

ЖКХ

В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Фролова Ольга Евгеньевна,
председатель Правления
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,
Руководитель Воронежского городского центра
общественного контроля в сфере ЖКХ

Как изменился порядок перевода жилого помещения в нежилое?

- Бизнес, размещенный в МКД,
доставляет много неприятностей жителям
- шум в позднее время;
 - разгрузка подвозимых товаров;
 - стоянка машин сотрудников во дворе дома ...



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



ОТВЕТ

Законодательство позволяет гражданам **менять назначение помещения**, расположенного в МКД, **с жилого на нежилое и обратно**.

Нежилые помещения в многоквартирном доме:

- **предназначены для ведения** административной, коммерческой, общественной и другой деятельности;
- **не могут быть использованы** для временного или постоянного проживания граждан (офисы, магазины, аптеки, салоны красоты, кафе, увеселительные заведения и т. д.).

До настоящего времени порядок смены статуса жилого помещения на нежилое **не учитывал права собственников** помещений в МКД.

ИЗМЕНЕНИЯ с 09 июня 2019

Федеральным законом от 29.05.2019 [№ 116-ФЗ](#)
«О внесении изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации» была изменена [глава 3](#) ЖК РФ,
которая регламентирует *порядок и условия перевода*
жилого помещения в нежилое и нежилого помещения
в жилое.

Начало действия документа - **09.06.2019.**

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

Усовершенствован порядок перевода жилого помещения в нежилое.

- 1) Предусмотрено **обязательное согласование** такого перевода **общим собранием** собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2) Установлены **особые требования к кворуму** общего собрания собственников по данному вопросу.
- 3) Для перевода требуется **письменное согласие** собственников всех помещений, примыкающих к переводимому.

4) Органы ГЖН наделяются полномочиями по проверке ([ч.4.2 ст.20](#) ЖК РФ):

- фактов нарушения требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое в МКД;
- соблюдения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства любых помещений в МКД.

Если выявят нарушение или о нем заявят, то орган ГЖН проведет внеплановую проверку.

ПЕРЕВОД В НЕЖИЛОЕ

ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ - это изменение назначения объекта недвижимости в ЕГРН, позволяющее вести бизнес в данном помещении на законных основаниях.

ЗАЧЕМ НУЖЕН ПЕРЕВОД ИЗ ЖИЛОГО В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ?

- 1) Стоимость нежилых объектов **существенно превышает цену** жилой недвижимости, а значит, такое помещение можно выгоднее продать или сдать в аренду.

- 3) Не всегда для успешного ведения бизнеса можно подобрать помещение ***определенного метража в подходящем месте***, проще купить квартиру и перевести ее из жилого помещения в нежилое.

- 2) Перевод жилого помещения в нежилой фонд требуется для ***законного осуществления предпринимательской деятельности***.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан ([ч.1 ст.17](#) ЖК РФ, [ч. 2 ст. 288](#) ГК РФ).

Часть 2 статьи 17 ЖК РФ ***позволяет вести*** в квартире профессиональную или предпринимательскую деятельность, если при этом:

- не ухудшаются условия проживания;
- не нарушаются интересы других жильцов МКД

НАПРИМЕР.

Бухгалтеры, программисты, юристы, репетиторы и тд.

Можно заниматься упаковкой товаров, изготовлением сувениров, устроить небольшое кондитерское производство.

Часть 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ
от 02.07.2009 № 14:

*Под использованием жилого помещения не по назначению следует понимать использование жилого помещения **не для проживания** граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть **фактическое превращение жилого помещения в нежилое.***

Часть 2 статьи 17 ЖК РФ **допускает** использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности **без перевода** его в нежилое гражданами, проживающими на законных основаниях, но при условии, что это **не нарушает права и законные интересы других граждан**, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и др.).

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Предпринимательская деятельность в МКД **строго ограничена** противопожарными, санитарными и градостроительными нормами.

Она не должна:

- создавать угрозу жизни или здоровью жильцов дома,
- приводить к загрязнению воздуха и территории жилой застройки,
- превышению допустимого уровня шума, вибрации и т.п.

ПРИМЕРЫ:

- **Заведения, работающие и после 23 часов** (кальянные, кафе, рестораны, ночные клубы, предприятия быстрого питания). *Нарушение режима тишины, общественного порядка, подвоз продуктов, использование контейнерной площадки, стоянки автотранспорта сотрудников на дворовой территории и т.д.*
- **Склады любого назначения.** *Подвоз товаров в любое время, шум, стоянки автотранспорта сотрудников на дворовой территории и т.д.*
- **Специализированные рыбные магазины.** *Запах + все остальное, что в складах и общепите.*
- **Бани и сауны.** *Нарушение влажностного режима в помещениях дома (плесень). В связи с большим расходом воды и электроэнергии – изнашивание коммуникаций МКД + все остальное, что в складах и общепите.*

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ СОБСТВЕННИКАМ?

Нежилое помещение в МКД – обособленное помещение, ***не предназначенное*** для постоянного проживания граждан.

Перевод жилого помещения в нежилое – изменение юридического статуса объекта, после которого оно утрачивает основное целевое назначение (проживание).

Перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляется ***органом местного самоуправления.***

Уполномоченный орган надо поставить в известность - ***под какой вид деятельности*** меняется статус объекта.

УСЛОВИЯ ПЕРЕВОДА В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

- 1) Помещение под перевод должно располагаться **на первом этаже МКД или выше первого этажа**, при условии, что помещения, расположенные **непосредственно под переводимой** квартирой, являются **нежилыми** ([ч.3 ст.22](#) ЖК РФ).
- 2) В помещение после его перевода должна быть **исключена возможность доступа из подъезда** МКД, в котором расположены входы в жилые помещения, т.е. должен быть обустроен **отдельный вход** ([ч.2 ст.22](#) ЖК РФ).
- 3) **Право собственности** на такое помещение **не должно быть обременено правами** каких-либо лиц ([ч.4 ст.22](#) ЖК РФ).

- 4) **Не допускается перевод** в нежилое, если переводимое помещение является **частью жилого помещения** либо **используется** собственником или иным гражданином для **постоянного проживания** ([ч.2 ст.22](#) ЖК РФ).

- 5) **Не допускается** размещение в жилых помещениях **промышленных производств** ([ч.3 ст.17](#) ЖК РФ, [ч.3 ст.288](#) ГК РФ).

- 6) Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях **осуществления религиозной деятельности не допускается** ([ч. 3.2 ст. 22](#) ЖК РФ).

- 7) В жилых зданиях **допускается размещение** помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций **при условии соблюдения гигиенических нормативов** по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН [2.1.2.2645-10](#)).
- 8) Запрещено **создавать препятствия в пользовании общим имуществом** МКД (например, перекрывать лестничную клетку, перегораживать доступ к подъездам и т.д.).

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

П. 3.7 СанПиН 2.1.2.2645-10:

Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь **входы, изолированные от жилой части** здания, при этом **участки для стоянки автотранспорта персонала** должны располагаться за пределами придомовой территории.

Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения **со стороны двора** жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, **не допускается.**

Загрузку следует выполнять:

- с торцов жилых зданий, не имеющих окон;
- из подземных тоннелей или закрытых дебаркадеров;
- со стороны магистралей.

Загрузочные помещения ***допускается не устраивать***
при площади встроенных общественных помещений
до 150 кв.м.

ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА

При подготовке и согласовании проекта переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения следует учесть, что:

- 1) **Запрещены** любые строительные работы, влекущие **ухудшение** характеристик МКД, его несущей способности и надежности.*
- 2) **Запрещены** строительные работы, если дом признан **ветхим или аварийным**.*

Для таких объектов требуется дополнительное согласование в уполномоченных органах.

ВАЖНО!

