

Обзор изменений в сфере управления МКД.

Год 2019, версия I

Москва
2019 г.

1. Поправки в Жилищный кодекс и другие нормативные документы.

Восемь изменений декабря 2018 – января 2019. Какие положения изменились, как повлияли на работу УО и жилищных объединений.

2. Расчет платы за отопление по новым правилам.

Расчет платы за отопление по новым правилам с учетом судебной практики высших судебных инстанций. Выделение платы за отопление в местах общего пользования. Организация учета индивидуального потребления тепла. Отопительный сезон 2018/2019 и 2019/2020.

3. Новый порядок отбора УО органом местного самоуправления

Новые правила отбора УО на открытом конкурсе. Назначение органом местного самоуправления управляющих организаций.

4. Обращение с ТКО

Договорные отношения с регоператором по ТКО. Начисление платы за ТКО потребителям. Содержание контейнерных площадок.

I. Поправки в Жилищный кодекс и другие нормативные документы.

Восемь изменений декабря 2018 – января 2019. Какие положения изменились, как повлияли на работу УО и жилищных объединений.

Новые требования к организации аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

Основные изменения в раздел IV «Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания» Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, вступили в силу с 01.03.2019 (подп. в-и) п. 4 Изменений, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 N 331).

Было (п. 10 Правил № 416)

АДС осуществляет:

- повседневный (текущий) контроль за работой ВДИС МКД,
- - регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений ВДИС,
- - а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Сейчас

АДС осуществляет:

- - повседневный (текущий) контроль за работой ВДИС МКД,
- - контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения,
- - круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 Правил № 416, заявок собственников и пользователей помещений в МКД по вопросам, связанным с предоставлением КУ, содержанием ОИ в МКД, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД, а также об устранении неисправностей и повреждений ВДИС и *исполнении иных обязательств УО, предусмотренных ДУ МКД, иных обязательств ТСЖ, ЖК/ЖСК по управлению МКД,*
- - принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Было (п. 13 Правил № 416):

АДС обеспечивает:

- - незамедлительную ликвидацию засоров системы водоотведения и мусоропроводов внутри МКД;
- - устранение аварийных повреждений систем ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения и водоотведения.

Сейчас

АДС обеспечивает:

- ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в МКД в АДС в течение не более 5 минут. В случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в АДС собственником или пользователем помещения в МКД посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено АДС в течение 10 минут после поступления;
- локализацию аварийных повреждений систем ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения и водоотведения не более чем **в течение получаса** с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров системы водоотведения **в течение двух часов** с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров мусоропроводов внутри МКД в течение 2 часов с момента регистрации заявки (но не ранее 8 часов утра и не позднее 23 часов вечера при круглосуточном приеме заявок);
- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях систем ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения и водоотведения **в срок, не нарушающий установленную продолжительность** перерывов в предоставлении КУ (приложение I к Правилам № 354);
- устранение аварийных повреждений систем ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения и водоотведения в срок **не более 3 суток** с даты аварийного повреждения.

Собственник или пользователь помещения в МКД должен быть проинформирован **в течение получаса** с момента регистрации заявки о планируемых сроках исполнения заявки.

В случае аварийных повреждений систем ХВС, ГВС, отопления и водоотведения АДС также информирует орган МСУ о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется **в круглосуточном режиме** в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения в МКД, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Работа АДС должна осуществляться в соответствии с требованиями нормативных актов, направленными на обеспечение тишины и покоя граждан. УО, ТСЖ, ЖК/ЖСК обязаны обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с требованиями настоящих Правил.

Регистрация заявок будет осуществляться в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в МКД или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) **и с использованием записи телефонного разговора**. (п. 17 Правил № 416).

При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества собственников помещений в МКД.

Если исполнение заявки требует доступа сотрудника АДС в помещение в МКД, АДС информирует собственника или пользователя такого помещения о:

- планируемой дате и времени начала исполнения заявки,
- причинах необходимости предоставления доступа в помещение,
- а также ФИО сотрудников АДС, которые будут исполнять заявку.

