



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Изменения жилищного законодательства
в части работы управляющих организаций,
заключения «прямых» договоров на предоставление
коммунальных услуг и установления размера платы
за содержание жилого помещения

Информация
Гончаровой Дианы Ивановны
временно исполняющей обязанности руководителя
государственной жилищной инспекции Воронежской области



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Изменения Жилищного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ)

- Установлены полномочия Министра России по разработке методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы
- Органы местного самоуправления наделены полномочиями по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления и (или) решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также предельных индексов изменения размера такой платы
- Установлены полномочия органов государственного жилищного надзора по проверке обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы
- Определены условия и порядок заключения собственниками помещений в многоквартирных домах договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг (так называемых «прямых договоров»)

Способы предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений в многоквартирных домах



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

- Управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом (далее – лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом)
- Ресурсоснабжающей организацией (РСО)

Случаи заключения «прямых договоров» (ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации)



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

- Принятие решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации
- Односторонний отказ ресурсоснабжающей организации от исполнения заключенного с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, договора ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальных услуг по основанию, предусмотренному ч. 2 ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации
- Решение 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 (п. 3 ч. 1 ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации)

Условия и порядок заключения

«прямого договора» в случае одностороннего отказа

РСО от исполнения договора ресурсоснабжения



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Наличие у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной судебным актом, вступившим в законную силу, задолженности перед РСО, равной или превышающей две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения

!!! Исключение: полное погашение задолженности до вступления в силу судебного акта

В случае одностороннего отказа от исполнения договора РСО обязана:

- направить уведомление об одностороннем отказе лицу, осуществляющему управление МКД, и в государственную жилищную инспекцию Воронежской области
- довести до сведения собственников помещений в МКД уведомление об одностороннем отказе путем размещения уведомления в общедоступных местах (на досках объявлений), опубликования в печатных изданиях, на официальном сайте РСО и в ГИС ЖКХ

!!! Важно По истечении 30 дней с даты направления уведомления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, договор ресурсоснабжения:

- 1) считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг
- 2) продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД

Особенности заключения «прямых договоров» с собственниками помещений в многоквартирных домах



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

- Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключается на неопределенный срок в соответствии с типовым договором, утвержденным Правительством Российской Федерации
- Заключение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, в письменной форме не требуется
- Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, считается заключенным со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно

Обязанности лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, после заключения собственниками «прямых договоров» с РСО



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

- Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг
- Предоставлять РСО информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета и общедомовых приборов учета
- Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме
- Принимать от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с РСО при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений
- Обеспечивать РСО доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений либо по соглашению с РСО осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме

Основные изменения, внесенные постановлением Правительства Российской Федерации от 27.03.2018 № 331



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

- Определены сроки проведения осмотров общего имущества
- Конкретизирован порядок определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме
- Изменился порядок работы аварийно-диспетчерских служб
- Определены требования к порядку взаимодействия управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме
- Установлены порядок раскрытия информации и сроки представления информации управляющими организациями по запросам граждан