Под **ветхим жильем** подразумеваются дома, построенные в 1960 — 1970-х годах, изношенные, с выведенными из строя инженерными сетями, которые поддерживаются только благодаря постоянным ремонтным работам.

Ветхие дома **сносу и расселению не подлежат**, так как угрозы для жизни при проживании в них нет.

Они подлежат капитальному ремонту или реконструкции.

Аварийный дом – это дом, который может в любое время обрушиться из-за изменений, касающихся основных конструкций здания.

Он подлежит расселению.

3) Фасадные работы нужно отдельно согласовать в уполномоченном органе муниципального образования (например, изменение мест расположения окон на фасаде, установка малых архитектурных форм и элементов, возведение козырька, крыльца и т.д.).

Для производства таких работ необходимо **решение общего собрания** собственников помещений в МКД, принятое **не менее, чем 2/3 всех голосов** собственников.

Если производится реконструкция – то **100 % голосование**.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Реконструкция объектов капитального строительства

– **изменение параметров** объекта, его частей
(высоты, количества этажей, площади, объема)

([ст. 1](#) Градостроительного кодекса РФ):

- замена несущих конструкций;
- надстройка и перестройка;
- расширение объекта капитального строительства.

СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПРИМЫКАЮЩИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Часть 2.2 статьи 23 ЖК РФ.

Примыкающими к переводимому помещению признаются помещения:

- имеющие общую с переводимым помещением стену;
- расположенные непосредственно над или под переводимым помещением.

Согласие ***каждого собственника всех примыкающих помещений*** на перевод жилого помещения в нежилое оформляется собственником ***в письменной произвольной форме***, позволяющей определить его волеизъявление.

В письменном согласии указываются:

- фамилия, имя, отчество (при наличии), паспортные данные собственника помещения (физ. лица);
- полное наименование и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) собственника-юридического лица;
- номер принадлежащего собственнику помещения;
- реквизиты документов, подтверждающих право собственности на помещение.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Критерии, по которым собственники примыкающих помещений **могут отказать в даче согласия** на перевод, на законодательном уровне **не закреплены**.

На практике возможны:

- случаи, когда собственники примыкающих помещений могут злоупотреблять своим правом и без объективных причин не давать согласие;
- вариант коррупционной составляющей, когда собственники в обмен на дачу согласия могут потребовать плату.

Возможность оспорить бездействие собственников, которые не хотят давать согласие, **не предусмотрена** законодательством.

РЕШЕНИЕ ОСС О СОГЛАСИИ НА ПЕРЕВОД

Статья 44 ЖК РФ дополнена частью 4.5, которой к **полномочиям** ОСС отнесено принятие **решения о согласии на перевод** жилого помещения в нежилое помещение.

КВОРУМ ОСС

1) В МКД с одним подъездом для кворума необходимо участие собственников, обладающих **более чем 2/3 голосов от общего числа голосов** собственников.

2) В многоподъездном доме требуется **одновременное выполнение следующих условий:**

а) в собрании принимают участие лица, обладающие в совокупности **большинством от общего числа голосов всех собственников в доме**

+

б) в собрании принимают участие лица, обладающие **более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в подъезде**, где расположено переводимое помещение.

Статья 46 ЖК РФ дополнена частью 1.2, в которой установлено **количество голосов собственников, необходимое для принятия решения о согласии** на перевод жилого помещения в нежилое помещение:

1) в одноподъездном МКД - **большинством голосов** от общего числа голосов собственников помещений, **принимающих участие в собрании.**

2) в МНОГОПОДЪЕЗДНОМ доме:

а) **более 50 % голосов** от общего числа голосов собственников, **принимających участие в ОСС**

+

б) **одновременное большинство** голосов собственников помещений, расположенных **в том же подъезде**, что и переводимое помещение, **участствующих в собрании.**

НАПОМИНАНИЕ!

- 1) **11 января 2018 г.** вступили в силу изменения в [статью 46](#) ЖК РФ, согласно которым в органы ГЖН передаются **подлинники** решений и протоколов ОСС, а не их **копии**.
- 2) **С 5 марта 2019 г.** изменились требования **к оформлению протоколов ОСС**.

Приказ Минстроя России от 28.01.2019 [№ 44/нр](#) был зарегистрирован Минюстом России 21.02.2019 г. (№ 53863), т.е. является **обязательным к исполнению**.

ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ПРОТОКОЛОВ ОСС

Приказ Минстроя России 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»

ФАЛЬСИФИКАЦИЯ РЕШЕНИЙ И ПРОТОКОЛА ОСС

3) Решения и протокол ОСС в МКД являются **официальными документами**, удостоверяющими **факты**, влекущие за собой **юридические последствия** в виде ([ч. 1 ст. 46](#) ЖК РФ):

- возложения на собственников обязанностей в отношении общего имущества в данном доме;
- изменения объема прав и обязанностей или освобождения собственников от этих обязанностей.

Последствия подделки документов, имеющих статус официальных документов, предусмотрены, в том числе, Уголовным кодексом РФ.

Наказание за фальсификацию официальных документов – вплоть до ***лишения свободы виновных лиц до двух лет.***

Установить ***виновных*** за фальсификацию протоколов ОСС и решений собственников, а также ***наказать*** их можно только ***в судебном порядке!***

Подложность протокола/решений собственников на ОСС подтверждается:

- 1) приговором/постановлением следственных органов, из которого усматривается **подделка** протокола;
- 2) показаниями свидетелей, которые пояснили суду, что о проведении собрания они **не извещались**, участия в нем **не принимали**;
- 3) подделкой **подписей** председателя, секретаря, собственников в протоколе ОСС;

- 4) непредставлением суду **подлинника** протокола общего собрания;
- 5) показаниями собственника помещения, который пояснил суду, что подпись в протоколе выполнена **не им**, инициатором собрания он **не выступал**, собрание **не проводил**, участия в нем **не принимал**;
- 6) представлением листа регистрации собственников, в котором **не указана дата составления** и приложением к какому ОСС и с какой повесткой дня он является.

ЗА ПОДДЕЛКУ ПРОТОКОЛА ОСС ВОЗБУДИЛИ УГОЛОВНОЕ ДЕЛО

Районный отдел дознания МВД Москвы возбудил **уголовное дело** в связи с **подделкой** протокола ОСС.

Преступление выявили в ходе прокурорской проверки по обращению собственников помещений в МКД.

Как показала проверка, **многие собственники** жилых помещений в МКД, участия в проведении внеочередного общего собрания собственников и в голосовании **не принимали**, несмотря на наличие подписей в решении (бланке для голосования).

Изложенное свидетельствует о **фальсификации** материалов ОСС, в том числе решения и протокола общего собрания.

Прокуратура направила материалы проверки в орган дознания для решения вопроса об уголовном расследовании.

В результате районный отдел дознания возбудил уголовное дело по [ч.1 ст. 327](#) УК РФ – ***подделка официального документа в целях его использования.***

Источник: Прокуратура Москвы.

05 Апреля 2019 года.

ПОРЯДОК ПЕРЕВОДА В НЕЖИЛОЕ

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение установлен [статьями 23 и 24](#) ЖК РФ.

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения заявления собственника переводимого помещения уполномоченным органом **не позднее чем через сорок пять дней** со дня представления документов ([ч.4 ст.23](#) ЖК РФ).

Орган, осуществляющий перевод помещений, **одновременно с выдачей или направлением** заявителю данного документа информирует о принятии указанного решения собственников **примыкающих помещений** ([ч.5 ст.23](#) ЖК РФ).

Завершение необходимых переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ **подтверждается актом приемочной комиссии** ([ч.9 ст.23](#) ЖК РФ).

Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое допускается, в том числе в случае **несоответствия проекта** переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения в МКД **требованиям законодательства** ([п.4 ч.1 ст.24 ЖК РФ](#)).

