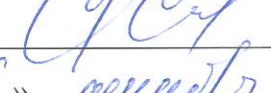


«УТВЕРЖДАЮ»

Начальник Госстройжилнадзора НАО

  
\_\_\_\_\_  
« 26 » декабрь 20 19 г.

Т.П. Сергеева

**Руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий, выполнение которых оценивается при проведении Госстройжилнадзором НАО мероприятий по государственному региональному жилищному надзору**

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев поведения, новых требований нормативных правовых актов, а также необходимых для реализации таких нормативных правовых актов организационных, технических мероприятий, выполнение которых оценивается при проведении Госстройжилнадзором НАО мероприятий по государственному региональному жилищному надзору (далее – Руководство по соблюдению обязательных требований) разработано в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и имеет целью оказание информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации в области осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

**1. Нормативно-правовое регулирование при осуществлении регионального государственного жилищного надзора**

1.1. Перечень нормативных правовых актов, регламентирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления государственного жилищного надзора:

1) Обязательные требования, установленные международными договорами, оценка соблюдения которых является

предметом регионального государственного жилищного надзора, отсутствуют;

- 2) Обязательные требования, установленные актами органов Евразийского экономического союза, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного жилищного надзора, отсутствуют;
- 3) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- 4) Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
- 5) Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 6) Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- 7) Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- 8) Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 9) Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»
- 10) Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ  
«О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- 11) Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- 12) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;
- 13) Постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- 14) Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- 15) Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

16) Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

17) Постановление Правительства Российской Федерации от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»;

18) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

19) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

20) Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

21) Постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

22) Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»;

23) Постановление Правительства Российской Федерации от 14.11.2014 № 1190 «О Правилах определения размера платы за коммунальные услуги, вносимой нанимателями жилых помещений в общежитиях, входящих в жилищный фонд организаций, осуществляющих образовательную деятельность, по договорам найма жилого помещения в общежитии»;

24) Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

25) Постановление Правительства Российской Федерации от 25.01.2011 № 18 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

26) Постановление Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в



целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

27) Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2016 № 453 «Об утверждении Правил размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

28) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

29) Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 857 «Об особенностях применения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

30) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;

31) Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2009 № 1225 «О требованиях к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности»;

32) Постановление Правительства Российской Федерации от 09.07.2016 № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

33) Постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

34) Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации»;

35) Постановление Правительства Российской Федерации от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования»;



36) Постановление Правительства Российской Федерации от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»;

37) Постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2015 № 289 «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом»;

38) Постановление Правительства Российской Федерации от 13.06.2006 № 373 «О порядке установления нормативов потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа»;

39) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»;

40) Постановление Правительства Российской Федерации от 04.04.2016 № 269 «Об определении нормативов накопления твердых коммунальных отходов»;

41) Постановление Правительства Российской Федерации от 03.09.2010 № 681 «Об утверждении Правил обращения с отходами производства и потребления в части осветительных устройств, электрических ламп, ненадлежащие сбор, накопление, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям и окружающей среде»;

42) Постановление Правительства Российской Федерации от 22.07.2013 № 614 «О порядке установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)»;

43) Постановление Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 № 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод»;

44) Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя»;

45) Распоряжение Правительства Российской Федерации от 15.11.2018 № 2490-р «Об индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимых отклонениях по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов на 2019 - 2023 годы»;

46) Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29.10.2019 № 2556-р «Об утверждении индексов изменения размера вносимой гражданами

платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации на 2020 год»;

47) Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

48) Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 № 239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

49) Приказ Минземстроя России от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»;

50) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

51) Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 627 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения»;

52) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»;

53) Приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 07.04.2010 № 149 «Об утверждении порядка заключения и существенных условий договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов»;

54) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2015 № 965/пр «Об утверждении формы отчета специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и сроков его размещения»;

55) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.11.2015 № 803/пр «Об утверждении Перечня сведений, подлежащих размещению специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на своем официальном сайте»;

56) Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации № 74, Министерства строительства и жилищно-коммунального

хозяйства Российской Федерации № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

57) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;

58) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.07.2015 № 526/пр «Об утверждении обязательных квалификационных требований к руководителю, кандидату на должность руководителя специализированной некоммерческой организации, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»;

59) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.11.2017 № 1550/пр «Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений»;

60) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.10.2017 № 1422/пр «Об утверждении критериев наличия технической возможности установки оборудования, обеспечивающего в системе внутреннего теплоснабжения здания поддержание гидравлического режима, автоматическое регулирование потребления тепловой энергии в системах отопления и вентиляции в зависимости от изменения температуры наружного воздуха, приготовление горячей воды и поддержание заданной температуры в системе горячего водоснабжения непосредственно в здании»;

61) Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации № 589, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 944/пр от 28.12.2015 «Об утверждении Порядка и способов размещения информации, ведения реестров в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, доступа к системе и к информации, размещенной в ней»;

62) Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;



63) Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.12.2017 № 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;

64) Закон Ненецкого автономного округа от 27.02.2009 № 13-оз «О дополнительных мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан и порядке наделения органов местного самоуправления отдельными государственными полномочиями Ненецкого автономного округа по предоставлению дополнительных мер социальной поддержки»;

65) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 17.08.2012 № 234-п «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

66) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 01.04.2014 № 109-п «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ненецкого автономного округа, на 2014 - 2043 годы»;

67) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 14.08.2014 № 306-п «Об утверждении дополнительного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт»;

68) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 06.07.2016 № 217-п «Об установлении предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Ненецкого автономного округа на 2017 - 2019 годы»;

69) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 27.05.2019 № 151-п «Об утверждении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Ненецкого автономного округа на 2020 - 2022 годы»;

70) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 16.11.2016 № 365-п

«Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ненецкого автономного округа на 2017 - 2019 годы»;

71) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 25.10.2019 № 281-п «Об установлении минимального размера взноса на

капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Ненецкого автономного округа на 2020 - 2022 годы»;

72) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 31.01.2014 № 19-п «Об утверждении Порядка ведения реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, реестра специальных счетов»;

73) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 26.11.2019 № 309-п «Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки»;

74) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 08.02.2019 № 33-п «Об утверждении Порядка информирования собственников помещений в многоквартирном доме об исполнении бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;

75) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 14.04.2017 № 123-п «Об утверждении Порядка проведения открытого конкурса на замещение должности руководителя регионального оператора Ненецкого автономного округа»;

76) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 19.05.2015 № 158-п «Об утверждении Порядка внесения изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ненецкого автономного округа, в том числе при ее актуализации»;

77) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 13.02.2018 № 20-п «О предельной стоимости строительства (приобретения) одного квадратного метра общей площади жилья, строящегося (приобретаемого) с привлечением средств окружного бюджета»;

78) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 30.08.2013 № 332-п «Об утверждении Порядка предоставления сведений владельцем специального счета»;

79) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 20.03.2017 № 75-п «Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ненецкого автономного округа, на 2017 - 2019 годы»;

80) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 27.08.2014 № 321-п «Об утверждении перечня информации об организации и

проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ненецкого автономного округа, подлежащей размещению региональным оператором на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

81) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 16.08.2013 № 311-п «Об учреждении некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ненецкого автономного округа»;

82) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 19.02.2014 № 64-п «Об утверждении Порядка предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в денежной форме отдельным категориям граждан»;

83) Постановление Администрации Ненецкого автономного округа от 29.12.2014 № 520-п «Об утверждении Положения о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора»;

84) Приказ Государственной инспекции строительного и жилищного надзора Ненецкого автономного округа от 24.12.2013 № 58 «Об утверждении Положения о предоставлении в орган государственного жилищного надзора информации о техническом состоянии многоквартирных домов»;

85) Приказ Управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ненецкого автономного округа от 27.10.2011 № 92-ок «Об утверждении Перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно»;

86) Приказ Департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа от 17.06.2019 № 20 «Об утверждении Порядка предоставления информации о наличии у граждан задолженности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»;

87) Приказ Управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ненецкого автономного округа от 12.09.2013 № 22 «Об утверждении Порядка предоставления сведений региональным оператором»;

