское обслуживание заменено на «аварийно-диспетчерская служба» и расширены ее обязанности.

Таким образом, управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны создавать свою аварийно-диспетчерскую службу или заключать договора с организациями, осуществляющими деятельности аварийно-диспетчерской службы.

С даты вступления в силу изменений, аварийно-диспетчерские службы будут:

- осуществлять повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов;
- контролировать качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;
- вести круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 Правил, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в

многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- регистрировать и контролировать устранения неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств;
- принимать оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Установлен четкий временной критерий реакции на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу:

- ответить на звонок в течение 5 минут, или перезвонить звонившему в течение 10 минут после звонка, или прослушать голосовое сообщение или электронное обращение в течение 10 минут с момента обращения.

Также в обязанность аварийно-диспетчерской службы включили следующие временные критерии:

- локализовать (перекрыть стояк) аварийные повреждения внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;
- ликвидировать засоры внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;
- ликвидировать засоры мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;
- устранить аварийные повреждения внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

При этом собственник или пользователь помещения в многоквартирном доме должен быть в течение получаса с момента регистрации заявки проинформирован о планируемых сроках исполнения заявки.

Введена обязанность аварийно-диспетчерской службы, в случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления, информировать орган местного самоуправления муниципального образования о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

Аварийно-диспетчерская служба обязана выполнять заявки об устранении мелких неисправностей и повреждений в круглосуточном режиме, при чем обязана согласовывать с собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, срок и перечень необходимых работ и услуг.

При регистрации заявки аварийно-диспетчерская служба сообщает собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме, обратившемуся с заявкой, ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.

Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы :-)

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием инструментов фотофиксации, оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет качества исполнения поступивших заявок. Результаты контроля вносятся в журнал учета заявок или государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе.

**Федеральный закон от 03.04.2018 № 61-ФЗ
«О внесении изменений в статьи 5 и 38 Федерального закона «О
рекламе»**

(Начало действия документа - 03.06.2018).

С 3 июня коммерческая реклама на платежках за ЖКУ запрещена.

Рекламу нельзя размещать как на лицевой, так и на оборотной стороне платежей за жилое помещение и коммунальные услуги.

Исключения из нового правила - социальная реклама и справочно-информационные сведения.

Размещение рекламы в нарушение требований закона влечет за собой следующие последствия:

1) в соответствии с п. 1 ст. 38 Закона 38 ответственность несет непосредственно рекламодатель (лицо, осуществляющее распространение реклам любым способом) в соответствии с гражданским законодательством.

То есть лица, права и интересы которых нарушены в результате распространения ненадлежащей рекламы, вправе обращаться в установленном порядке в суд или арбитражный суд, в том числе с исками о возмещении убытков, включая упущенную выгоду, о возмещении вреда, причиненного здоровью физических лиц и (или) имуществу физических или юридических лиц, о компенсации морального вреда, о публичном опровержении недостоверной рекламы (контррекламе) (п. 2 ст. 38 ФЗ № 38 «О рекламе»)

2) согласно ч. 1 ст. 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламодателем законодательства о рекламе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2-6 настоящей статьи, частью 4 статьи 14.3.1, статьями 14.37, 14.38, 19.31 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; **на должностных лиц** – от четырех тысяч до двадцати тысяч рублей; **на юридических лиц** – от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Федеральный закон от 04.06.2018 № 134-ФЗ
«О внесении изменения в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»

(Начало действия документа - 15.06.2018).

Уточнены основания для проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирным домом

Согласно внесенным в часть 4 статьи 161 ЖК РФ изменениям, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев (ранее - в течение года) до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Федеральный закон от 03.07.2018 №191-ФЗ
«О внесении изменения в статью 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»

(Начало действия документа - 14.07.2018).

Собственникам помещения в многоквартирном доме разрешено обращаться в органы власти с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, без необходимости быть уполномоченными на то общим собранием.

Соответствующие изменения внесены в закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ.

Действовавшие ранее положения были признаны не соответствующими Конституции РФ (Постановление Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 №12-П) в той мере, в какой они препятствовали собственнику помещения в многоквартирном доме, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Новыми поправками предусматривается возможность обращаться с соответствующим заявлением о формировании земельного участка, на котором находятся многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, как любому лицу, уполномоченному собранием собственников помещений в многоквартирном доме, так и собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирных домах в индивидуальном порядке.

Приказ Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр
«Об утверждении примерной формы платежного документа для
внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и
предоставление коммунальных услуг»
(Зарегистрировано в Минюсте России 14.05.2018 № 51074)
(Начало действия документа - 26.05.2018).

Скорректирована форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг

Согласно новой форме, в платежный документ включается 6 разделов:

- сведения о плательщике и исполнителе услуг;
- сведения о показаниях индивидуальных приборов учета;
- расчет размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт;
- справочная информация;
- расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа;
- сведения о перерасчетах (доначислении +, уменьшении -).

