Управление Роспотребнадзора по Оренбургской области информирует об изменении законодательства, вступивших в силу в первом полугодии 2019 г., в сферах оказания услуг ЖКХ, транспортных услуг, долевого участия в строительстве, а также разъяснения Конституционного и Верховного судов Российской Федерации

Приложение к письму № 10-5561 от 14.08.2019

В сфере оказания услуг ЖКХ Постановлением Правительства 27.03.2018 № 331Постановлением Правительства 27.03.2018 № 331 утверждены новые обязательствауправляющей организации перед собственниками квартир.Появилось детальное регулирование осмотра общедомового имущества. Осмотрынеобходимы для определения перечня работ и услуг, которые оказывает управляющаяорганизация. В свою очередь от этого зависит размер платы за содержание общегоправилам осмотрывнеочередные. Периодичность текущих осмотров зависит от технической документациина дом, материалов, из которых изготовлены отдельные элементы дома.Сезонные осмотры будут проводится два раза в год. Весенние осмотры надопроводить после таяния снега или после окончания отопительного сезона. Правительствоспециально подчеркнуло, что по итогам весеннего осмотра корректируется объем работ потекущему ремонту дома. Корректируется объем работ, а не их перечень. Почему? Потомучто перечень работ устанавливается договором управления, а вносить изменения в договоркаждый год – это затратная процедура.

Осенние осмотры будут проводится перед началом отопительного сезона и будутнацелены на проверку готовности многоквартирного дома к отопительному сезону.Внеочередные осмотры будут проводится после произошедших аварий, стихийногоРезультаты осмотров будут отражаться в журнале осмотра, который теперьпризнается частью технической документации на дом.Все это предусмотрено пунктом 13.1 Постановления Правительства от 13.08.2006

Плата за содержание общего имущества утверждается по новому:

Размер платы за содержание общего имущества определяется общим собраниемсобственников помещений в доме. При этом управляющая организация вправепредоставить собственникам предложение по размеру платы. Правительствоконкретизировало порядок, в котором управляющая организация выходит со своимпредложением к собственникам:

1) планируемый размер платы должен быть сообщен собственникам за 30 дней допроведения общего собрания, на котором будет утвержден тариф;

2) проект тарифа должен быть размещен на информационных досках возле каждого

3) проект должен содержать расчет тарифа и его обоснование. Если размер тарифа будет больше, чем минимальный тариф, установленный органами власти, то управляющаяорганизация дополнительно должна обосновать превышение тарифа. В этом случаесобственникам должны сообщить о стоимости каждого вида работ и услуг, которыесобирается оказывать управляющая организация.

Правительство также детально отрегулировало, в каком порядке исполняютсязаявки собственников в аварийку:

1) сведения о каждой заявке собственников должны быть включены в специальныйжурнал;

2) собственнику должны сообщить номер заявки и срок, в течение которого заявкабудет исполнена;

3) если необходим доступ в помещение собственника, то аварийка должна сообщитьоб этом, а также сообщить о времени прибытия специалистов, их имя и фамилию. Уприбывших сотрудников должен быть опознавательный знак с указанием организации.

Управляющая организация должна обеспечить прием граждан либо в своемпомещении, либо в помещении МФЦ. При этом специально указано, чтопредставительство

управляющей организации должно располагаться в том же городе, вкотором осуществляется управление домами.

Доски возле подъездовПравительство регламентировало, какие сведения теперь будут размещаться надосках возле подъездов. Самое интересное, что теперь на досках будут сведения опредстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах и вообще олюбых иных мероприятиях организации, которые могут повлечь неудобство длясобственников.

Новые сроки ответов на обращение

Теперь детально регламентированы сроки ответа на обращение собственников. В течение 3 рабочих дней собственникам будут предоставлять:

1) информацию об объеме коммунальных услуг и ресурсов;

2) копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника;

3) копию акта нарушения качества или превышения установленнойпродолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ;

4) копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащегокачества и (или) с перерывами.