88) «ГОСТ 27751-2014. Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения», введенный в действие Приказом Росстандарта от 11.12.2014 № 1974-ст (обязательность применения установлена пунктом 1 Перечня национальных стандартов и сводов



правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 (далее – Перечень № 1521);

89) «ГОСТ 31937-2011. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», введенный в действие Приказом Росстандарта от 27.12.2012 № 1984-ст (обязательность применения установлена пунктом 2 Перечня № 1521);

90) «СП 15.13330.2012. Свод правил. Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81\*», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 635/5 (обязательность применения установлена пунктом 4 Перечня № 1521);

91) «СП 16.13330.2011. Свод правил. Стальные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-23-81\*», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 791 (обязательность применения установлена пунктом 5 Перечня № 1521);

92) «СП 17.13330.2011. Свод правил. Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-76», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 784 (обязательность применения установлена пунктом 6 Перечня № 1521);

93) «СП 22.13330.2011. Свод правил. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\*», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 823 (обязательность применения установлена пунктом 11 Перечня № 1521);

94) «СП 24.13330.2011. Свод правил. Свайные фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 2.02.03-85»,

(утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2010 N 786) утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 786 (обязательность применения установлена пунктом 13 Перечня № 1521);

95) «СП 25.13330.2012. Свод правил. Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах. Актуализированная редакция СНиП 2.02.04-88», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 622 (обязательность применения установлена пунктом 14 Перечня № 1521);

96) «СП 28.13330.2012. Свод правил. Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85», утвержденный

Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 625 (обязательность применения установлена пунктом 17 Перечня № 1521);

97) «СП 29.13330.2011. Свод правил. Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2010 № 785 (обязательность применения установлена пунктом 17 Перечня № 1521);

98) «СП 30.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 626 (обязательность применения установлена пунктом 18 Перечня № 1521);

99) «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 635/14 (обязательность применения установлена пунктом 19 Перечня № 1521);

100) «СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 635/11 (обязательность применения установлена пунктом 20 Перечня № 1521);

101) «СП 50.13330.2012. Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 265 (обязательность применения установлена пунктом 35 Перечня № 1521);

102) «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 24.12.2010 № 778, (обязательность применения установлена пунктом 38 Перечня № 1521)

103) «СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2011 № 605 (обязательность применения установлена пунктом 41 Перечня № 1521);

104) «СП 60.13330.2012. Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 279 (обязательность применения установлена пунктом 42 Перечня № 1521);

105) «СП 61.13330.2012. Свод правил. Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов. Актуализированная редакция СНиП 41-03-2003», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.12.2011 № 608 (обязательность применения установлена пунктом 43 Перечня № 1521);

106) «СП 63.13330.2012. Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2011 № 635/8 (обязательность применения установлена пунктом 45 Перечня № 1521);

107) «СП 64.13330.2011. Свод правил. Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 826 (обязательность применения установлена пунктом 46 Перечня № 1521);

108) «СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25.12.2012 № 109/ГС (обязательность применения установлена пунктом 47 Перечня № 1521);

109) «СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 280 (обязательность применения установлена пунктом 72 Перечня № 1521);

110) «СП 131.13330.2012. Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*», утвержденный Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.06.2012 № 275 (обязательность применения установлена пунктом 75 Перечня № 1521).

## **2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования**

### **2.1. Лица, которые обязаны соблюдать обязательные требования:**

1) товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы;

2) юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) некоммерческие организации, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ненецкого автономного



округа;

4) специализированные организации, осуществляющие деятельность по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования;

5) наймодатели жилых помещений по договорам социального найма;

6) ресурсоснабжающие организации, являющиеся исполнителями коммунальных услуг;

7) собственники, наниматели и арендаторы помещений в многоквартирных домах. Количество таких субъектов определяется количеством жилых помещений, находящихся в собственности, найме или аренде указанных лиц.