Как правильно сделать перепланировку жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме?

Не секрет, что многие собственники, делая ремонт в квартире, не задумываются о законности своих действий.

А собственники нежилых помещений и вовсе творят, что хотят. А потом рушатся целые подъезды...



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



ОТВЕТ

Переустройство и перепланировка помещения в МКД регламентируются [Главой 4](#) ЖК РФ.

*Перепланировка помещения в МКД - изменение его конфигурации, требующее внесения **изменения в технический паспорт** помещения ([ч.2 ст.25](#) ЖК РФ).*

ПЕРЕПЛАНИРОВКА – это ПЕРЕНОС СТЕН.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Перепланировка жилых помещений может

включать ([п 1.7.1](#) Правил технической эксплуатации [№ 170](#)):

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров

ПЕРЕУСТРОЙСТВО

Переустройство (ранее - переоборудование) ***помещения:***

- установка,

- замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или другого оборудования,

требующие внесения ***изменения в технический паспорт*** помещения ([ч.1 ст.25](#) ЖК РФ).

Переоборудование жилых помещений может включать в себя ([п 1.7.1](#) Правил технической эксплуатации [№ 170](#)):

- установку бытовых электроплит взамен газовых плит;
- перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих трубопроводов, электрических сетей и устройств (для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения).

ЧТО ЗАПРЕЩЕНО ДЕЛАТЬ?

Не допускаются работы по переоборудованию и перепланировке, ведущие к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- нарушению противопожарных устройств

(п [1.7.2](#) Правил технической эксплуатации [№ 170](#)).

Запрещена перепланировка квартир (комнат),
ухудшающая условия эксплуатации и проживания
всех или отдельных граждан дома или квартиры
([п 1.7.3](#) Правил технической эксплуатации [№ 170](#)).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 [№ 170](#)
«Об утверждении Правил и норм технической
эксплуатации жилищного фонда» может применяться
в части, не противоречащей действующему
законодательству.

Не допускаются работы по переоборудованию и перепланировке в домах:

- признанных аварийными;
- определенных под снос (если снос планируется в течение ближайших 3-х лет).

НЕЛЬЗЯ!

- 1) **Сносить несущие стены** и конструкции, нарушать целостность колон, обустраивать штробы в несущих стенах.
- 2) Объединять **несколько квартир по вертикали**, путем разбора межэтажных конструкций.
- 3) Создавать дополнительную нагрузку **на перекрытия пола** (заливка стяжки или смена материала).
- 4) **Увеличивать** кухонную площадь, существенно **расширять** санузел или ванную комнату за счёт жилых. Это разрешается делать только за счет кладовых или комнатных перегородок (не несущих стен).
- 5) **Объединять** балкон с комнатой (исключение - сооружение арок шириной до 1 м).

- 6) **Демонтировать перемычки над проемом** (несущая конструкция) и порожка при устранении подоконного блока (его устранение возможно, но разрешено не всегда, необходимо уточнять) при объединении жилой комнаты с лоджией.
- 7) Выносить **отопление на балкон/лоджию**. Разрешен обогрев за счет электроэнергии (теплый пол, обогреватели).
- 8) **Устраивать ванную комнату** в месте, где у соседей снизу находится **жилая комната**.
- 9) **Увеличивать кухню или санузел** за счет жилого пространства. Это разрешается делать только за счет кладовых или комнатных перегородок (не несущих стен).

- 10) Поднимать ***пол в санузлах на один уровень*** с жилым пространством. *Пол в ванной и туалете должен быть ниже уровня всей квартиры на 15-20 мм.*
- 11) Устанавливать ***подогрев пола***, подключаясь к централизованной системе отопления.
- 12) ***Самовольно врезаться*** в общедомовые коммуникации и проводить ***их отключение***.
- 13) Менять ***местоположение отопительных приборов***, увеличивать и уменьшать количество секций.

14) Нарушать функционирование вентиляционных систем дома, например:

- снос вентиляционного канала,
- уменьшение вентиляционных коробов,
- перенос вентиляционные короба,
- объединение вентиляцию кухни и санузла (*если они отдельные*).

15) Задельвать стояки ХВС, ГВС, водоотведения, газовые трубы несъемными материалами, **затрудняющими доступ** к ним (*возможна маскировка легко снимающимися щитами, имеющими отверстия для вентиляции*).

ИЗМЕНЕНИЯ законодательства

Федеральный 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 **8 января 2019 года**.

Законом были **изменены и дополнены** нормы ЖК РФ, касающиеся **проведения переустройства и перепланировки** в любых помещениях МКД.

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

Нормы о перепланировке и переустройстве теперь *распространяются на все помещения в МКД - жилые и нежилые* ([ст.ст. 25 и 26](#) ЖК РФ).

[Пунктом 2 статьи 27](#) ЖК РФ предусмотрено ***привлечение к ответственности*** лиц, самовольно осуществивших перепланировку и переустройство помещения в МКД - как жилого, так и нежилого (*ранее в указанной норме речь шла именно о жилом помещении*).

В статье 20 ЖК РФ дополнены основания для проведения внеплановой проверки – поступление информации ***о фактах нарушения требований порядка осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в МКД (обращения и заявления граждан, ИП, юридических лиц, от органов госвласти, ОМСУ) или выявление такой информации органом ГЖН, органом муниципального жилищного контроля в системе.***

К полномочиям органов государственной власти и местного самоуправления теперь относятся:

- определение условий и порядка переустройства и перепланировки помещений в МКД;
- согласование переустройства и перепланировки помещений.

Если переустройство невозможно провести без присоединения или использования части общего имущества, то необходимо заручиться **100 %** согласием всех собственников в доме ([п.3 ч. 2 ст.26](#) ЖК РФ).

Почему согласование перепланировки важно для государства?

Очень часто собственники помещений в МКД, особенно нежилых, делают перепланировку, **не имея необходимых разрешений**, желая осуществить свои желания как можно **быстрее и дешевле**.

Такая безответственность может привести к разрушению многоквартирного дома и гибели людей...

Редакция ТАСС-ДОСЬЕ собрала хронологию случаев **гибели людей из-за обрушения МКД в результате незаконных перепланировок** и других нарушений при проведении строительных работ в России за 2006- 2016 г.г.



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



В хронологию не включены случаи обрушения из-за взрывов бытового газа или произошедшие по причине ветхости здания.

9 октября 2006 г. в Выборге (Ленинградская обл.) обрушился подъезд четырехэтажного кирпичного дома довоенной постройки по адресу ул. Железнодорожная, д. 11.

Семь человек погибли, еще 19 - пострадали.

Точная причина происшествия установлена не была: вечером накануне обрушения жильцы слышали звуки ремонта на последнем этаже здания.

22 июля 2009 г. обрушилась секция пятиэтажного жилого дома (бывшего общежития завода "Прогресс") **в Астрахани** по адресу ул. Савушкина, д. 39, корпус 2.

Пять человек погибли, были разрушены 25 квартир.

Как выяснило следствие, общежитие еще в 1997 г. признали аварийным, но оно было без разрешения переоборудовано в жилой дом. В ходе работ по реконструкции были **повреждены несущие** стены.

В июне 2012 г. Ленинский суд Астрахани приговорил
бизнесмена Валерия Пряхина, по указанию которого
осуществлялась реконструкция, **к 5 годам**
колонии-поселения.

Руководитель строительной бригады Анатолий Гончар
был приговорен **к 3 годам условно.**

30 января 2011 г. в Ярославле обрушился один из подъездов в четырехэтажном жилом доме по адресу пр. Ленина, д. 20/53.

Погибла 84-летняя женщина, семь квартир были полностью разрушены.