По любым иным запросам управляющая организация должна направлять информацию в течение 10 дней.

Заявитель и собственник: в чем разница?

Правительство ввело деления на заявителя и собственника. Заявителями считаютсялица, которые не являются собственниками или пользователями помещений в доме. Таким лицам ответы на запросы предоставляются в течение 30 дней. Собственникам же ипользователям ответы предоставляются в указанные выше сроки.

Новые права собственников квартир

ПравительствоРФустановилановыеправадляквартир. Постановлением от 27.03.2018 г. №331 собственникам предоставленоправо требовать устранения аварийных ситуаций в квартирах в течение несколькихчасов.

Это может показаться странным, но до этого момента законодательство непредусматривало, в течение какого срока управляющие организации обязаны устранятьаварийные ситуации. Теперь все поменяется:

1) аварии во внутридомовых сетях необходимо локализовать в течение 30 минут смомента обращения собственников;

2) засоры должны быть ликвидированы в течение 2 часов;

3) аварийная ситуация с водоснабжением, водоотведением, электроснабжением и отоплением должна быть ликвидирована в течение 3 суток.

Вышеперечисленные положения действуют с 01 марта 2019 года.

Узаконили временные управляющие компании. Теперь, если жители не выбралиспособ управления и управляющую компанию, или конкурс по выбору такой управляющейкомпании был признана несостоявшимся, органы местного самоуправления смогутназначать такому дому временную управляющую компанию, имеющую лицензию,работать которая будет до тех пор, пока собственники сами не выберут управляющуюорганизацию или не будет проведен конкурс, но на срок не более одного года. Порядоквыбора такой временной организации будет определен соответствующим постановлениемПравительства РФ, которое должно выйти в 2018 году (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ). Эта нормавступила в силу с 1 января 2019 года.Убраны разночтения, касающиеся той даты, с которой новая УК должна приступить к своим обязанностям. Теперь в ЖК РФ однозначно закреплено, что новая УК обязанаприступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесенияизменений в реестр лицензий, то есть с момента включения данного дома в лицензиюновой УК (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).Если УК расторгает договор управления многоквартирным домом, например, в случае, когда жители выбрали другую УК, эта «старая» управляющая компания обязана втечение пяти