### **3. Обязательные требования, определяющие порядок и условия осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Ненецкого автономного округа**

Порядок и условия осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Ненецкого автономного округа определяются:

1) Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

2) Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

3) Федеральным законом от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»;

4) Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

5) Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

6) Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

7) Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»;

8) Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

9) Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015 № 415 «О правилах формирования и ведения единого реестра проверок»;

10) Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 323 «О направлении запроса и получении на безвозмездной основе, в том числе

в электронной форме, документов и (или) информации органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля при организации и проведении проверок от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация, в рамках межведомственного информационного взаимодействия»;

11) Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2016 № 806 «О применении риск-ориентированного подхода при организации отдельных видов государственного контроля (надзора) и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

12) Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

13) Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

14) постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 30.09.2011 № 211-п «О Государственной инспекции строительного и жилищного надзора Ненецкого автономного округа»;

15) постановлением Администрации Ненецкого автономного округа от 15.08.2013 № 306-п «О порядке организации и осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Ненецкого автономного округа»;

16) приказом Госстройжилнадзора НАО от 13.06.2017 № 90 «Об утверждении административного регламента исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора».

### **3. Рекомендации по соблюдению обязательных требований**

Деятельность органов государственного жилищного надзора направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об

энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), 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, требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в системе.

### **3.1. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов**



Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- а) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами
- г) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- д) осмотры;
- е) подготовка к сезонной эксплуатации;
- ж) текущий ремонт;
- з) капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

- система технического осмотра жилых зданий;
- техническое обслуживание жилых домов;
- подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- организация и планирование текущего ремонта;
- организация и планирование капитального ремонта.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

- а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
- в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных прямков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;
- котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду.

На основании актов проверки готовности к отопительному периоду оформляются паспорта готовности объектов к отопительному периоду по каждому объекту проверки.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В соответствии со ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках

региональной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Ненецкого автономного округа включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем с установкой коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (при наличии технической возможности);
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) утепление фасада при проведении работ по капитальному ремонту фасада;
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 8) ремонт, замена и утепление цокольных перекрытий;
- 9) ремонт и утепление чердачных перекрытий;
- 10) устройство системы водоотведения в границах земельного участка;
- 11) ремонт выгребных ям, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения.

### **3.2. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений**

В соответствии с п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354) потребителю, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг и, соответственно, начислена плата за такие коммунальные услуги как:

- отопление;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение (по двухкомпонентному тарифу – за компоненты «теплоноситель» и «тепловая энергия»);
- водоотведение (отведение сточных бытовых вод по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);
- электроснабжение;
- газоснабжение;



- коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законодательство определило следующие условия правомерности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

- соблюдение утвержденного порядка (формулы) начисления платы;
- применение утвержденного тарифа за коммунальную услугу;
- применение утвержденного норматива потребления;
- соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставляемой услуги;
- фактическое предоставление услуги;
- степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложением № 2 указанных Правил № 354.

Приложением № 2 Правил № 354 предусмотрены 30 формул, представляющие собой варианты начисления в зависимости от:

- вида коммунальной услуги;
- вида объекта снабжения (помещение или общедомовое имущество);
- типа помещения: комната в коммунальной квартире, жилой дом (домовладение), квартира (жилое помещение);
- типа снабжения: централизованное или самостоятельное производство ресурса (для отопления или горячего водоснабжения);
- наличия или отсутствия прибора учета: индивидуального, общего или коллективного (общедомового)

В формулах по расчету платы за коммунальную услугу обязательными составляющими элементами выступают:

- норматив потребления (объем потребленного ресурса);
- тариф на коммунальную услугу;
- количество постоянно/временно проживающих в жилом помещении человек.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Одним из таких законов является Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», который закрепляет основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и

надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса (часть 1 статьи 1).

Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Объем потребленного ресурса может быть определен по показаниям прибора(ов) учета или по нормативу потребления.

Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний установлен разделом VII Правил № 354.

Показания индивидуальных, коллективных (общедомовых) и общих (квартирных) приборов учета являются основаниями начисления платы. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (п. 80 Правил № 354).

Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 40 Правил № 354).

В случае отсутствия приборов учета на конкретный вид коммунальной услуги, начисления производятся по нормативу потребления.

В соответствии с ч. 1 ч. 157 ЖК РФ нормативы потребления на все виды коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правилами установления и

определения нормативов потребления, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306.