Сотрудник АДС обязан иметь при себе:

- служебное удостоверение,
- опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, ФИО и профессиональной специализации,
- а также одноразовые бахилы.

Журнал АДС допускается вести в электронной форме (п. 12 Правил № 416).

Требования к организации взаимодействия управляющей МКД организации с собственниками и пользователями помещений в МКД

В Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 с **01.03.2019** включен раздел VII «Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления многоквартирным домом» (подп. к) п. 4 Изменений, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 N 331)

УО обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис УО либо в МФЦ в случае заключения УО с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство УО).

Представительство УО должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе **в пределах внутригородского района в городском округе** с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются МКД, которыми управляет такая УО.

При этом для целей настоящих Правил под пешей доступностью понимается расстояние **не более 3 километров**, преодолеваемое пешком.

Представительство УО предназначено для:

- приема собственников и пользователей помещений в МКД,
- предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы,
- оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в МКД по возникающему у него вопросу, связанному с управлением МКД, собственником, пользователем помещения в котором он является.

УО раскрывает информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в МКД уполномоченными лицами УО (далее - прием), который должен осуществляться **не реже одного раза в месяц**. Прием осуществляется в представительстве УО руководителем УО, а также иными уполномоченными лицами.

Больше советов МКД будет вовлечено в решение вопросов текущего ремонта

Закон от 28.11.2018 № 435-ФЗ О внесении изменений в статью 46 Жилищного кодекса Российской Федерации внес изменения, по которым чтобы уполномочить совет принимать решения о текущем ремонте, нужно **одобрение большинства** голосов от общего числа голосов собственников, а не более 2/3, как сейчас (ч. 1 ст. 46 ЖК).

Закон вступил в силу 9 декабря 2018 года

УО, ТСЖ, ЖСК освободили от уборки мест погрузки ТКО, эту обязанность возложили на регоператора по обращению с ТКО

- Постановление Правительства от 15.12.2018 № 1572 О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации:
- разграничило обязанности по уборке мест погрузки ТКО
 - обязало уведомлять орган МСУ о количестве и местах расположения контейнеров и бункеров
 - обязало орган МСУ с 01.01.2019 включать информацию о бункерах в реестр мест (площадок) накопления ТКО в соответствии с Правилами обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 31 августа 2018 г. N 1039 "Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра".
 - изменило типовой договор на оказание услуг по обращению с ТКО в части исключения разграничения ответственности за содержание контейнерных площадок

Вступило в силу с 27.12.2018

Для отдельных регионов реформу обращения с ТКО могут перенести на три года

[Закон от 25.12.2018 № 483-ФЗ](#) О внесении изменений в статью 29.1 Федерального закона «Об отходах производства и потребления»

Для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя переход на обращение с ТКО перенесли на три года до 1 января 2020 года, остальным разрешили действовать по ситуации до 1 января 2020 года.

Изменили порядок проведения открытого конкурса по отбору МКД

Постановление Правительства от 14.12.2018 № 1541 О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Вступило в силу 01.01.2019

Изменен принцип установления размера платы и порядок определения победителя конкурса

Установили порядок определения УО для управления МКД, собственники которого не приняли соответствующего решения

Постановление Правительства 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

Вступило в силу 12.01.2019

Орган МСУ наделили полномочиями назначать управляющую организацию в случаях, если собственники не выбрали или не реализовали способ управления МКД и открытый конкурс признан несостоявшимся.