рабочих дней разместить информацию о прекращении управления такимдомом в ГИС ЖКХ и направить в жилищную инспекцию (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ).
При этом, если управляющая компания такого не сделает, тогда жилинспекция самостоятельно проводит неплановую проверку, по итогам которой должна исключитьсведения о данном доме из лицензии такой УК. Основанием для проведения такойпроверки будет заявление от новой УК, о том, что она заключила договор управленияданным домом (ч. 3 ст. 198 ЖК РФ).
И при этом же, если после того как жители поменяли управляющую организацию, судом было установлено, что соответствующее решение общего собрания неправомочно,например, это решение было принято с грубыми нарушениями закона, или фактически небыло принято, жилищная инспекция (орган лицензионного контроля) вносит повторныеизменения в реестр лицензий не ранее вступления в силе данного решения суда (ч. 3.1 ст.198 ЖК РФ).
То есть, если вы переизбрали УК, но решение собрания было принято с нарушениямии затем отменено судом, то в этом случае «новая» УК все-таки поуправляет вашим домомдо момента вынесения соответствующего решения суда.
Верховный суд РФ подтвердил: управляющей компании не нужны особыепричины, чтобы зайти в квартируСобственники сделали в квартире перепланировку и не предоставили доказательствее согласования. УК хотела осмотреть жилье, но ни в комнату, ни в кухню, ни в лоджию еене пустили. Компания обратилась в суд. По ее мнению, перепланировка затронуласанитарное и техническое оборудование.
Первая инстанция поддержала УК, но апелляция отменила это решение. Она сочла,что для визита нужны основания: жалобы соседей или аварийная ситуация.ВС РФ с этим не согласился. Суд подтвердил: УК имеет право доступа в квартиру,особые причины не требуются. Это может быть необходимо, например, для профилактикиаварийных ситуаций или предотвращения нарушений прав соседей. Однако следуетпомнить: такие посещения разрешены не чаще, чем один раз в три месяца, причем времянадо согласовать заранее.
Правительство с подачи Конституционного суда РФ скорректировало правилаоплаты коммунальных услугПравительство изменило Правилапредоставления коммунальных услуг в жилыхдомах. В частности, пересмотрена норма, которая вынуждала собственников платить зацентрализованное теплоснабжение не только общедомового имущества, но и помещений синдивидуальными источниками тепла. Оплачивать только отопление общедомовогоимущества было нельзя. В результате те, кто сам отапливал помещения (например, спомощью газовых котлов), переплачивали.В декабре данный запрет раскритиковал КС РФ. С тех пор это положение неприменяется, но в самих Правилах это отражено не было. Теперь правительство исправилоситуацию. Постановление вступило в силу 25 февраля.
Документ:Постановление Правительства РФ от 23.02.2019 N 184
Разъяснения по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО)с 01 ЯНВАРЯ 2019 года.
В соответствии с ч. 8 ст. 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ «Овнесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления»,отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силуотдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РоссийскойФедерации» обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению ствердыми коммунальными отходами(далее – ТКО) наступает при наличиизаключенного соглашения между органом исполнительной власти субъекта РоссийскойФедерации и региональным оператором по обращению с ТКО и утвержденного единоготарифа на услугу по обращению с ТКО на территории субъекта Российской Федерации, ноне позднее 1 января 2019 года.

Региональным оператором по обращению с ТКО на территории Оренбургскойобласти по итогам конкурсного отбора признано ООО «Природа».Тариф на коммунальную услугу по обращению с ТКО утвержден приказомДепартамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов от 20.12.2018 №240-т/о.

Согласно ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО рассчитывается исходя изнормативов накопления ТКО, утверждаемых органами государственной власти субъектовРоссийской Федерации.

Приказом Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифовот 08.05.2018 № 29-н утверждены нормативы накопления твердых коммунальныхотходовдля многоквартирных и индивидуальных жилых домов на территорииОренбургской области.

При первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги дляпотребителей, проживающих в многоквартирных жилых домах, платы за коммунальнуюуслугу по обращению с ТКОстоимость услугпо сбору, вывозу, утилизации(захоронению) ТКО исключается из платы за содержание жилого помещения начинаяс месяца, в котором услугу по обращению с ТКО начинает оказывать региональныйоператор.

Для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, всрок не позднее десяти дней до дня начала оказания коммунальной услуги по обращению сТКО обязана известить собственников помещений в многоквартирном доме обизменении размера платы за содержание жилого помещения и по их требованию представить подтверждающие данный факт документы, в том числе документы,обосновывающие расчет этого размера платы.

Положениями действующего законодательстваобязанность регионального оператора по заключению прямых договоров по предоставлению коммунальной услугипо обращению с ТКО с собственниками помещений в многоквартирном доме непредусмотрена, поскольку в соответствии с ч. 12 ст. 161 ЖК РФ организация,осуществляющая управление многоквартирным домом, не вправе отказываться отзаключения договоров с региональным оператором по обращению с ТКО.

Согласно п. 5 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами,утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 №1156 (далее – Правила № 1156), договор на оказание услуг по обращению с ТКОзаключается между потребителем и региональным оператором, в зоне деятельностикоторого образуются твердые коммунальные отходы и находятся места их накопления.

По смыслу п. 2 и 8.1 Правил № 1156 потребителем является собственник ТКО илиуполномоченное им лицо, заключившее или обязанное заключить с региональнымоператором договор на оказание услуг по обращению с ТКО, которым, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, будетявляться указанная организация, а не собственники помещений в доме.

