



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