Причиной обрушения стала **перепланировка помещений на первом этаже под магазин**: собственник снес несущие стены, что не было предусмотрено проектом, который ранее утвердила администрация района города.

11 июля 2015 г. в Перми обрушился угол пятиэтажного жилого дома по адресу ул. Куйбышева, д. 103.

Погибли два человека, еще двое пострадали.

Обрушение произошло ***из-за ослабления несущих конструкций*** в результате незаконной перепланировки офиса на первом этаже.

31 мая 2016 г. в городе Междуреченске Кемеровская области обрушился один из подъездов пятиэтажного жилого дома.

Произошло ***обрушение перекрытий*** в одном из подъездов жилого пятиэтажного дома - ***с первого по пятый этаж***, в результате которого ***два человека погибли и еще трое пострадали***.

В ходе ЧП ***восемь квартир были разрушены полностью***, еще восемь – ***частично***.

По версии следствия, **собственник помещения** на первом этаже, где располагалась торговая точка, заключил **устный договор подряда** с тремя неквалифицированными рабочими.

Без какой-либо разрешительной документации они начали ремонт и частично **демонтировали кирпичную кладку в несущей стене** между окнами.

Аварийный дом снесли после того, как было принято решение о нецелесообразности его восстановления.

Почему согласование важно для собственника?

Чтобы жить спокойно!

Когда информация о незаконной перепланировке всплывёт, собственника обяжут **через суд заплатить штраф** и вернуть помещение **в первоначальное состояние**.

Если собственник откажется это делать, квартиру имеют право **выставить на торги**.

Собственник квартиры получит **после продажи часть денег с торгов** (за минусом суммы на приведение помещения в первоначальное состояние), а квартиру приведет в прежний вид уже новый собственник.

СОГЛАСОВАНИЕ

Переустройство и (или) перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства **по согласованию с ОМСУ** на основании принятого им решения ([ч. 1 ст. 26](#) ЖК РФ).

Переустройство не требует согласования, если работы производятся в рамках первоначального проекта квартиры: можно поменять батареи отопления на идентичные, заменить трубы, не являющиеся общим имуществом собственников, заменить окна на пластиковые и т.д.

Если работы не влияют на целостность жилого объекта и не влекут в дальнейшем возникновение разрушений, то согласование на их производство не требуется.

Но необходимо внести изменения в паспорт помещения.

К таким работам относятся:

- Застекление лоджии или балкона, если не производится конструктивных изменений.
- Расширение, перенос или сужение дверных проемов, заделка и образование в не несущей стене.
- Переделка дверного проема под межкомнатную арку.
- Устройство и демонтаж кладовки, включая навесную.
- Установка душевой кабины вместо ванны.

ВНИМАНИЕ!

Вопрос необходимости *согласования перемещения плиты на кухне зависит от типа плиты.*

Электрическая плита

Ее можно переносить в пределах кухни без разрешения.

Газовая плита

Ее нельзя переносить.

Допускается только замена на другую модель.

С такой плитой не допускается объединение кухни с жилой комнатой или устройство арки между ними.

Сложнее получить разрешение на перепланировку в панельных домах – в них очень много несущих стен.

ПРИМЕРЫ.

1) Нельзя сделать проем в несущей стене, когда у соседей сверху или снизу уже сделан такой же проем.

На *верхних этажах* здания, где нагрузка на несущие стены минимальная, сделать проемы проще, чем на нижних.

2) Нельзя делать ниши, отверстия в стенах пилонах и диафрагмах.

Нагрузка на стены увеличится и может привести к обрушению.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Главная цель перепланировки – **улучшение качества и условий эксплуатации** нежилого помещения с изменением его функционального использования.

Перепланировка нежилых помещений может быть:

- с сохранением имеющихся коммуникаций и функционального назначения помещения;
- со множественными изменениями и полным профилированием помещения под потребности бизнеса.

Перепланировка нежилых помещений включает в себя:

- изменения (*уменьшение или увеличение*) площади комнатного пространства;
- изменение расположения функциональных помещений;
- демонтаж или врезание дополнительных оконных/дверных проемов;
- снос внутренних помещений, зафиксированных в техническом паспорте;
- обустройство дополнительного пространства в целях расширения помещений целевого назначения.

ВАЖНО!

Для обустройства входной группы необходимо решение ОСС.

Положительное решение принимается собственниками, имеющими более 2/3 голосов от всех голосов в доме.

***Применительно к нежилому помещению в МКД
согласование потребуется для:***

- возведения дополнительных стен/перегородок, существенно увеличивающих весовую нагрузку на несущие элементы конструкции;
- переустройства либо изменения места расположения внутри помещения санитарных зон (ванная, санузел);
- Изменения размеров оконных/дверных проемов либо их устройство в несущих конструкциях или межквартирных перегородках;

- монтажа рольставней, антенн, внешнего блока системы кондиционирования;
- ликвидации либо устройства оконных/дверных проемов в стенах, выходящих на улицу с сохранением неизменными конструкций, отделяющих холодные помещения.

Безусловно, это неполный перечень оснований для согласования перепланировки – необходимо проконсультироваться в органе, уполномоченном на выдачу разрешения изменить помещение в МКД.

ЭТАПЫ СОГЛАСОВАНИЯ

Заказать эскиз или проект квартиры.

Получить согласие уполномоченного органа на перепланировку помещения.

Провести необходимые строительные работы.

Ввести квартиру в эксплуатацию и получить новые документы на нее.

Если квартира куплена в ипотеку, придется согласовать перепланировку ещё и с банком.

ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ

Порядок согласования переустройства и (или) перепланировки помещения в МКД установлен [статьей 26](#) ЖК РФ.

Постановлением Правительства РФ от 28 апреля 2005г. [№ 266](#) утверждены:

- форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке;
- форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято **в течение 45 дней** с момента подачи заявления в уполномоченный орган.

О принятом решении орган местного самоуправления должен уведомить заявителя **в течение 3 рабочих дней** с момента его принятия.

Заявителю выдается документ (решение), который **является основанием для проведения** перепланировки или переустройства помещения.

ЗАВЕРШЕНИЕ перепланировки

Статья 28 ЖК РФ.

Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в МКД подтверждается **актом приемочной комиссии**.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, **в орган регистрации прав**.

По результатам осмотра собственнику помещения **выдается акт приемочной комиссии**, который будет являться подтверждением того, что перепланировка или переустройство были проведены **в соответствии с действующим законодательством**.

ПРИЧИНЫ ОТКАЗА В СОГЛАСОВАНИИ

- 1) **Непредставления** в уполномоченный орган **документов**, определенных [частью 2 статьи 26](#) ЖК РФ.
- 2) **Несоответствия проекта** перепланировки помещения **требованиям законодательства.**

УЗАКОНИВАНИЕ перепланировки

Любая перепланировка помещения в МКД обязательно должна быть узаконена. Все сведения о новой планировке вносятся в техническую документацию.

- 1) Сделанная без разрешения перепланировка является **незаконной**.
- 2) Узаконить перепланировку может **только суд**.
- 3) Нет гарантии того, что суд разрешит перепланировку. По решению судьи может придется **восстанавливать** изначальную планировку за собственный счет.
- 4) Даже если перепланировку узаконят, **заплатить штраф** нужно.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ за незаконную перепланировку

КоАП РФ

Статья 7.21. Нарушение правил пользования жилыми помещениями.

Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах -

- влечет наложение административного штрафа на граждан **в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.**

КоАП РФ

[Статья 7.22](#). Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере **от четырех тысяч до пяти тысяч рублей;**
- на юридических лиц - **от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.**

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в МКД, проведенные:

- без согласования с уполномоченным органом

или

- с нарушением утвержденного проекта

([ч.1 ст.29](#) ЖК РФ).

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в МКД лицо ***несет предусмотренную законодательством ответственность***

([ч.2 ст.29](#) ЖК РФ).