Положениями ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ определены исключения из указанного общегопорядка предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО, согласно которымуказанная коммунальная услуга предоставляется региональным оператором в соответствиис заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме,действующим от своего имени, договором на оказание услуг по обращению с ТКО, в том числев случае принятия общим собраниемсобственников помещений вмногоквартирном доме решения, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ – озаключении собственниками помещений в таком доме, действующими от своегоимени, договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, втом числе договора на оказание услуг по обращению с ТКО, с ресурсоснабжающейорганизацией, региональным оператором по обращению с ТКО.

В указанном случае общее собрание собственников помещений в многоквартирномдоме проводится в порядке, установленном положениями ст. 44-48 ЖК РФ, и договорсчитается заключенным с даты, определенной в решении общего собрания собственниковпомещений в многоквартирном доме.

При этом обязанности собственников помещений в многоквартирном доме принятьрешение о заключении договоров на оказание услуг по обращению с ТКО к моментуначала оказания региональным оператором соответствующих услуг не установлено.

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений вмногоквартирных домах утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 937/пр.

Кроме того, положениями Правил предоставления коммунальных услугсобственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), также определены случаи, в которых региональный операторможет выступать исполнителем коммунальной услуги по обращению с ТКО:во-первых, в многоквартирном доме, в котором в качестве способа управлениявыбрано непосредственное управление;во-вторых, в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления, либоспособ управления выбран, но не реализован;в-третьих, собственникам и пользователям жилых домов (домовладений).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156утверждена форма типового договора на оказание услуг по обращению с ТКО.В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о заключении ими договоров на оказание услуг по обращению с ТКО срегиональным оператором по обращению с ТКО, согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ подлинникирешений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном домеподлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созванообщее собрание, в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, всрок не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников.

Указанная организация в течение пяти дней с момента получения указанныхдокументов обязаны их направить, в том числе с использованием Государственнойинформационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в орган государственногожилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений подлежатнаправлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, на которомбыло принято решение о заключении договоров на оказание услуг по обращению с ТКО срегиональным оператором по обращению с ТКО, региональному оператору по обращениюс ТКО.

В соответствии с п. 19.3 раздела 10 приказа Министерства связи и массовыхкоммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйстваРФ от 29.02.2016 № 74/114/пр протокол, которым утверждено решение общего собраниясобственников помещений в многоквартирном доме, общего собрания членовтовариществ, общего собрания членов кооператива, подлежит размещению вГосударственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в срок непозднее 10 дней со дня принятия соответствующих решений.

Приостановка водоотведения должнику-потребителю обернулась штрафом дляуправляющей компанииМировой судья оштрафовал директора управляющей компании на 50 тыс. руб. занарушение лицензионных требований. Законность штрафа подтвердили вышестоящиесуды, включая ВС РФ.

При приостановке водоотведения потребителю, который задолжал оплатукоммунальных услуг, компания допустила такие нарушения:

- уведомление потребителя содержало лишь общую сумму задолженности, хотя онадолжна быть детализирована по каждому виду неоплаченных услуг;
- в уведомлении не было указано, есть ли техническая возможность сначалаограничить оказание услуги, а только потом приостановить;
- заглушка на канализационном выпуске делает жилое помещение непригодным дляпроживания и нарушает санитарно-эпидемиологическую безопасность.

Документ: Постановление Верховного Суда РФ от 05.03.2019 N 47-АД19-2

2. Транспортные услуги.

В случае болезни пассажиры могут получить деньги за невозвратные билеты напоезда.