Упорядочили механизм перепланировок и переустройств помещений в МКД

[Закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ](#) О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме

Вступил в силу 08.01.2019

Действие положений ЖК о перепланиовках и переустройстве жилых помещений распространили на нежилые помещения в МКД

Изменили порядок оплаты отопления в МКД

Постановление Правительства от 28.12.2018 № 1708 О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме изменило порядок оплаты отопления в МКД при централизованном отоплении

Вступило в силу с 01.01.2019

Постановление Правительства РФ от 23.02.2019 N 184 О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов скорректировало порядок внесения платы за отопление при использовании индивидуальных квартирных источников тепловой энергии

Вступило в силу 25.02.2019

Обновили требования к оформлению протоколов ОСС и порядок направления подлинников решений и протоколов в органы ГЖН

[Приказ Минстроя 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

Вступил в силу с 05.03.2019

2. Расчет платы за отопление по новым правилам.

Расчет платы за отопление по новым правилам с учетом судебной практики высших судебных инстанций. Выделение платы за отопление в местах общего пользования. Организация учета индивидуального потребления тепла. Отопительный сезон 2018/2019 и 2019/2020.

Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 N 1708

"О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме"

П. 42(1) В МКД, который не ОДПУ тепловой энергии, и жилом доме, который не оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2, 2(1), 2(3) и 2(4) приложения N 2 к Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i -м не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии жилом доме согласно пунктам 42(1) и 43 Правил при осуществлении оплаты в течение отопительного периода определяется по формуле 2:

$$P_i = S_i \times N^T \times T^T,$$

где:

S_i - общая площадь жилого дома;

N^T - норматив потребления по отоплению;

T^T - тариф на тепловую энергию.

При осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года определяется по формуле 2(1):

$$P_i = S_i \times (N^T \times K) \times T^T,$$

где:

S_i - общая площадь жилого дома;

N^T - норматив потребления по отоплению;

K - коэффициент периодичности внесения платы за отопление, равный отношению количества месяцев отопительного периода, в том числе неполных, определенных органом исполнительной власти субъекта РФ в соответствии

Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306

T^T - тариф на тепловую энергию.

2(3). Размер платы за отопление в жилом или нежилом помещении в МКД, который не оборудован ОДПУ тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода определяется по формуле 2(3):

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times S^{ои} \times N^T \times (S^{об} - S^{инд})}{S^{об} \times (S^{об} - S^{инд} + S^{ои})} \right) \times T^T,$$

где:

V_i - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на жилое или нежилое помещение в МКД и определенный по [формуле 2\(5\)](#);

S_i - общая площадь жилого или нежилого помещения в МКД;

$S^{ои}$ - общая площадь помещений, входящих в состав ОИ в МКД.

При определении приходящегося на жилое или нежилое помещениеразмера платы за отопление общая площадь помещений, входящих в состав ОИ в МКД, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир МКД и предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД (согласно сведениям, указанным в паспорте МКД):

межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД;

$S^{ина}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений, в которых технической документацией на МКД не предусмотрено наличие приборов отопления, или жилых и нежилых помещений, переустройство которых, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством РФ;

N^T - норматив потребления по отоплению;

T^T - тариф на тепловую энергию.

Формула 2(5).

Объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на i -е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода определяется по формуле 2(5):

$$V_i = S_i \times \frac{N^T \times (S^{\text{об}} - S^{\text{инд}})}{S^{\text{об}} - S^{\text{инд}} + S^{\text{ои}}},$$

где:

S_i - общая площадь жилого или нежилого помещения в МКД;

$S^{ои}$ - общая площадь помещений, входящих в состав ОИ в МКД.

При определении приходящегося на жилое или нежилое помещение объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии общая площадь помещений, входящих в состав ОИ в МКД, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир МКД и предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД (согласно сведениям, указанным в паспорте МКД): межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений МКД;

$S^{инд}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений, в которых технической документацией на МКД не предусмотрено наличие приборов отопления, или жилых и нежилых помещений, переустройство которых, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством РФ;

N^T - норматив потребления по отоплению.

V_i равен нулю в случае, если технической документацией на МКД не предусмотрено наличие в i -м жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство i -го жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с законодательством РФ.