ВОПРОС

Что делать управляющей МКД организации, если она установила факт незаконной перепланировки квартиры?

Порой собственники не задумываются, что будет, если снести несущую стену, перенести кухню в другое помещение или устроить бассейн в квартире...



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



ОТВЕТ

Если Вы стали свидетелями **перепланировки** в одном из помещений дома и **сомневаетесь** в ее законности, необходимо **довести этот факт** до организации, управляющей МКД.

УО, ТСЖ, кооператив проведет **проверку** Вашего заявления для выявления факта незаконной перепланировки.

Затем обратится к собственнику помещения, который произвел самовольную перепланировку, и **запросит** у него документы, которые **подтверждают**:

- факт перепланировки квартиры и акт приемочной комиссии;
- фактическую площадь жилого (нежилого) помещения.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

С 12 января 2019 года (закон от 27.12.2018 [№ 558-ФЗ](#)):

- 1) Местные органы власти получили **контрольные полномочия** в связи с переустройством или перепланировкой нежилых помещений в МКД.
- 2) Надзорные органы теперь могут **привлекать** собственников нежилых помещений к ответственности и пресекать их действия так же, как в отношении жилых помещений.
- 3) В число документов, предоставляемых при проведении перепланировки, добавлен **протокол ОСС**, если переустройство **невозможно** без присоединения или использования части общего имущества, с согласием **всех собственников** ([п.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ](#)).

Если собственник **не ответит** на запрос, управляющая МКД организация **вправе составить акт** о самовольной перепланировке помещения. Затем о таком факте нужно известить орган, который согласовывает перепланировки, и орган ГЖН (ГЖИ).

Должностные лица указанных органов в соответствии с [частью 1 статьи 28.3](#) КоАП РФ составляют **протоколы** об административных правонарушениях и привлекают лиц, совершивших самовольную перепланировку, к **административной ответственности**.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Статья 25 ЖК РФ.

Переустройство помещения в МКД - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие **внесения изменения** в технический паспорт помещения.

Перепланировка помещения в МКД - изменение его конфигурации, требующее **внесения изменения** в технический паспорт помещения.

Переустройство или перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства **по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.**

Статья 29 ЖК РФ предусматривает **последствия** самовольного переустройства или перепланировки жилого помещения, **вплоть до принятия решения:**

- о приведении жилого помещения **в прежнее состояние**

либо

- **о продаже** в установленном порядке жилого помещения с публичных торгов (в отношении собственника);

- **о расторжении** договора социального найма (в отношении нанимателя).

ВОПРОС

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ПРИ ПЕРЕХОДЕ НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С РСО И РО ПО ОБРАЩЕНИЮ С ТКО?

Все чаще жители МКД задумываются
о заключении прямых договоров на поставку
коммунальных ресурсов,
минуя управляющие компании.
Однако, вопросов остается много...



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



ОТВЕТ

Федеральным законом от 03.04.2018 [№ 59-ФЗ](#) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» устанавливается **возможность заключения договоров:**

- холодного и горячего водоснабжения,
 - водоотведения,
 - электроснабжения,
 - газоснабжения,
 - отопления
 - и договоров на оказание услуг по обращению с ТКО
- непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг.**

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Прямые договоры с РСО и РО по обращению с ТКО заключаются в силу закона:

- собственниками помещений в МКД, которые выбрали ***непосредственный способ*** управления ([ч. 2 ст. 163](#) ЖК РФ);
- в случае, если собственниками ***не выбран способ управления*** таким домом или выбранный способ управления ***не реализован***;
- ***с 01.01.2017г.*** собственниками ***нежилых помещений*** в МКД ([абзац 3 пункта 7](#) Правил [№ 354](#)).

Коммунальные услуги предоставляются РСО, РО по обращению с ТКО в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД договором в следующих случаях ([ч.1 ст. 157.2](#) ЖК РФ):

- 1. при принятии ОСС соответствующего решения о заключении собственниками в МКД договора, содержащего положения о предоставлении КУ, непосредственно с РСО или РО по обращению с ТКО ([п. 4.4 ч. 2 ст. 44](#) ЖК РФ);***

2. при одностороннем прекращении РСО, РО по обращению с ТКО заключенных с УО, ТСЖ, кооперативом договора/договоров:

- в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей КУ собственникам/пользователям в МКД;
- на оказание услуг по обращению с ТКО;

3. если между собственниками и РСО, РО по ТКО ранее были заключены договоры на оказание КУ, а затем, при изменении способа управления домом или о выборе УО, принято решение ОСС о сохранении порядка предоставления и расчетов за КУ ([п.3 ч.1 ст.157.2 ЖК РФ](#)).

Если при смене способа управления МКД или выборе другой УО **решение о сохранении порядка** предоставления КУ и расчетов за них собственниками в МКД **не принималось**, то созданное ТСЖ или вновь выбранная УО при попытке заключить **договоры** ресурсоснабжения с РСО может столкнуться **с правомерным отказом** ([ч.8 ст.157.2 ЖК РФ](#)).

ВАЖНО!

- 1) При заключении прямых договоров речь идет только об **индивидуальном потреблении** в жилых/нежилых помещениях МКД.*
- 2) При любой схеме взаимодействия сторон РСО заключает договор на поставку **коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества** в МКД (КР на СОИ) с организацией, **управляющей МКД** (УО, ТСЖ, кооперативом).*

*3) Исполнителями КУ при переходе на прямые договоры по любому из приведенных выше оснований становятся **PCO** и **PO** по обращению с ТКО.*

*4) Если УО являлась **исполнителем КУ** в МКД, то при ее смене или выборе иного способа управления у **PCO** **не будет права отказать** новой управляющей организации в заключении договора ресурсоснабжения.*

*Но новая УО **не должна иметь** значительной задолженности перед данной **PCO**.*

*5) УО должна обеспечить **постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг** ([ч. 1 ст. 161](#) ЖК РФ).*

*6) **Застройщик единолично от своего имени не может заключать прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг.***

*Требуется **проведение ОСС** для принятия решения о заключении собственниками таких договоров*

(Письмо Минстроя от 10.03.2019 [№ 8127-ОО/04](#) «Об отсутствии возможности заключения застройщиком договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, единолично от своего имени»).

ИЗМЕНЕНИЯ с 31 июля

Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 [№ 897](#)

«О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями»
вступило в действие с 31.07.2019.

Данное постановление:

- 1) регулирует сроки и состав информации, которую УО должна передать в РСО после заключения прямого договора;
- 2) уточняет правила обмена показаниями индивидуальных приборов учёта (далее - ИПУ) между УО и РСО;
- 3) конкретизирует правила приёма жалоб на качество КУ и перерасчёта платы при некачественных услугах;
- 4) фиксирует правила взаимоотношений УО с регоператором по обращению с ТКО при заключении собственниками прямого договора;
- 5) вносит уточнения и дополнения в права и обязанности исполнителей КУ и другое.

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

- 1) **Вводится форма типового договора** на предоставление РСО коммунальных услуг собственникам/пользователям жилых помещений в МКД.
- 2) **Уточнен перечень информации**, которую управляющие компании **обязаны предоставлять РСО** для начисления платы за коммунальные услуги собственникам/пользователям жилых помещений в МКД.

- 3) Прописаны **правила заключения договора** между собственниками и РСО.
- 4) Определены **обязанности** управляющей организации **по обслуживанию** внутридомовых инженерных систем.
- 5) Скорректирован **порядок предоставления** коммунальной услуги по обращению с ТКО, в том числе в части заключения прямых договоров между собственниками и РО по обращению с ТКО.