Приказом Министерства транспорта РФ от 18 сентября 2018 г. № 334 внесеныизменения в «Правила перевозок пассажиров, багажа, грузобагажа железнодорожнымтранспортом», утвержденные приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 19 декабря 2013 г. N 473, которые вступили в силу с 1 января 2019Министерство транспорта Российской Федерации уточнило Правила перевозокпассажиров, багажа, грузобагажа железнодорожным транспортом в части порядкавозврата денежных средств за неиспользованный проездной документ (билет),приобретенный по тарифу, не предусматривающему условие получения обратностоимости проезда при возврате неиспользованного проездного документа (билета).

Определены случаи, при которых можно вернуть деньги за неиспользованныйневозвратный билет. Первый - внезапная болезнь пассажира или следующего с ним членасемьи, смерть члена семьи либо травмирование пассажира в результате несчастногослучая, подтвержденные на дату отправления поезда. Гражданин получит стоимостьбилета без стоимости плацкарты, плату за сервисное обслуживание и иные платежи(кроме сбора за резервирование мест в поездах дальнего следования) при возврате билетав кассу станции посадки в течение 5 суток с момента отправления поезда. Однако нужноуплатить сбор за оформление возврата денег.

Второй случай - отмена или задержка отправления поезда либо непредоставлениепассажиру места по билету. Гражданин получает полную стоимость проезда, сборы,плату за сервисное обслуживание (при наличии) и иные платежи. Сбор за оформлениевозврата денег не взимается.

Приказом Министерства транспорта РФ от 9 апреля 2019 г. № 96 "О внесениииизменений в Правила перевозок пассажиров, багажа, грузобагажа железнодорожнымтранспортом, утвержденные приказом Министерства транспорта Российской Федерацииот 19 декабря 2013 г. № 473” внесены изменения в части порядка переоформлениябилетов. Так, при переоформлении проездного билета разница в стоимости нового ипервоначально приобретенного билета взимается с пассажира или возвращается ему. Допассажиров должны быть доведены правила переоформления электронных билетов.Изменения в правила вступили в силу 30 апреля 2019 года.

3. Долевое строительство

1 июля 2019 года застройщики обязаны перейти на новую систему финансирования.Суть в том, что привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевогостроительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, которые намомент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, допускаетсятолько с использованием эскроу-счетов по договорам участия в долевом строительстве,представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

Исключение сделано для договоров участия в долевом строительстве, заключенных вотношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, находящихся ввысокой степени готовности. 22 апреля 2019 года вступило в силу ПостановлениеПравительства № 480, утвердившее критерии степени готовности объекта строительствапри условии, соответствия которым застройщик может привлекать денежные средстваучастников долевого строительства без использования счетов эскроу. Цель данногорешения — обеспечить достройку жилых домов, в тех случаях, когда

завершениеначатого строительства возможно только по старым правилам.Достраивать многоквартирные дома без перехода на эскроу-счета разрешат, еслистепень готовности объекта не менее 30%, а количество заключенных договоровдолевого участия (ДДУ) составляет минимум 10% общей площади помещения в доме.Эскроу-счет — банковский счет, предназначенный для хранения денежных средствграждан на период строительства дома. Деньги со счета передаются застройщику толькопосле исполнения им обязательств перед депонентом. Применение эскроу-счетарегулируется ст. 860.7 ГК РФ.

Сейчас в России утверждены 55 банков, которые могут открывать эскроу-счета. К2020 году планируется, что 95% продаж по ДДУ будут осуществляться с использованиемтолько таких счетов.

Особенности эскроу в строительстве:

- в случае банкротства застройщика средства возвращаются дольщику;
- застройщик не может использовать денежные средства со счета до окончаниястроительства;
- покупатель может вернуть деньги со счета в банке, если сроки сдачи квартирызадерживаются более чем на 6 месяцев;
- после того как объект невидимости будет сдан, деньги с эскроу пойдут напогашение кредита, а остаток составит прибыль застройщика.

Если дом не будет сдан или застройщик обанкротится, деньги на эскроу-счетахпредполагается возмещать дольщикам. Максимальная сумма возмещения вкладов — 10млн. рублей за одну квартиру.