Следовательно, установление правомерности начисления платы за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги, исходя из установленных уполномоченными органами действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

При начислении платы за коммунальные услуги учитывается степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (п. 2 Правил № 354).

В соответствии с подп. «г», «д», «е» п. 19 и п. 20 Правил № 354 в договоре на оказание услуг указывается следующая информация:

- наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;
- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуге (коммунальных услуг),
- для домовладений – сведения о направлениях потребления коммунальных услуг (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.), площадь земельного участка, режим водопотребления и другие.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного жилого дома или жилого дома (домовладения). Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в договоре на предоставление услуг или договоре управления.

Требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг изложены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Исполнитель обязан уменьшать размер платы при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности (пп. «г» п. 31 Правил № 354).

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от качества и бесперебойности предоставленной коммунальной услуги. Потребитель имеет право на качественную коммунальную услугу, а в случае нарушения данного требования исполнителем услуг – на уменьшение размера платы за такую услугу.

### **3.3. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.**

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

- услуга по холодному водоснабжению;
- услуга по горячему водоснабжению;
- услуга по водоотведению;
- услуга по электроснабжению;
- услуга по газоснабжению;
- услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.
- услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с



нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. По окончании проверки составляется акт проверки.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

### **3.4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований, связанных с раскрытием (предоставлением) информации**

Способы раскрытия (предоставления) информации в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416) различаются для управляющих организаций, имеющих лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и организаций, не являющихся лицензиатами (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы).

Товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы с 11.04.2018 обязаны обеспечить раскрытие информации следующими способами:

Путем размещения информации на постоянной основе (п. 32 Правил № 416):  
- на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

Наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет».

Контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций.

Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий.

Уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

При изменении наименования товарищества или кооператива, режиме работы, адресе официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адресе официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет», а также контактных телефонах товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб

ресурсоснабжающих организаций, такая информация подлежит раскрытию течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере.

- на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства – [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru) информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Таким образом, в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства подлежит размещению информация в объеме сведений, установленных разделом 10 Состав информации, утвержденного приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и в сроки, установленные данным разделом.

### **3.5 Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части технической эксплуатации внутридомового газового оборудования**

В соответствии с подпунктом «к» пункта 21 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан на абоненте лежит обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО), своевременно заключать договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

Согласно пункту 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан абонентом может выступать как владелец жилого

помещения (квартиры) в многоквартирном доме, так и исполнитель коммунальной услуги газоснабжения (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив).

Внутридомовое газовое оборудование - газопроводы многоквартирного дома или жилого дома, подключенные к газораспределительной сети либо к резервуарной или групповой баллонной установке, обеспечивающие подачу газа до места подключения газоиспользующего оборудования, а также газоиспользующее оборудование и приборы учета газа (пункт 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан).

В силу пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, газопроводы многоквартирного дома до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков относятся к внутридомовой инженерной системе газоснабжения и являются частью общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Согласно статье 154 ЖК РФ плата за содержание общего имущества является составной частью платы за жилое помещение.

Статьей 155 Жилищного кодекса определено, что плата за жилое помещение в зависимости от выбранного собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом вносится управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив, на которых в силу статей 138 и 161 ЖК РФ лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. С указанными положениями Жилищного кодекса корреспондируется содержащееся в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), понятие «исполнителя», которое возлагает на него ответственность за обслуживание внутридомовых инженерных систем, в том числе системы газоснабжения. При этом обязанность по обеспечению надлежащего технического состояния и безопасной эксплуатации ВДГО лежит на потребителе (пункт 93 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам). Под ВДГО понимается внутриквартирная разводка от стояков и газоиспользующее оборудование, которое не входит в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Исходя из изложенного, обязанность абонента - исполнителя коммунальной услуги газоснабжения по содержанию ВДГО, будет считаться исполненной надлежащим образом в случае заключения со специализированной организацией договора на техническое обслуживание и



аварийно-диспетчерское обеспечение в отношении внутридомовой инженерной системы газоснабжения, являющейся частью общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

