|  |
| --- |
| В апреле-мае 2013 года законодателем принят ряд дополнений в действующие в жилищно-коммунальной сфере нормативные акты, а именно: внесены дополнения в Жилищный кодекс Российской Федерации, принято Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг" (которым вносятся изменения в постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 и постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354) далее - **Постановление № 344** , а также принято Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") – далее **Постановление № 290**.  Кроме того, Постановлением ПравительстваРоссийской Федерации от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" утверждены "Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее  - **Постановление № 416**).  **Рассмотрим основные моменты указанных изменений и дополнений.**    В принятии такого документа, как Постановление № 290 давно назрела необходимость в связи с тем, что ранее деятельность управляющих компаний регламентировалась порядка  40 нормативно-правовыми актами, которые формировали рекомендательный перечень работ и услуг и собственники жилых помещений на общих собраниях сами выбирали, что им необходимо.  Так, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 и СанПиНами определены правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, нормы технической эксплуатации жилищного фонда, требования к санитарно-эпидемиологическому благополучию человека и, соответственно, виды работ, их периодичность, для поддержания многоквартирных домов (далее – МКД) в надлежащем состоянии.  Ввиду того, что большинство собственников помещений мало осведомлены в этой части и не всегда активно участвовали в формировании того перечня работ, который необходимо было управляющей компании проводить, можно сделать вывод о том, что требования Жилищного кодекса не выполнялись.  Имели место и случаи, когда недобросовестные управляющие компании усложняли работу органов, осуществляющих жилищный контроль и надзор, при выявлении контролирующими органами нарушений отказывались от их устранения, мотивируя отсутствием вида работ или услуги в договоре на управление МКД, что приводило к понуждению управляющих организаций на выполнение работ только в судебном порядке.  Таким образом - это одно из системных решений по совершенствованию жилищного законодательства в этой сфере. Этот конкретный перечень дает в большей части прозрачность, обязательность выполнения данных мероприятий.  **Постановление № 290** четко регламентирует деятельность управляющих компаний. Все виды работ и услуг разделены на 3 направления:  надлежащее содержание несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов, содержание и обслуживание инженерных систем, содержание общих помещений. Всего порядка 100 наименований.  Кроме того, в указанном постановлении перечисляются работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме, работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов, работы по обеспечению требований пожарной безопасности.  Вместе с тем, Жилищный кодекс РФ, при заключении договора на управление МКД, дает право собственникам помещений самим определить перечень работ и услуг, оказываемых управляющими организациями, установлен только **минимальный**перечень услуг и работ. При этом необходимо понимать, что для выполнения работ по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, собственники помещений в МКД **обязаны**пройти процедуру формирования земельного участка под МКД, т.е. провести общее собрание с принятием соответствующего решения, провести межевание (для чего обратится в орган местного самоуправления) и поставить земельный участок на кадастровый учет в Регистрационной плате, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.  Стоит отметить, что установленный перечень работ и услуг обязателен только для управляющих компаний. Участники ТСЖ по-прежнему могут сами определять на общем собрании виды услуг, которые привлекаемая управляющая компания должна им обеспечить.  Кроме того, действие **Постановления № 290** распространяется на договоры, заключенные между управляющими компаниями и собственниками жилья после вступления в силу правового акта.  Законодатель предусмотрел и меру ответственности за нарушения в сфере содержания МКД - невыполнение лицами, ответственными за содержание жилых домов, этих работ и услуг влечет за собой административную ответственность, предусмотренную ст. 7.22 Кодекса об административных правонарушениях РФ (штраф до 50 000 рублей).    **Постановлением № 344** впервые определен состав площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, применяемый для расчета норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, что позволит снизит финансовое бремя собственников помещений, т.к. до этих нововведений применялась общая площадь МКД, указанная в техпаспорте дома.  Кроме того, законодателем из перечня услуг, оказываемых на общедомовые нужды, исключено водоотведение.  Также законодателем определено, что распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.  Изменены сроки подачи показаний индивидуальных приборов учета, так исключена обязанность потребителя ежемесячно снимать их показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца. Установлена только обязанность потребителя, при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг. При этом "исполнитель" (т.е. юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющий потребителю коммунальные услуги) дано право осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем сведений, при этом потребитель обязан обеспечить допуск в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений.  С одной стороны данная мера позволит бороться со злостными неплательщиками, с другой стороны заставит получателей коммунальной услуги, рассчитываемой по показаниям индивидуального прибора учета, более внимательно относиться к исполнению своих обязанностей по оплате коммунальных услуг, поскольку непредставление показаний свыше 3 месяцев привет к переходу на расчет с использованием норматива потребления.  Кроме того, исполнителю дано право устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.    **Постановлением № 416**  утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами определяют перечень мероприятий по управлению многоквартирным домом и основные требования, предъявляемые к участникам отношений по управлению жилищным фондом, при их осуществлении.  Кроме того, в целях обеспечения безопасной эксплуатации жилищного фонда Правила устанавливают обязанность организаций, управляющих многоквартирными домами, осуществлять деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию самостоятельно, либо путем привлечения специализированной организации и содержат детальное регулирование вопросов осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.  Правилами также урегулирован вопрос передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, при истечении срока действия договора управления многоквартирным домом или принятии собственниками помещений в многоквартирном доме о смене способа управления.  В целях недопущения злоупотреблений со стороны организаций, управляющих жилищным фондом, Правилами детально регламентируются сроки и порядок передачи указанной документации, а также предусматривается обязанность направления информации о фактах принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений, влекущих необходимость передачи такой документации, в органы государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.  Таким образом, Правила  устанавливают "стандарты управления многоквартирным домом", к которым отнесены:  -прием, хранение и передача технической документации на дом;  -сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях жилых помещений, пользователях иного имущества в доме;  -подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества дома, рассматриваемых общим собранием собственников жилых помещений; организация собрания собственников жилых помещений (данные права впервые  предоставлены управляющим организациям и нацелены на более тесную совместную работу с собственниками помещений, совета МКД и т.д.);  -организация оказания услуг и выполнения работ по перечню, утвержденному собранием (в частности заключение договоров с ресурсоснабжающими и ремонтными организациями, контроль за работами, ведение претензионной и исковой работы);  -обеспечение контроля собственниками жилых помещений или органами управления товарищества и кооператива за содержанием дома.  Так же Правилами регулируются порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. подтверждения необходимости этих услуг и работ соответствующими документами), порядок организации и осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания (в т.ч. взаимодействие аварийно-диспетчерской службы с жильцами, ресурсоснабжающими и ремонтными организациями).    Также правительством Российской Федерации принято **Постановление от 14 мая 2013 г. № 410** «О мерах по обеспечению безопасности при предоставлении услуг по газоснабжению при пользовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»  Документ направлен на обеспечение безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования и в этих целях устанавливает:  1) требования к организации безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, в том числе обязательный минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;  2) требования к лицам, имеющим право на выполнение работ (оказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;  3) особенности взаимоотношений между участниками процесса эксплуатации газового оборудования многоквартирных домов или домовладений, в том числе:  - порядок заключения и исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее – договор);  - права, обязанности и ответственность сторон договора – заказчика и исполнителя соответствующих работ (услуг) по договору;  - порядок расчётов по договору;  4) порядок и условия приостановления подачи газа, в том числе случаи, когда исполнитель обязан приостановить подачу газа, а когда вправе осуществить указанные действия по собственному усмотрению, как с предварительным уведомлением заказчика, так и без этой процедуры.  Реализация постановления будет способствовать повышению безопасности использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, а также снижению аварийности на указанных объектах.    В целом можно сказать о том, что Правительством Российской Федерации принят комплекс нормативных правовых актов, нацеленных на закрепление основных принципов деятельности по управлению жилищным фондом и решения ряда проблемных вопросов, выявленных в ходе анализа практики применения жилищного законодательства Российской Федерации.  Мероприятия, вызванные к жизни вышеуказанными постановлениями, призваны обеспечить базовое регулирование соответствующих отношений до момента введения института саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, имеющего собственные механизмы стандартизации и ответственности.  **Постановлением Правительства РФ 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 №166**) устанавливаются правила 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.  **Постановлением № 166** закреплено, как орган государственного контроля (надзора), муниципального контроля объявляют юрлицу, ИП предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.  Данная мера предусмотрена Законом о защите прав юрлиц и ИП при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля.  Предостережение направляется при наличии у органа сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, полученных в ходе контрольных мероприятий, которые проводились без взаимодействия с юрлицами, ИП, либо содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (кроме анонимных), информации от других органов, из СМИ. При этом должны отсутствовать подтвержденные данные о том, что нарушение обязательных требований причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов России, безопасности государства, а также привело к возникновению ЧС либо создало непосредственную угрозу указанных последствий. Еще одно условие - юрлицо, ИП ранее не привлекались к ответственности за нарушение соответствующих требований.  Прописан порядок составления и направления указанного предостережения, определены правила подачи юрлицом, ИП возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении предостережения. |