

Письмо Министра России от 10.03.2019 N 8125-ОО/06 «О решениях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»



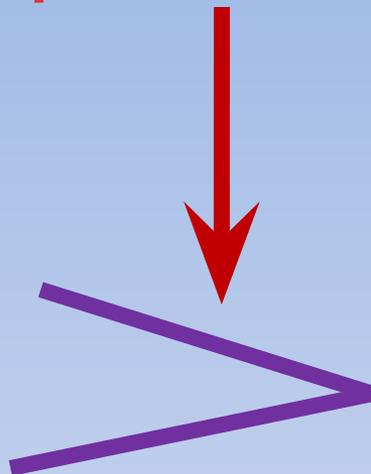
Кузнецова Светлана Сергеевна
главный специалист отдела развития жилищного
хозяйства министерства жилищно-коммунального
хозяйства Ростовской области

В зависимости от вопроса, поставленного на голосование, предусмотрено 3 варианта принятия решений ОСС

**большинством
голосов от
общего числа
голосов,
принимающих
участие в ОСС**



**50% голосов от
общего числа
голосов
собственников
помещений в МКД**



**2/3 голосов от общего
числа голосов
собственников
помещений в МКД**



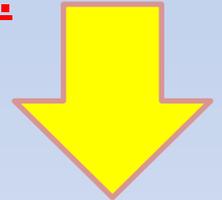
Ч. 6 ст. 48 ЖК РФ



При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только 1 из возможных вариантов голосования.

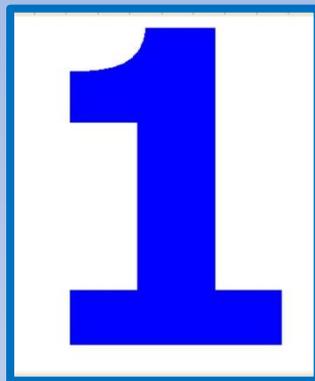


Оформленные с нарушением данного требования решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.



В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Действующее законодательство содержит требование к тому, что по каждому вопросу повестки дня собственник помещения должен выбрать только 1 вариант.



Применение при голосовании "относительного большинства" не представляется возможным и решение считается принятым, в зависимости от вопроса, поставленного на голосование, если за вариант "за" проголосовало соответствующее количество голосов.

Недопустимо считать решение собрания принятым, если количество голосов участников распределилось среди трех вариантов ("за", "против" или "воздержался") таким образом, что максимальная доля голосов отдана варианту "за", но при этом количество голосов, требуемое для принятия решения, не набрано.

**ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ
ОТ 21.03.2019 № 10561-ОГ/04
«О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ»**



После принятия Постановления РФ от 29.06.2016 N 603 в Правилах 354 образовались неточности

Пункт 2(4) Правил 354 - действует до 01.01.2020

в случае использования при расчете размера платы за КУ по отоплению N потребления КУ по отоплению, действовавших по состоянию на 30 июня 2012 г., рассчитанных исходя из оплаты КУ равномерно в течение календарного года, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м не оборудованном ИПУ ТЭ в ЖД и размер платы за КУ по отоплению в i-м ЖП/НЖП, который не оборудован ОПУ ТЭ при осуществлении оплаты в течение отопительного периода определяется по формуле 2 Правил 354

В действующей редакции Правил 354 указанное положение предусмотрено пунктом 2(2) Правил N 354

пункт 2(2) Правил 354 действует до 01.01.2020



**Письмо Минстроя России от
22.02.2019
N 6157-ОО/04 «Об исполнении
договоров ресурсоснабжения»**



Основание для заключения договора ресурсоснабжения между собственниками помещений и РСО

прекращение заключенных между УО (ТСЖ, ЖСК) и РСО договора ХВС, ГВС, ВО, ЭСН, ГСН, ТСН в части снабжения КР в целях предоставления КУ



из-за одностороннего отказа РСО от исполнения договора ресурсоснабжения.

