Публичные обсуждения правоприменительной практики при осуществлении регионального жилищного надзора и лицензионного контроля по осуществлению предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 02.08.2024

**Правила перерасчета за коммунальный ресурс, потребленный при содержании общего имущества (КР СОИ)**

1. Новые требования обязывают оплачивать КР на СОИ всех потребителей. Раньше считалось, что общедомовое потребление возможно, только если его предусматривают конструктивные особенности дома. Теперь прямо указали, что «Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод» (п. «Л» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее – Правила № 491).
2. Конкретизирован состав КР на СОИ, куда относится: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод. Важная оговорка: КР на СОИ по газу законом не предусмотрено, а отопление продолжает выставляться как единая коммунальная услуга (п. 29(1) Правил № 491).
3. Предусмотрели порядок расчета КР на СОИ по новым формулам, исходя из конкретной ситуации:

- если общедомового счетчика нет (он выведен из строя или истек еще срок поверки) — расчет делается по нормативу;

- если установлен общедомовой прибор учета, но собственники не приняли решение о распределении КР на СОИ по факту, то в основе расчета норматив, который в дальнейшем пересчитывается на фактическое потребление;

- если собственники проголосовали за начисление по среднемесячному потреблению КР на СОИ, то оно выставляется в расчетом периоде, а затем корректируется на факт;

- такой же принцип используется при оплате КР на СОИ по факту на основе показания общедомового прибора учета;

- если в доме установлена автоматизированная информационно-измерительная система учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, то КР на СОИ определяется по ней каждый месяц.

4. В случае, если УК и ТСЖ имеют отрицательный КР на СОИ (индивидуальное потребление жителей превышает общедомовое), то плата за КР на СОИ не начисляется, а в следующем расчетном периоде (или следующих расчетных периодах), уменьшается на величину отрицательного КР на СОИ.

В законе устанавливается три случая перерасчета (п. 29(3) Правил № 491) по КР на СОИ:

- если нет решения собственников о том, чтобы выставлять сверхнормативный объем КР на СОИ, то доначисление по КР на СОИ осуществляется каждый год, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом (то есть, до 31 марта)

- при прекращении управления многоквартирным домом лицом (плата доначисляется за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме)

- если собственники приняли решение о том, чтобы начислять КР на СОИ по факту, то доначисление им производится за период, предшествующий такому решению (если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом).

5. УК и ТСЖ обязаны раскрывать в квитанции информацию по КР на СОИ по каждому виду коммунального ресурса (п. 29(4) Правил № 491). Если происходит изменение нормативов или тарифов, то для дома, где нет ТСЖ, решение собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется (п. 29(5) Правил № 491).

**Публичные слушания по вопросам ГИС ЖКХ:**

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ) управляющие и ресурсоснабжающие организации являются поставщиками информации.

Согласно части 4 статьи 12, части 3 статьи 8 Федерального закона № 209-ФЗ с 1 июля 2017 года поставщики информации обязаны размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию, предусмотренную Федеральным законом №209-ФЗ. Поставщики информации обеспечивают полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в системе.

Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ, и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ» установлен состав, сроки и периодичность размещения в системе информации.

В соответствии с вышеизложенным, УО и РСО обязаны размещать сведения в ГИС ЖКХ.

Аналитика от Оператора ИС к совещаниям с Минстроем РФ показывает низкие значения Забайкальского края в рейтинге, в связи с этим необходимо организовать работу по наполнению системы и повышению качества данных.

**Подготовка к ОЗП.**

Государственной инспекцией Забайкальского края начат контроль за подготовкой к предстоящему отопительному сезону 2024-2025. Руководителям муниципальных районов, муниципальных и городских округов (исх №9-8160 от 24.05.2024) и руководителям управляющих организаций (исх. №9-8100 от 23.05.2024) направлены письма с перечнем работ, необходимых для надлежащей подготовки к ОЗП. В случае нарушения управляющими компаниями сроков, предусмотренных план-графиками и не проведения гидравлических испытаний, промывки и регулировки систем отопления, Инспекцией после 15.09.2024 будут инициированы проверки в отношении данных управляющих компаний. 04.06.2024 проведено селекторное совещание с руководителями муниципальных районов, муниципальных и городских округов. Проведена работа по актуализации перечня многоквартирных жилых домов с центральным отоплением, не избравших способ управления. В настоящий момент на территории края 745 таких домов.

Инспекцией 09.07.2024 направлено письмо руководителям муниципальных районов, муниципальных и городских округов (исх. №9-10475 от 09.07.2024) о предоставлении информации об управляющих компаниях, которые не согласовали план-графики ремонтных работ. По состоянию на 15.07.2024 из предоставивших информацию 7 районов, такие управляющие компании отсутствуют.

**Капитальный ремонт МКД**

Изменения в [ЖК](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/0) РФ, вступающие в силу с 01 сентября 2024 года, предусматривают, что результаты обследования будут обязательны при принятии решения о внесении изменений в региональную программу капремонта. Часть поправок направлена на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД с учетом их технического состояния. Согласно поправкам обследование технического состояния МКД будет осуществляться в целях:

- своевременного проведения капремонта в МКД;

- оценки соответствия технического состояния и систем инженерно-технического обеспечения дома нормативным требованиям;

- определения возможности дальнейшей эксплуатации домов или установления необходимости проведения в них капремонта с определением перечня услуг и работ.

Причем обследование смогут проводить как на основании правового акта субъекта РФ, так и на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. В первом случае оно будет осуществляться за счет средств регионального бюджета, а во втором - за счет средств самих собственников. При этом принять решение о проведении обследования за счет средств жильцов собственники смогут на общем собрании - для этого нужно будет набрать не менее 2/3 голосов.

Проведение обследования будет разрешено только юридическим лицам, являющимся членами саморегулируемых организаций, в соответствии с порядком, который установят в регионе. Также региональным властям разрешат закрепить своим актом правила проведения государственного мониторинга технического состояния МКД, в том числе включающие порядок проведения обследования технического состояния домов. В рамках мониторинга уполномоченный региональный орган будет осуществлять сбор, систематизацию и анализ информации о техническом состоянии МКД.

Наряду с этим органы государственной власти субъекта РФ смогут принимать нормативные правовые акты о:

- порядке проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием МКД;

- порядке организации проведения обследования технического состояния МКД;

- порядке учета результатов такого обследования при подготовке, утверждении или внесении изменений в региональную программу капремонта.

При этом результаты проведенного обследования станут основанием для внесения изменений в региональную программу капремонта. Например, с учетом результатов может быть принято решение о переносе срока проведения капремонта или о проведении в рамках краткосрочных планов работ по восстановлению технического состояния МКД для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера. Причем принятие решения общего собрания собственников помещений в МКД о переносе срока проведения капремонта в этих случаях не потребуется.

Ожидается, что такие поправки расширят практику проведения технического обследования МКД. А это, в свою очередь, поспособствует повышению эффективности использования средств фонда капремонта и реальному снижению износа жилищного фонда.