2(4). Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i -м жилом или нежилом помещении в МКД, который не оборудован ОДПУ тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года определяется по формуле 2(4):

$$P_i = \left(V_i + \frac{K_i (S^{oi} - S^{N^T}) \times \overset{\text{об}}{S} \overset{\text{инд}}{S}}{S^{\text{об}} \times (S^{\text{об}} - S^{\text{инд}} + S^{\text{oi}})} \right) \times T^T,$$

Формула 2(6).

Объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на жилое или нежилое помещение в МКД, который **не оборудован** ОДПУ тепловой энергии, при осуществлении оплаты коммунальной услуги равномерно *в течение календарного года* определяется по формуле 2(6):

$$V_i = S_i \times \frac{N^T \times K \times (S^{\text{об}} - S^{\text{инд}})}{S^{\text{об}} - S^{\text{инд}} + S^{\text{oi}}},$$

3. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении в МКД, который **оборудован ОДПУ** тепловой энергии и в котором **ни одно** жилое или нежилое **помещение не оборудовано ИПУ** тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3:

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^д - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T,$$

V_i - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на жилое или нежилое помещение в МКД и определенный по формуле 3(6):

S_i - общая площадь жилого или нежилого помещения в МКД;

V^A - объем (количество) потребленной за расчетный период в МКД тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям ОДПУ тепловой энергии, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в МКД по показаниям ОДПУ тепловой энергии за предыдущий год;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД;

T^T - тариф на тепловую энергию.

В случаях, предусмотренных пунктом 59(1) Правил, для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению используется объем коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями этого пункта.

Формула 3(6).

Объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на жилое или нежилое помещение в МКД, который **оборудован ОДПУ** тепловой энергии и **в котором ни одно** жилое или нежилое помещение не оборудовано ИПУ учета тепловой энергии, определяется по **формуле 3(6)**:

$$V_i = S_i \times \frac{V^д}{S^{об} - S^{инд} + S^{ои}},$$

3(1). Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении в МКД, который **оборудован ОДПУ** тепловой энергии и в котором **хотя бы одно, но не все** жилые и нежилые помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3(1):

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^д - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T,$$

Формула 3(7)

Объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на **не оборудованное ИПУ** жилое или нежилое помещение в **МКД, который оборудован ОДПУ** тепловой энергии и в котором **хотя бы одно, но не все** жилые и нежилые помещения оборудованы ИПУ тепловой энергии, определяется по **формуле 3(7)**:

$$V_i = S_i \times \frac{\sum V_{ИПУ}}{\sum S_{ИПУ}},$$

где:

S_i - общая площадь не оборудованного ИПУ жилого или нежилого помещения в МКД

$\sum V_{\text{ИПУ}}$ - сумма объемов (количества) тепловой энергии, определенных по показаниям ИПУ за расчетный период при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в МКД по показаниям ИПУ за предыдущий год

$\sum S_{\text{ИПУ}}$ - сумма площадей жилых или нежилых помещений МКД, оборудованных ИПУ, с применением показаний которых осуществляется расчет платы.

В случаях, предусмотренных [пунктом 59](#) Правил, для расчета размера платы за отопление используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного [пункта](#).

V_i равен **нулю** в случае, если технической документацией на МКД не предусмотрено наличие в жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

3(3). Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении в МКД, который **оборудован ОДПУ** тепловой энергии и в котором **все жилые и нежилые помещения оборудованы ИПУ** (распределителями) тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3(3):

$$P_i = \left(V_i^{\text{одн}} + V_i \times \frac{S_i \Gamma}{S_{\text{об}}} \right) \times T$$

V_i^n - объем (количество) потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении в МКД тепловой энергии, определенный при осуществлении оплаты за отопление в течение отопительного периода по показаниям ИПУ в жилом или нежилом помещении, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в жилом или нежилом помещении по показаниям ИПУ за предыдущий год;