PCO вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенного с УО (ТСЖ,ЖСК) договора ресурсоснабжения

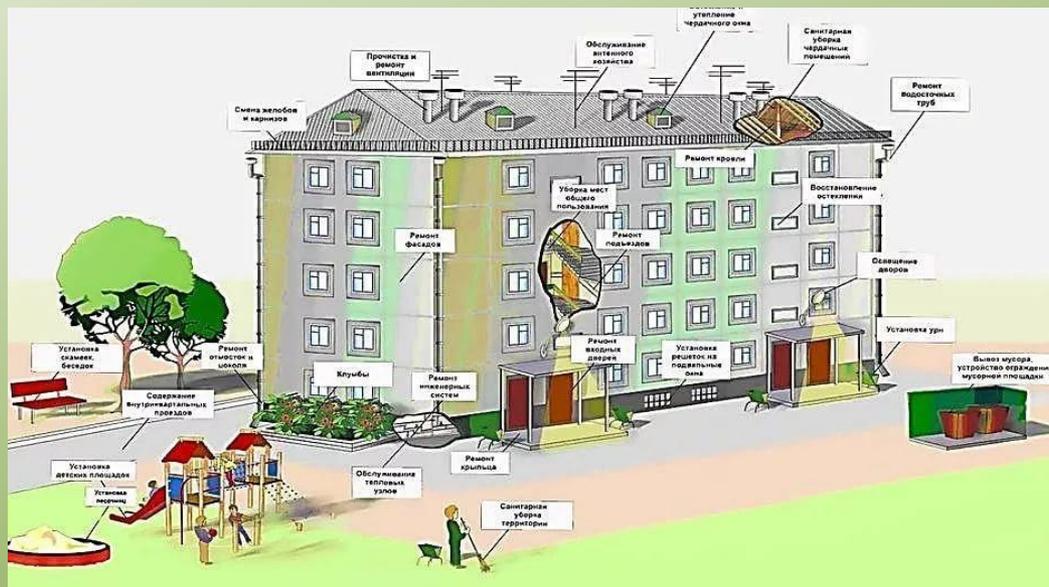


**при наличии у УО, ТСЖ, ЖСК,
признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу
судебным актом задолженности перед PCO в размере,
равном/ превышающем 2 среднемесячные величины обязательств
по оплате по договору ресурсоснабжения
независимо от факта последующей оплаты данной
задолженности,**

**за исключением случая полного погашения данной задолженности до
вступления в законную силу судебного акта.**

Наличие задолженности за КР на СОИДы

не является основанием для одностороннего отказа РСО от исполнения договора ресурсоснабжения.



При переходе на прямые договоры договор между РСО и УО (ТСЖ, ЖСК)

прекращается в части предоставления КУ

**Письмо Минстроя России
от 16.01.2019 N 794-АО/06
«О предоставлении доступа к
общедомовому имуществу при
необходимости проведения
ремонтных работ»**



Ч. 3 ст. 179 ЖК РФ

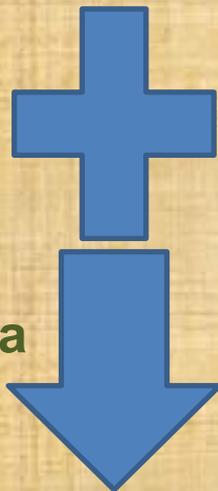


средства, полученные регоператором от собственников помещений, могут использоваться только для финансирования расходов на капремонт ОИ



Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170

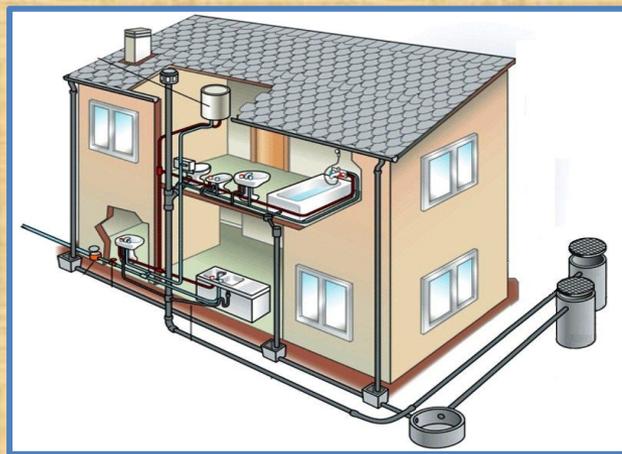


обязанность по обеспечению собственником помещения доступа к транзитным (общедомовым) инженерным коммуникациям, проходящим через помещение

Если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах/ под полами в помещении собственника (или нанимателя),



он должен обеспечить свободный доступ к ОИ, находящемуся в его квартире, для проведения ремонтных работ специальными бригадами подрядной организации, осуществляющей капремонт.