**ОСС ПРИНЯЛО РЕШЕНИЕ
О ЗАКЛЮЧЕНИИ
ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ
с РСО, РО по ТКО
– ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ?**

1. Принять решение о заключении прямых договоров с РСО собственники могут как в отношении **одной, так и нескольких или всех КУ**, которые позволяет оказывать степень благоустройства данного МКД.

Решение принимается **простым большинством** голосов собственников в МКД, присутствующих на ОСС ([ч.1 ст.46](#) ЖК РФ).

2. Инициатор собрания должен будет **не позднее чем через десять дней** после проведения ОСС разместить в системе (ГИС ЖКХ) решения собственников и протокол ОСС, а также **передать** (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ):

- **оригиналы решений и протокол** ОСС в УО, ТСЖ, кооператив для последующей передачи в ГЖИ на хранение;
- **копии решений и протокола** ОСС в **РСО**, в отношении которых принималось решение, **и/или РО по обращению с ТКО**.

3. Договоры считаются заключенными **со всеми собственниками** в МКД **одновременно** с даты, определенной **в решении** ОСС ([ч.7 ст. 157.2](#) ЖК РФ).

4. РСО, РО по обращению с ТКО могут перенести срок заключения договора **не более чем на 3 месяца**, известив об этом инициатора ОСС **не позднее 5 дней** с момента получения от него копий решения и протокола собрания.

ВАЖНО!

*В повестке общего собрания о переходе на прямые договоры между собственниками и РСО необходимо указать, договоры на предоставление **каких конкретно коммунальных услуг и с каким поставщиком** будут заключаться напрямую.*

***Например**, только отопление, или отопление и горячее водоснабжение и т.д. – набор услуг может быть различным **по усмотрению собственников** в доме.*

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ИНИЦИАТИВЕ РСО – ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ?

Основанием для прекращения договора ресурсоснабжения является наличия у лица, управляющего МКД, **задолженности в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств** по оплате по договору ([ч.2 ст.157.2](#) ЖК РФ).

СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Среднемесечная величина обязательств определяется следующим образом (ч.2 ст.157.1 ЖК РФ):

- суммируются обязательства УО перед РСО, РО по обращению с ТКО за год;
- полученный результат делится на 12.

Если договоры действовали менее года, то:

- суммируются обязательства УО перед РСО, РО по обращению с ТКО за период действия договора;
- полученный результат делится на количество месяцев их действия.

ВНИМАНИЕ!

- 1) Задолженность должна быть **признана** исполнителем по акту сверки расчетов или подтверждена решением суда.*
- 2) В случае **полного погашения** задолженности лицом, осуществляющим управление МКД, до вступления в законную силу судебного акта, РСО **не имеет права на одностороннее расторжение** договора.*

*Погашение задолженности **частично** за определенный период **не влияет на право РСО на расторжение договора** с УО, ТСЖ, кооперативом.*

*3) Акт сверки расчетов между РСО и УО составляется **не реже одного раза в квартал** ([п.25](#) Правил РФ [№124](#)).*

*При расторжении договора проводится **внеочередная сверка** расчетов.*

*4) Среднемесячная задолженность должна быть рассчитана **на дату расторжения** договора.*

*5) Установленные по результатам сверки долги за коммунальные ресурсы за расчетные периоды до перехода на прямые договоры будут **взысканы с УО.***

Это правило относится также к переходу на прямые договоры в случае принятия решения ОСС о заключении таких договоров.

6) С 26.09.2018 года к грубым нарушениям лицензионных требований относится наличие у лицензиата **задолженности перед РСО** в размере, равном или превышающем **две среднемесячные величины** обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения.

В расчет суммы долга включается **задолженность перед РСО** как за коммунальные услуги, оказанные собственникам, так и за объемы КР на СОИ, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом.

УВЕДОМЛЕНИЕ

РСО, РО по обращению с ТКО должны уведомить об одностороннем расторжении договора, в том числе с использованием ГИС ЖКХ ([ч.3 ст.157.2 ЖК РФ](#)):

- организацию, управляющую МКД;
- орган ГЖН.

Уведомление, направленное по адресу лица, осуществляющего управление МКД, указанному в ЕГРЮЛ, считается полученным, даже если оно фактически не находится по указанному адресу.

До сведения собственников РСО, РО по обращению с ТКО доводят соответствующее **уведомление путем** ([ч.4 ст.157.2](#) ЖК РФ):

- размещения в **общедоступных местах** (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД);
- опубликования **в печатных изданиях**, в которых публикуются акты органов местного самоуправления;
- **на официальном сайте** РСО, РО по обращению с ТКО;
- **в ГИС ЖКХ.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Договор предоставления КУ будет считаться заключенным ***со всеми собственниками одновременно через 30 дней*** после того, как РСО уведомит организацию, управляющую МКД о расторжении договора ресурсоснабжения ([п. 2 ч. 7 ст. 157.2](#) ЖК РФ).

Заключение договора ***в письменной форме не требуется*** ([ч. 6 ст. 157.2](#) ЖК РФ).

Одновременно с расторжением договора ресурсоснабжения РСО обязана заключить договор с организацией, управляющей МКД, ***договор на поставку КР на СОИ.***

ВНИМАНИЕ!

- 1) Договор между собственником и РСО, РО заключается на неопределенный срок.**
- 2) Типовые договоры ХВС и ГВС, водоотведения, электро-, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных между собственниками и РСО, РО по обращению с ТКО **утверждаются** Правительством РФ ([ч. 2 ст. 3](#) Закона [№ 59-ФЗ](#)).**

*С 31.07.2019 г. вступило в действие постановление
Правительства РФ от 13.07.2019 [№ 897](#), которым Правила
[№ 354](#) были дополнены **Приложением № 1(1)** «Типовой
договор холодного водоснабжения, горячего водоснабжения,
водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том
числе поставки бытового газа в баллонах), отопления
(теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива
при наличии печного отопления) (форма)».*

Форма типового договора на оказание услуг по обращению с ТКО утверждена постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. [№ 1156](#) (редакция от 15.12.2018) «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. [№ 641](#)».

ОБЯЗАННОСТИ УО ПРИ ПРЯМЫХ ДОГОВОРАХ

При заключении прямого договора *статус исполнителя КУ* приобретают РСО, РО по обращению с ТКО.

Для начисления платы и выставления платёжных документов жителям исполнителю необходимо получить от организации, управляющей домом, определенный объем сведений.

Перечень таких сведений установлен частью 11 статьи 161 ЖК РФ и конкретизирован постановлением Правительства РФ от 13.07.2019 № 897, которым внесены изменения в Правила № 354.

СРОКИ ПЕРЕДАЧИ

Пункты 6, 148(1) Правил № 354:

УО, ТСЖ, кооператив обязаны передать РСО, РО по обращению с ТКО данные о собственниках и нанимателях помещений в МКД:

- не позднее чем за 5 рабочих дней до дня, с которого РСО начнет предоставлять собственникам КУ.

Эта дата обычно указывается в протоколе ОСС, на котором принято решение о переходе на прямые договоры;

- в течение 5 рабочих дней со дня расторжения договора с РСО, если переход на прямые договоры произошел из-за долгов УО.

ПЕРЕЧЕНЬ СВЕДЕНИЙ

1) О собственниках и пользователях жилых помещений.

Для физических лиц:

- ФИО,
- дату и место рождения,
- реквизиты удостоверяющего личность документа,
- телефон и адрес электронной почты.

Для юридических лиц:

- наименование юрлица;
- адрес регистрации;
- контактный телефон.

2) О жилых помещениях в МКД:

- адреса всех помещений;
- общую площадь жилого помещения;
- количество проживающих по каждому из таких помещений;
- площадь общего имущества;
- реквизиты документов, удостоверяющих право собственности на помещения с предоставлением их копий при наличии.

