

# Новое в жилищном законодательстве РФ



**Булгакова Ирина Александровна**

---

**Апрель 2022**



# Открытые системы теплоснабжения разрешены, а переход на закрытые системы должен быть экономически эффективным

**Федеральный закон от 30.12.2021 № 438-ФЗ**

**"О внесении изменений в Федеральный закон "О теплоснабжении"**

Согласно ст. 29 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ, с 1 января 2022 года по всей России в МКД **должен был вступить запрет на открытые системы теплоснабжения.**

Но **реализовать** переход всех МКД на закрытые системы оказалось технически и экономически **невозможно**

**Новый Федеральный закон от 30.12.2021 № 438-ФЗ** внёс коррективы в это требование.

Согласно № 438-ФЗ, дом следует перевести на закрытую систему теплоснабжения только в случае **экономической эффективности таких мероприятий**

**Вступил в силу с 1 января 2022 года**

---



# Разведены понятия дома блокированной застройки и многоквартирного дома

**Федеральный закон от 30.12.2021 N 476-ФЗ**

**"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Уточняет понятие «дом блокированной застройки», или таунхаус, и разграничивает его с другим определением – «многоквартирный дом».

С этого момента таунхаусы получают статус индивидуальных жилых домов, поэтому их будет нельзя включать в региональные программы капремонта.

**В ст. 15 ЖК РФ часть 6:**

**Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1-3 части 1 статьи 36 ЖК.**

**Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.**

**Вступил в силу с 1 марта 2022 года, за исключением некоторых отдельных положений, указанных в ч. 2 ст. 17 № 476-ФЗ.**

---



# Упрощён порядок перехода органов власти к концессионным соглашениям для модернизации сетей

**Федеральный закон от 30.12.2021 N 469-ФЗ**

**«О внесении изменений в статьи 37 и 51 Федерального закона "О концессионных соглашениях"»**

Определены особенности **заключения концессионного соглашения без проведения конкурса** в сфере ЖКХ: это упрощает переход органов власти к концессиям при модернизации муниципальных коммунальных предприятий.

Концессия- вид договора о создании или реконструкции за счёт средств инвестора (или — совместно с концедентом) объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности, в результате чего инвестор получает возможность эксплуатировать объект на возмездной основе, собирая доход в свою пользу.

Согласно ФЗ № 469, **срок действия заключаемого концессионного соглашения в ЖКХ** определяется с учётом **периода окупаемости инвестиций** и не может превышать 49 лет.

Вступил в силу по истечении десяти дней с момента его официального опубликования.

---



# Продлён мораторий на указание идентификаторов должников за ЖКУ в исках при взыскании

## **Федеральный закон от 30.12.2021 № 498-ФЗ**

**"О внесении изменений в Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»**

**в части продления моратория на указание идентификаторов должника**

**Обязанность УО, ТСЖ и РСО включать в исковое заявление личные данные должника введена Федеральным законом от 28.11.2018 № 451-ФЗ и откладывалась не раз:**

**сначала с 1 октября 2019 года на 180 дней,**

**затем до конца 2020 года,**

**затем до 1 января 2022 года**

**ФЗ №498 снова продлил мораторий на указание идентификаторов должника по оплате ЖКУ при подаче на него исков в суд – до 1 июля 2022 года**

**Вступил в силу с момента его официального опубликования**

---



# Установление нормативов потерь воды в системах водоснабжения

**Федеральный закон от 28 января 2022 г. № 5-ФЗ**

**"О внесении изменений в Федеральный закон "О водоснабжении и водоотведении"**

Регулируются отношения в сфере водоснабжения и водоотведения, связанные с потерями горячей, питьевой, технической воды в централизованных системах водоснабжения при её производстве и транспортировке.

Согласно ФЗ №5 при расчёте тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения должны быть учтены нормативы потерь горячей, питьевой, технической воды в централизованных системах водоснабжения при её производстве и транспортировке.

Предусматривается, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливают нормативы указанных потерь в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (Минстроем России).