Если собственник помещения убежден, что внутридомовые инженерные системы в его квартире в полном порядке и не требуют замены или ремонта,



представители заказчика, подрядчика и УО вправе составить акт, который в том числе подписывает собственник помещения,

о том, что произвести замену или ремонт внутридомовой инженерной системы не представилось возможным в связи с тем, что доступ к ней не предоставлен.

Непредоставление доступа к ОИ при необходимости проведения ремонтных работ



Повод для обращения в суд заказчиком работ по проведению капремонта/подрядной организации с целью разрешения вопроса обеспечения доступа к инженерным системам в судебном порядке.

В случае причинения вреда по причине непредоставления доступа к ОИ с целью проведения аварийно-восстановительных работ/капремонта, до рассмотрения спора в суде,



вся ответственность ложится на собственника помещения.

Ст. 1064 ГК РФ



Вред, причиненный личности/имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу ЮЛ, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине.

Если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД проведение их капремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений



соответствующие расходы подлежат включению в проектную документацию на проведение капремонта.

Расходы на демонтаж и монтаж конструкций, за исключением материалов настенных и напольных покрытий, должны учитываться в проектной документации.

Если ОСС принято решение о приостановке выполнения работ и переносе сроков проведения работ по капремонту ОИ, которые уже ранее были начаты,

действия регоператора, подрядной организации, УО, ГЖИ и собственников помещений должны быть организованы, скоординированы и согласованы между всеми перечисленными сторонами

в целях исключения ситуации по привлечению ГЖИ эксплуатирующей организации к ответственности за ненадлежащее содержание ОИ



**Письмо Минстроя России от 23.04.2019
N 15772-ОГ/04**

**«О деятельности по управлению
многоквартирными домами»**



На УО, ТСЖ, ЖСК не распространяются обязанности, предусмотренные Федеральным законом от 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан РФ"

Обязана ли УО ответить на обращение собственника/нанимателя помещений в управляемом доме по поводу:

1. некачественных КУ



2. расчетов по плате за ЖКУ



3. иным поводам.

Пункт 34 Правил N 416

УО, ТСЖ, ЖСК по запросу собственников и пользователей помещений
в МКД

на следующий день

- любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 Правил N 416.

- ✓ Если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц
 - ✓ раскрыта в необходимом объеме
 - ✓ является актуальной;
- УО, ТСЖ, ЖСК сообщает место размещения запрашиваемой информации.

Указанное сообщение направляется на следующий день по каналам связи

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса

- копию акта проверки предоставления КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами N 354

иную информацию

- в срок, установленный соответствующими НПА РФ



Пункт 31 Правил 354

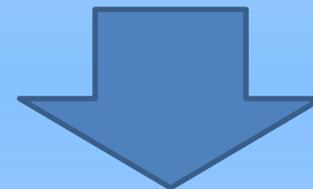


ИКУ

обязан вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления КУ,



учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения,



а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы направлять потребителю ответ о ее удовлетворении/об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Ч. 1 ст. 192 ЖК РФ



Деятельность по управлению МКД осуществляется УО на основании лицензии, выданной ГЖИ

Ч. 1 ст. 193 ЖК РФ и пункт 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110,



устанавливают лицензионные требования.

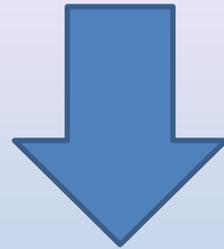
П. 3 Положения



Лицензионное требование – это исполнение обязанностей по договору управления МКД

Нарушение лицензионных требований – это нарушение требований, установленных Правилами N 416.

При выявлении нарушения



ГЖИ



вправе вынести предписание об устранении нарушения.