3) Об ИПУ:

- дату и место установки,
- сроки поверки,
- дата опломбирования,
- показания таких приборов учёта за последние 12 месяцев.

4) О составленных актах обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки ИПУ.

- 5) О мерах социальной поддержки по оплате КУ в отношении собственника или пользователя жилым помещением.**
- 6) О помещениях, в которых введено ограничение или приостановлена поставка КУ, и об устранении причин для применения таких мер на дату передачи информации.**
- 7) О случаях, периодах и основаниях перерасчета размера платы за КУ, предоставленные потребителю, копии документов, подтверждающих право потребителя на перерасчет, за предыдущие 12 месяцев.**

ВАЖНО!

*1. В случае **непредоставления** указанных сведений и (или) предоставления УО, ТСЖ, кооперативом **недостовверных сведений**, именно эти организации **будут возмещать убытки** РСО, РО по обращению с ТКО, понесенные ими в связи с **уплатой штрафа** потребителю, если последний докажет, что ему необоснованно увеличили плату за КУ.*

*2. Организация, управляющая МКД, направляет **уведомления собственникам нежилых помещений** о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с РСО.*

ИЗМЕНЕНИЯ В СВЕДЕНИЯХ

Пункты 6.1 и 148(1-1) Правил № 354:

УО, ТСЖ, кооператив обязаны передать РСО, РО по обращению с отходами следующие **сведения из реестра собственников** помещений не позднее **10 рабочих дней** со дня их изменения:

- для физических лиц – фамилию, имя и отчество;
- для юридических лиц – полное наименование и ОГРН;
- номер помещения, находящего в собственности;
- сведения о размере принадлежащей лицу доли в праве общей собственности.

***Передать требуемую информацию УО, ТСЖ, кооператив
обязаны в двух вариантах:***

- на электронном носителе;
- на бумажном.

Документ должен быть ***подписан руководителем***
управляющей организации или ***председателя Правления***
ТСЖ, кооператива.

Предоставление указанных сведений ***не требует согласия
потребителя на передачу персональных данных***
([п.5 ч.1 ст. 6](#) Федерального закона от 27.07.2006 [№ 152-ФЗ](#) (ред. от
31.12.2017) «О персональных данных»).

ОБЯЗАННОСТИ УО

Управление МКД должно обеспечивать **постоянную готовность** инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав ОИ, к **предоставлению коммунальных услуг** в случаях заключения прямых договоров ([ст.157.2](#) ЖК РФ).

При заключении прямых договоров организация, управляющая домом обязана

(ч. 11 ст. 161 ЖК РФ, п. 31(1) Правил № 354):

- 1) заключать с РСО договоры *о приобретении КР на СОИ*;**
- 2) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять *техническое обслуживание* внутридомовых инженерных систем и иного оборудования в составе ОИ с использованием которых потребителю, предоставляются КУ услуга по обращению с ТКО;**

3) предоставлять РСО информацию:

- о показаниях ИПУ не позднее 26-го числа расчетного месяца (*при предоставлении УО таких показаний собственниками и пользователям помещений в доме*);
- о показаниях ОДПУ ежемесячно не позднее 26-го числа текущего месяца;

4) осуществлять *контроль качества* коммунальных ресурсов и *непрерывность их подачи* до границ ОИ;

5) принимать от собственников/ пользователей помещений обращения:

- о нарушениях требований к качеству КУ;
- о непрерывности обеспечения такими услугами;
- о нарушениях при расчете размера платы за КУ;

6) взаимодействовать с РСО при:

- рассмотрении обращений потребителей КУ;
- проведении проверки фактов, изложенных в них;
- устранении выявленных нарушений;
- направлении потребителям информации о результатах рассмотрения обращений;

- 7) **составлять акты проверок и фиксировать вред**, причинённый имуществу и/или здоровья жителей дома ненадлежащим качеством КУ;
- 8) **обеспечивать РСО доступ к ОИ** для осуществления приостановки или ограничения предоставления КУ собственникам/пользователям
- либо**
- по соглашению с РСО **осуществлять приостановку или ограничение** предоставления КУ.

8) **обеспечить установку и ввод в эксплуатацию ОДПУ не позднее 3 месяцев** со дня принятия собственниками помещений в МКД решения **о включении расходов** на приобретение и установку такого прибора учета **в плату за содержание** жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

ВАЖНО!

Если потребители после заключения прямых договоров передают показания ИПУ в РСО, то поставщики обязаны предоставлять, в том числе с использованием системы, лицам, осуществляющим управление МКД, информацию о показаниях ИПУ ([ч.10 ст.157.2 ЖК РФ](#)).

ВНИМАНИЕ!

1) Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установлен [разделом X](#) Правил [№354](#).

2) Случаи и основания изменения размера платы за КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Установлены [разделом IX](#) Правил [№354](#).

3) При нарушении качества КУ:

- до стены МКД - **РСО делает перерасчет** платы;
- внутри дома - **перерасчет платы не производится**, но потребитель вправе потребовать от УО:
 - а) возмещения убытков,
 - б) уплаты неустойки,
 - в) денежной компенсации морального вреда и штрафа

([п.21](#) Пленума ВС РФ от 27.06. 2017 г. [№ 22](#) «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ с РО по ТКО

РО по обращению с ТКО **отвечает за оказание коммунальной услуги, начиная от места накопления твердых коммунальных отходов**, если иное не установлено договором ([ч.15.1 ст.161](#) ЖК РФ).

[Раздел XV\(1\)](#) Правил [№ 354](#) определил:

- **порядок перехода на прямые договоры** с РО по обращению с ТКО;
- последующий **порядок взаимодействия** с организацией, управляющей МКД.

Перечень обязанностей УО, ТСЖ, кооператива приведён в [пункте 148 \(22-1\) Правил № 354](#):

- принимать жалобы на некачественное оказание услуг по ТКО;
- проводить проверки изложенных в жалобах фактов, привлекая к ним представителей регоператора;
- составлять акты по итогам проверки;
- вести учёт жалоб потребителей на качество услуг по ТКО;
- направлять потребителю ответ об итогах рассмотрения такой жалобы в течение 3 рабочих дней со дня её получения.

ВАЖНО!

*Если **проведение проверки непосредственно при обращении потребителя невозможно**, проверка может производиться в срок, **определенный по договоренности потребителя и исполнителя, но не превышающий 1 месяц** со дня обращения потребителя.*

*Документы по результатам проверки предоставляются потребителю **способом, согласованным потребителем и исполнителем, не позднее 5 рабочих дней** после завершения такой проверки.*

НОВЫЕ ОБЯЗАННОСТИ PCO, PO по обращению с ТКО

При заключении прямых договоров **статус «исполнителя коммунальных услуг» автоматически переходит** от УО, ТСЖ, кооператива к PCO, PO по обращению с ТКО со всеми обязанностями и правами, оговоренными в Правилах [№ 354](#) для этого случая.

Правила [№ 354](#) допускают передачу управляющей МКД организации части прав и обязанностей исполнителя КУ:

- [пункт 32\(1\)](#) в отношении PCO;
- [пункт 148\(23-1\)](#) в отношении PO по обращению с ТКО.

РСО и регоператор могут передать управляющим МКД организациям ***все свои права*** ([п.п. 32, 148\(23\) Правил № 354](#)), а также следующие ***обязанности***:

- снимать показания ИПУ, установленных вне жилых помещений, и проводить проверку их состояния не реже 1 раза в полгода;
- проверять состояние ИПУ по заявлению потребителя в срок, не превышающий 10 рабочих дней с момента его обращения.

Передача прав и обязанностей УО происходит **по соглашению сторон на основании договора.**

РСО и РО по ТКО обязаны сообщить о передаче прав и обязанностей потребителям, разместив подробную информацию на:

- стендах в подъездах МКД (досках объявлений);
- на досках объявлений в собственных офисах.