Ранее действовавшая аналогичная форма включала 8 разделов.

Признается утратившим силу Приказ Минстроя России от 29.12.2014 № 924пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

Обращаем Ваше внимание, что данная форма является примерной. Конкретные реквизиты, которые должны соотноситься в платежных документах, установлены п. 69 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

II. Строительный надзор

Приказ Минстроя России от 17.11.2017 № 1550/пр
«Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий,
строений, сооружений»
(Зарегистрировано в Минюсте России 23.03.2018 № 50492)
(Начало действия документа - 06.04.2018).

Минстроем России вводятся требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений.

Указанные требования устанавливаются к проектируемым, реконструируемым, проходящим капитальный ремонт и эксплуатируемым отапливаемым зданиям, строениям, сооружениям, оборудованным теплопотребляющими установками, электроприемниками, водоразборными устройствами и (или) устройствами для использования природного газа, с целью обеспечения потребителей энергетическими ресурсами и коммунальными услугами.

Выполнение требований энергетической эффективности обеспечивается соблюдением удельного годового расхода:

- энергетических ресурсов на отопление и вентиляцию всех типов зданий, строений, сооружений;
- электрической энергии на общедомовые нужды и тепловой энергии на горячее водоснабжение многоквартирных домов.

Также определяются обязательные технические требования, обеспечивающие достижение показателей, характеризующих выполнение требований энергетической эффективности.

**Приказ Минстроя России от 01.03.2018 № 125/пр
«Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта
капитального строительства и требований к его подготовке»
(Зарегистрировано в Минюсте России 03.05.2018 № 50960)
(Начало действия документа - 14.05.2018).**

Минстроем России определены требования к подготовке задания на проектирование объекта капитального строительства.

Проект задания подлежит согласованию с руководителем главного распорядителя средств федерального бюджета в отношении объекта федеральной собственности, главного распорядителя средств бюджета субъекта РФ в отношении объекта госсобственности субъекта РФ, главного распорядителя средств местного бюджета в отношении объекта муниципальной собственности.

Задание на проектирование утверждается застройщиком (техническим заказчиком) после проведения технологического и ценового аудита обоснования инвестиций.

Задание подготавливается в электронной форме (за исключением задания, содержащего сведения, составляющие государственную тайну, подготавливаемого на бумажном носителе) и утверждается путем подписания застройщиком (техническим заказчиком) с использованием УКЭП.

Приводится типовая форма задания на проектирование объекта капитального строительства.

**III. Государственный контроль (надзор) в области долевого
строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов
недвижимости.**

**Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ
«О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и
о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
(Начало действия документа - 01.07.2018).**

Данным законом ужесточаются требования к застройщикам, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии:

- выполнения требований части 4 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

- размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в установленном порядке.

Увеличивается срок раскрытия застройщиком промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности. Теперь она должна быть раскрыта не позднее 30 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода.

Расширяется перечень информации, которую застройщик, привлекающий средства дольщиков, обязан раскрывать в единой информационной системе жилищного строительства.

Кроме того, Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ, в частности:

- вводится право застройщика осуществлять продажу и аренду нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме с момента выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию дома, и содержание указанных объектов недвижимости, в том числе внесение платы за жилые помещения и коммунальные услуги;

- вводится право уполномоченного банка приостанавливать операцию или отказывать в проведении операции по расчетному счету застройщика в определенных случаях;

- для лица, в том числе бенефициарного владельца, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, вводится солидарная ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине дольщикам;

- установлен порядок взаимодействия контролирующих органов, Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, уполномоченных банков и застройщиков в системе;

- установлен порядок привлечения денежных средств граждан, связанного с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию.

Приказ Минстроя России от 11.05.2018 № 275/пр
«Об утверждении Положения о порядке, составе, способах, сроках и
периодичности размещения информации застройщиками в единой
информационной системе жилищного строительства, указанной в
статье 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые законодательные акты Российской
Федерации»
(Зарегистрировано в Минюсте России 07.06.2018 № 51313)
(Начало действия документа - 18.06.2018).

Информация размещается застройщиками, осуществляющими привлечение средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Информация размещается застройщиком в ЕИСЖС в электронном виде с использованием подсистемы "Личный кабинет застройщика".

Застройщик размещает в ЕИСЖС информацию о разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию о многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости:

- разрешение на строительство;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- проектную декларацию;
- заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;
- сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или сведения об условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в случае размещения таких средств на счета эскроу;
- проекты (проект) договоров участия в долевом строительстве, используемых застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (проекты таких договоров);

- фотографии строящегося (создаваемого) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние его строительства (создания).

Также застройщик размещает в ЕИСЖС следующую информацию о своей деятельности:

- промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность;
- годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность;
- аудиторское заключение.