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) тепловой энергии, предоставленный за расчетный период в МКД, оборудованный ОДПУ тепловой энергии, за исключением объема (количества) тепловой энергии, потребленного во всех жилых или нежилых помещениях в МКД, который определяется по формуле:

$$V_i^{\text{одн}} = V^{\text{д}} - \sum_i V_i^n$$

Постановление Правительства РФ от 23.02.2019 N 184

"О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

Принципиально установило, что:

V_i равен нулю в случае, если технической документацией на МКД не предусмотрено наличие в жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

3. Новый порядок отбора УО органом местного самоуправления *Новые правила отбора УО на открытом конкурсе. Назначение органом местного самоуправления управляющих организаций.*

Постановление Правительства РФ от 14.12.2018 N 1541

«О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»

Эти Правила утверждены

постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75

Победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту ОИ в МКД, на право управления которым проводится конкурс, **за наименьший размер платы** за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока

Отменен перечень дополнительных работ.

Теперь организатор утверждает единый перечень работ и услуг по содержанию ОИ

Уточнено требование к претенденту об отсутствии у него кредиторской задолженности за последний завершённый отчётный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчётности за последний завершённый отчётный период.

Под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие **в текущее время (неисполненные) обязательства** в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента (**подп. 5 п. 15 Правил**)

Введены новые требования:

- отсутствие у претендента задолженности перед РСО за 2 и более расчётных периода, подтверждённое актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу (**подп. 7 п. 15 Правил**)
- отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (**подп. 8 п. 15 Правил**)

При подаче заявки на участие в конкурсе заинтересованное лицо **дает согласие на включение его в перечень организаций** для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений в МКД не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами № 1616 (п. **52, подп. 4 п. 53 Правил № 75**)

В журнале заявок указывается наименование, организационно-правовая форма - для ЮЛ, фамилия, имя и отчество (при наличии) - для ИП, дата, время и регистрационный номер заявки на участие в конкурсе (п. **56 Правил № 75**)

Введено ограничение на увеличение размера платы – **не более, чем в 1,5 раза**, в случае, если на конкурс не подана ни одна заявка (п. **59 Правил № 75**)

Участники конкурса предлагают установить размер платы за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного конкурсной документацией, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося **наименьшим по размеру платы** за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение. (п. **76 Правил № 75**)

При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения **не более чем на 10 процентов** от указанного в извещении о проведении конкурса.

В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения **более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся**.

При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и **обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.** (п. 77 Правил № 75)

Если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, **подавший первым заявку** на участие в конкурсе. (п. 78 Правил № 75)

Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 N 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"

Правила устанавливают порядок и условия определения управляющей организации для управления МКД, в отношении которого:

- собственниками помещений не выбран способ управления таким домом*
- выбранный способ управления не реализован*
- не определена управляющая организация*

Определение управляющей организации осуществляется решением органа МСУ или государственной власти субъектов РФ

Решение должно содержать:

- а) перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД, устанавливаемый в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в Минимальном перечне, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290*
- б) размер платы за содержание жилого помещения, равный размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом МСУ или государственной власти субъектов РФ в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК*

Предоставление КУ собственникам помещений в МКД в период управления УО, определенной решением об определении управляющей организации, осуществляется РСО в соответствии с подп. "б" п. 17 Правил N 354

Перечень организаций формируется уполномоченным органом и размещается в ГИС ЖКХ.

В перечень организаций включаются управляющие организации, представившие в уполномоченный орган заявление о включении в перечень организаций, и (или) управляющие организации, признанные участниками открытого конкурса по отбору управляющей организации

При определении УО уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление **на основании решения об определении** управляющей организации **меньшим количеством МКД** относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций.

Если **2 и более УО управляют** на основании решения об определении управляющей организации **равным количеством МКД**, уполномоченный орган определяет для управления многоквартирным домом управляющую организацию в соответствии с **очередностью расположения в перечне** организаций.