РСО, как исполнитель КУ, обязана:

- ***принимать от потребителей показания ИПУ***, в том числе способами удаленной передачи сведений (телефон, ГИС ЖКХ, сеть Интернет и др.), и использовать показания, полученные не позднее 25-го числа расчетного месяца, при расчете размера платы за коммунальные услуги;
- ***передавать*** управляющей МКД организации ***показания ИПУ***, поступившие от потребителей, в том числе с использованием ГИС ЖКХ.

Показания, полученные позднее 25-го числа, при расчете размера платы за коммунальные услуги не учитываются!

ДВОЙНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Если управляющая организация **выставила плату** за КУ собственникам/пользователям помещений в период действия прямых договоров, то УО обязана уплатить потребителям **штраф в двукратном размере суммы, подлежащей уплате.**

УСЛОВИЕ УПЛАТЫ ШТРАФА.

Такое нарушение **не было устранено до внесения платы** за КУ на основании указанных платежных документов ([ч.5 ст.3](#) Закона [№ 59-ФЗ](#)).

1) Если собственники/пользователи в данном доме внесли плату за КУ на основании указанных платежных документов УО, то:

- они признаются надлежаще исполнившими обязанность по внесению платы за КУ,
- к указанным лицам не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

2) Задолженность по оплате КУ в этом случае взыскивается РСО, РО по обращению с ТКО с организации, управляющих МКД.

ВОПРОС

ЗАЧЕМ НУЖНО СТРАХОВАНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ?

Население редко тратит деньги
на страхование жилья
из-за низких доходов, а страховые компании
не очень охотно страхуют дома,
находящиеся в зоне подтоплений...



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



ОТВЕТ

Проблема страхования жилья в опасных районах обострилась летом 2019 года, после **масштабных наводнений в Иркутской области.**

По состоянию на середину июля клиенты страховых компаний, **пострадавшие от наводнения**, потребовали **компенсации ущерба** примерно **на 350 млн. руб.**

Это чуть более **1 % от общего ущерба** региона от наводнения, оцененного губернатором области **более чем в 31 млрд. руб.**

Минувшим летом **Сибирь, Забайкалье и Дальний Восток** сильно пострадали от стихийных бедствий: на регионы обрушились наводнения, лесные пожары и засуха.

Тысячи граждан лишились жилья и имущества, за которое им выплачивалась **компенсация из бюджета**.

ЧТО ТАКОЕ – ЧС?

Чрезвычайная ситуация - это обстановка на определенной территории, **сложившаяся в результате:**

- аварии,
- опасного природного явления,
- катастрофы,
- стихийного или иного бедствия,

которые могут повлечь или повлекли за собой:

- человеческие жертвы,
- ущерб здоровью людей или окружающей среде,
- значительные материальные потери;
- нарушение условий жизнедеятельности людей

([ст. 1](#) Федерального закона от 21.12.1994 [№ 68-ФЗ](#)

«О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»)



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ





ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



С 4 августа 2019 года вступил в силу Закон от 03.08.2018 [№ 320-ФЗ](#) ***о страховании недвижимости от чрезвычайных ситуаций (ЧС).***

Ввели добровольное страхование собственниками жилых помещений от чрезвычайных ситуаций в рамках программ субъектов РФ ([ч.1 ст.11.1](#) Федерального закона от 21.12.1994 [№ 68-ФЗ](#) «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»).

Упорядочен **механизм оказания помощи** гражданам на восстановление (приобретение) имущества, **утраченного в результате** пожаров, наводнений и иных стихийных бедствий.

Банк России установит **методику расчета страховых тарифов** по договору страхования жилых помещений в части минимального объема обязательств страховщика по риску утраты жилого помещения в результате ЧС.

Порядок расчета максимального размера, подлежащего возмещению, определен Правительством РФ (Постановление Правительства РФ от 12.04.2019 [№ 433](#). Начало действия документа - **4 августа 2019 г.**)

Правительством РФ установлен **порядок и условия проведения экспертизы** жилого помещения, которому причинен ущерб (Постановление Правительства РФ от 21.08.2019 [№ 1082](#). Начало действия документа – **7 сентября 2019**).

Урегулированы вопросы возмещения ущерба, причиненного застрахованному по программе жилому помещению.

Ущерб может быть возмещен **в денежной форме либо путем предоставления регионом в собственность** другого жилого помещения **при условии уступки** страхователем субъекту РФ права требования к страховщику суммы причитающегося к выплате страхового возмещения.

С 04.08.2019 создается **единая автоматизированная система страхования** жилых помещений.

Она будет содержать информацию:

- о договорах страхования,
- о размерах страхового возмещения,
- иные данные о страховании жилых помещений.

Чем страхование жилья от ЧС отличается от обычного?

***Жилье страхуется от рисков полной утраты
(гибели) жилья из-за чрезвычайной ситуации (ЧС).***

ЧС возникает в результате:

- аварии,
- катастрофы,
- опасного природного явления,
- стихийного и иного бедствия.

Может быть природного или техногенного характера.

***При желании регионы могут расширить страховку, чтобы
она выплачивалась и при повреждении жилья **в результате
ЧС и других событий.*****

Вместо утраченного жилья можно получить новое.

Обычная страховка подразумевает денежную выплату.

По региональной будет возможно и предоставление другого жилья в собственность.

Выгодная цена.

Минимальная страховка от утраты жилья при ЧС обойдется в 300-350 рублей в год и позволит получить страховую выплату 300-500 тысяч рублей.

Расширенное страхование по другим рискам будет стоить 1800-2400 рублей в год, и это дешевле обычных страховок.

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ?

Возмещение ущерба будет производиться из трех источников:

- федерального бюджета;
- регионального бюджета;
- за счет страховых компаний.

Страхователем жилого помещения могут выступать - ***собственник*** жилого помещения или ***иные лица***, имеющие основанный на законе, ином правовом акте или договоре интерес в сохранении жилого помещения (например, наниматели жилых помещений).

Ущерб при разрушении или повреждении жилого помещения будут возмещать по специальным программам страхования.

Разрабатывать и реализовывать такие программы будут органы госвласти субъектов РФ.

Регионы самостоятельно определяют перечень страховых рисков на своей территории.

Этот набор и будет определять ***стоимость*** страховки для жителей.

В среднем по России она составит примерно 3 руб./ кв.м.

В список войдут **наиболее частые для каждой местности стихийные бедствия:**

- природные пожары,
- ураганы,
- наводнения,
- землетрясения.

В программу могут **включить и другие события**, например, взрыв бытового газа, затопление или пожар в квартире, теракт.

Всероссийский союз страховщиков определил **14 пилотных субъектов, где страховые программы могут быть запущены** в первую очередь:

- Московская область,
- Санкт-Петербург,
- Ленинградская,
- Тверская,
- Свердловская,
- Тюменская,
- Новосибирская,
- Белгородская,
- Омская области,
- Забайкальский,
- Пермский,
- Красноярский,
- Краснодарский,
- Хабаровский края.

ДЛЯ СВЕДЕНИЯ

Такая программа страхования **более 20 лет** успешно действует в Москве.

По данным столичного правительства, это **самый массовый вид добровольного страхования**, по которому застрахованы **более 2 000 000 квартир**.

Житель платит за страхование жилья **22,44 руб./кв. м в год**.

При наступлении **страховых случаев** ответственность:

- **страховщика - 85 %**.

- **Правительства Москвы - 15 %**.



ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ



Помните!



Любые чрезвычайные ситуации природного или техногенного характера страшны прежде всего тем, что они, как правило, внезапны.

Двадцать первый век богат такими происшествиями в разных частях планеты и нашей страны.





ЖКХ КОНТРОЛЬ

Национальный центр
общественного контроля
в сфере ЖКХ

Благодарю за внимание!