**Вступил в силу со дня его официального опубликования, за исключением пунктов 2 и 3 статьи 1.**

---



# Особенности пользования жилыми помещениями в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным организациям - общежитий

**Федеральный закон от 11.06.2021 № 210-ФЗ**

**"О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ" и статью 7 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса РФ".**

Федеральным законом уточняются некоторые особенности пользования жилыми помещениями в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным организациям и использовавшихся в качестве общежитий или служебного жилья.

В частности уточняется, что к отношениям по пользованию такими жилыми помещениями, применяются нормы главы 35 Гражданского кодекса РФ о договоре найма с учетом особенностей, установленных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", если эти жилые помещения предоставлены гражданам на законных основаниях до даты изменения формы собственности или ликвидации указанных предприятий или учреждений.

К отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в зданиях, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям (учреждениям), и использовались в качестве общежитий или служебных жилых помещений, и не были переданы в ведение органов местного самоуправления в результате изменения формы собственности или ликвидации организаций, применяются нормы главы 35 ГК РФ о договоре найма, за исключением ряда положений. К отношениям по пользованию указанными жилыми помещениями также применяются отдельные нормы ЖК РФ о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

---



# **Установлена обязанность лица, предоставляющего коммунальные услуги, при нарушении порядка расчёта платы за неё, уплатить штраф собственнику жилого дома**

**Федеральный закон от 11.06.2021 № 214-ФЗ**

**"О внесении изменений в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"**

**Законом внесены изменения, согласно которым предусмотрена ответственность за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги перед собственником жилого дома.**

**Также уточнено, что оператор ГИС ЖКХ обязан обеспечивать соответствие указанной системы требованиям законодательства РФ, бесперебойное функционирование системы, возможность интеграции и взаимодействия иных информационных систем с системой и несет административную ответственность в соответствии с законодательством РФ об административных правонарушениях за несоответствие системы установленным требованиям.**

---



# **О переносе сроков по определению единых нормативов потребления коммунальных ресурсов в регионе**

**Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2021 № 2546**

**"О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов"**

**Документ внёс корректировки в крайние даты, когда регионы должны установить и определить нормативы потребления коммунальных услуг и коммунальных ресурсов.**

**Изменены сроки завершения перехода к единым на территории субъекта РФ нормативам и сроки введения в действие нормативов расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для ГВС.**

**Согласно ПП РФ № 2546, указанные нормативы должны быть введены в действие не позднее 1 января 2023 года.**

**Некоторые регионы уже внесли соответствующие изменения в свои локальные акты.**

---



# Изменение проведения проверочных мероприятий

## **Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2020 № 1969**

**"Об особенностях формирования ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год, проведения проверок в 2021 году и внесении изменений в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"**

### **Согласно постановлению**

- проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в 2021 году могут проводиться с использованием средств дистанционного взаимодействия, в том числе аудио- или видеосвязи;**
  - после 1 июля 2021 г., но не позднее чем за 20 рабочих дней до даты начала проведения плановой выездной проверки, включенной в ежегодный план на 2021 год, может быть принято решение о проведении вместо нее инспекционного визита;**
  - срок проведения плановых проверок дата начала которых наступает позже 30 июня 2021 г. не может превышать 10 рабочих дней с учетом особенностей исчисления предельных сроков, установленных законом;**
  - при формировании ежегодных планов проверок в них не включаются плановые проверки в отношении субъектов малого предпринимательства, сведения о которых включены в единый реестр (с учетом установленных исключений, в частности, в отношении лиц с высоким уровнем риска, проверок, проводимых при осуществлении лицензионного контроля и т.д.);**
-



# Финансовая поддержка регионам на ремонт, замену, модернизацию лифтов в многоквартирных домах

**Постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2020 № 2202**

**"Об утверждении Правил предоставления в 2020 году субсидии из федерального бюджета в виде имущественного взноса Российской Федерации в государственную корпорацию - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, о внесении изменений в Правила предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и признании утратившим силу пункта 18 изменений, которые вносятся в Правила предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11 февраля 2019 г. № 114"**