УО, **определенная решением** об определении управляющей организации для управления **хотя бы одним МКД**, вправе подать **заявление об исключении** из перечня организаций, на основании которого она подлежит исключению из перечня организаций.

В качестве УО для управления МКД решением об определении управляющей организации **не может быть** определена УО, если собственники помещений в таком МКД ранее **приняли решение о расторжении** договора управления МКД с этой УО или сведения о таком МКД были исключены из реестра лицензий субъекта РФ этой УО.

Уполномоченный орган:

- а) в течение **одного рабочего дня** со дня принятия решения об определении УО размещает его на своем официальном сайте в сети "Интернет" и ГИС ЖКХ, а также направляет решение об определении управляющей организации этой УО и в орган ГЖН;
- б) в течение **5 рабочих дней** со дня принятия решения об определении управляющей организации направляет его собственникам помещений в МКД,

4. Обращение с ТКО

Договорные отношения с регоператором по ТКО. Начисление платы за ТКО потребителям. Содержание контейнерных площадок.

Постановлением Правительства РФ от 15.12.2018 N 1572 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

внесены изменения в:

- Правила обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354
- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290
- Основы ценообразования в области обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 мая 2016 г. № 484

Подпункт д(2)) п. 11 Правил № 491

- работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями.

Указанные работы **не включают уборку** мест погрузки твердых коммунальных отходов.

Пункт 148(12) Правил № 354

Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами отвечает за обращение с твердыми коммунальными отходами с момента погрузки таких отходов в мусоровоз. Погрузка твердых коммунальных отходов включает в себя уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

Пункты 24-25 Минимального перечня.

Уборка контейнерных площадок исключена из обязанностей УО.

Пункт 26(1) Минимального перечня.

Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

Пункт 26(2) Минимального перечня.

Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

Заключение договоров с региональным оператором по ТКО

УО обязана заключить с Оператором ТКО договор по обращению с ТКО, если собственники не приняли решение о заключении прямых договоров. Это определено п. 148(1) – 148(4) Правил №354.

Такой договор заключается в порядке, определенном Правилами № 1156.

При отсутствии решения ОСС помещений в МКД о заключении между собственниками помещений в МКД и региональным оператором договоров по обращению с ТКО, заключение такого договора между УО и региональным оператором является обязательным. Это следует из ст. 426 ГК, ч. 12 ст. 161 ЖК, п.п. «а» п. 8(1) Правил №1156.

При этом, такой договор заключается между УО и региональным оператором на основании:

- заявки УО направленной региональному оператору в письменной форме, начиная со дня утверждения в установленном порядке единого тарифа на услугу регионального оператора на 1-й год действия соглашения об организации деятельности по обращению с ТКО, заключенного субъектом РФ и региональным оператором.

- предложения регионального оператора о заключении договора на оказание услуг по обращению с ТКО.

Это определено п. 8(4), 8(5) Правил №1156.

При поступлении такой заявки либо предложения, указанный договор заключается в порядке, определенном п. 8(6) – 8(17) Правил №1156.

При этом в случае, если УО и региональный оператор не придут к соглашению об условиях такого договора, он будет считаться заключенным на условиях типового договора, форма которого утверждена Правилами №1156. Это следует из п. 8(12), 8(15), 8(16) Правил №1156.

Кроме того, если УО не направила региональному оператору заявку на заключение договора в 15-тидневный срок с момента извещения региональным оператором о необходимости заключения такого договора в установленном порядке, договор на оказание услуг по обращению с ТКО считается заключенным на условиях типового договора и вступившим в силу на 16-й рабочий день после размещения региональным оператором предложения о заключении указанного договора на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Это предусмотрено п. 8(17) Правил №1156.

При этом до дня заключения такого договора услуга по обращению с ТКО оказывается региональным оператором в соответствии с условиями типового договора и соглашением и подлежит оплате УО в соответствии с условиями типового договора. Это предусмотрено п. 8(18) Правил №1156.

Содержание контейнерной площадки

Исходя из п. 26(1) Минимального перечня УО выполняет работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления ТКО, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки ТКО.

По смыслу указанной нормы с учетом ч. 1.1, 2.3 ст. 161 ЖК, п.п. «д(2)» п. 11 Правил № 491, УО осуществляет содержание контейнерных площадок для ТКО, если они находятся на земельном участке, входящем в состав общего имущества собственников помещений в МКД.

Если такая площадка расположена на земельном участке, не входящем в состав общего имущества, ее содержание осуществляется ее собственником, как правило, органом МСУ. Это следует из ст. 210 ГК, ч. 1, 2 ст. 8 Федеральный закон от 24.06.1998 N 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

При этом, определение схемы размещения мест (площадок) накопления ТКО находится в компетенции органа МСУ. Это предусмотрено ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

Поэтому, необходимость наличия контейнерных площадок, т.е. места их размещения, а так же демонтажа определяются органом МСУ, совместно с региональным оператором по обращению с ТКО.

Исключение платы за обращение с ТКО из размера платы за содержание и ремонт ОИ

С расчетного месяца, в котором на территории субъекта РФ начал действовать региональный оператор по обращению с ТКО, УО:

- без решения ОСС помещений в МКД уменьшает размер платы за содержание жилого помещения в МКД, на составляющую расходов по сбору, вывозу и утилизации (захоронению) ТБО.

- в срок не позднее 10 дней до дня начала оказания коммунальной услуги по обращению с ТКО извещает собственников помещений в МКД об изменении размера платы за содержание жилого помещения;

- по требованию собственников представляет подтверждающие данный факт документы, в том числе документы, обосновывающие расчет этого размера платы.

Это предусмотрено ч. 8.1 ст. 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ.

8.1. При первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов исключается из платы за содержание жилого помещения начиная с месяца, в котором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начинает оказывать региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив в срок не позднее десяти дней до дня начала оказания коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами обязаны известить собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание жилого помещения и по их требованию представить подтверждающие данный факт документы, в том числе документы, обосновывающие расчет этого размера платы.

ст. 23, Федеральный закон от 29.12.2014 N 458-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"

Перерасчет платы за обращение с ТКО при временном отсутствии

Исполнитель делает перерасчет размера платы за обращение с ТКО при временном, более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении в порядке, предусмотренном разделом VIII Правил № 354 от 06.05.2011 г. Это предусмотрено п.п. «г» п. 148(22), 148(44) Правил №354.

По смыслу п.п. «г» п. 148(22), исполнитель производит перерасчет платы за период временного отсутствия при наличии оснований.

Раздел VIII и указанные пункты Правил №354 не содержит специальной нормы по такому перерасчету в отношении ТКО, если расчет ТКО осуществляется, исходя из общей площади помещения в МКД.

Основанием для перерасчета в данном случае является утверждение норматива, исходя из количества проживающих. Это применяется по аналогии с тем, что, например, основанием для перерасчета по иным коммунальным услугам в соответствии с п. 86 Правил №354 является не сам факт отсутствия ИПУ, а наличие акта об отсутствии технической возможности установки ИПУ. Специального основания для перерасчета платы за обращение с ТКО указанный раздел Правил №354 не содержит.

Поэтому, в рассматриваемом случае оснований для проведения такого перерасчета не имеется и такие действия исполнителем не осуществляются. Это подтверждается позицией Минприроды России от 24.01.2019 № б/н, изложенной в ответе на вопрос №8 «Ответов на часто задаваемые вопросы «Горячей линии» системы обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО)».

Если на территории субъекта РФ утвержден норматив и порядок оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО, исходя из количества зарегистрированных в помещении граждан, исполнитель, при отсутствии в помещении зарегистрированных граждан осуществляет начисление платы за указанную коммунальную услугу, исходя из количества собственников помещения. Это определено п. 148(36) Правил №354. Т.е., в этом случае, перерасчет платы при временном отсутствии не производится.