Средства предоставляются **на ремонт, замену, модернизацию лифтов**, а также ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

---



# **Появилась возможность проведения собрания собственников жилья в электронной форме**

## **Постановление Правительства РФ от 16 января 2021 г. №9**

**«О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)»**

**Сервис, который позволит проводить собрания собственников жилья в электронной форме запустят на базе портала государственных и муниципальных услуг.**

**Теперь на портале можно будет размещать принятые собственниками решения и сведения об итогах голосований. Кроме того, сервис будет автоматически информировать жильцов о проведении собраний и хранить итоговые протоколы в электронном виде.**

**Новый функционал появился благодаря синхронизации портала с Единым государственным реестром недвижимости и государственной информационной системой ЖКХ.**

---



# **Изменения в порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами**

## **Постановление Правительства Российской Федерации от 05.02.2022 № 117**

**"О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 и признании утратившим силу отдельного положения акта Правительства Российской Федерации"**

**Постановлением вносятся изменения в порядок лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществляемой управляющей организацией, а также порядок осуществления регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.**

**Установлено, что учет объектов лицензионного контроля будет осуществляться с использованием ГИС ЖКХ посредством сбора, обработки, анализа и учета информации об объектах лицензионного контроля, размещаемой в ГИС ЖКХ, информации, получаемой в рамках межведомственного информационного взаимодействия, общедоступной информации, а также информации, получаемой по итогам проведения профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.**

---



# **Наделение Минстроя России полномочиями по установлению порядка признания МКД в ограниченно работоспособном тех состоянии**

## **Постановление Правительства РФ от 19.03.2021 № 420**

**"О внесении изменения в Положение о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации"**

**Постановлением Минстрой России уполномочен устанавливать порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии в целях реализации Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий"**

---



# Утверждены общие требования к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля

## **Постановление Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670**

**«Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)»**

**Деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии не является объектом государственного жилищного надзора.**

**Устанавливается, что орган государственного жилищного надзора относит объекты к одной из категорий риска причинения вреда (ущерба): высокий риск; средний риск; умеренный риск; низкий риск. Периодичность плановых контрольных (надзорных) мероприятий в отношении объектов государственного жилищного надзора поставлена в зависимость от категории риска. Закреплен перечень и порядок проведения профилактических мероприятий, осуществляемых в рамках государственного жилищного надзора: информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование и профилактический визит.**

**Постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. N 493 "О государственном жилищном надзоре" признано утратившим силу.**

**Начало действия документа - 20.10.2021**

---



# Новые правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений

## **Постановление Правительства РФ от 27.09.2021 № 1628**

**"Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов"**

**Деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии не является объектом государственного жилищного надзора.**

**Утверждены новые правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений, а также требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов.**

**Требования энергетической эффективности определяются путем установления базового уровня этих требований по состоянию на дату вступления в силу устанавливаемых требований энергетической эффективности и определения темпов последующего изменения показателей, характеризующих выполнение требований энергетической эффективности, направленного на повышение энергетической эффективности зданий, строений, сооружений.**

**Требования энергетической эффективности подлежат пересмотру не реже одного раза в 5 лет с учетом новых технологических решений в сфере энергосбережения и энергетической эффективности.**

**Настоящее постановление вступает в силу с 1 марта 2022 г. и действует до 1 марта 2028 г.**

---



# **Совершенствование порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований**

**Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1017**

**"О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в части совершенствования порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований"**

Постановлением приняты изменения, согласно которым управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны компенсировать ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме расходы, фактически понесенные ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества в течение 10 рабочих дней со дня получения от нее соответствующего требования .

Такая компенсация производится в случае, если предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества вызвано ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, что установлено актом проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составленным в соответствии с настоящими Правилами, при условии отсутствия зафиксированных нарушений качества коммунальных ресурсов и (или) перерывов поставки коммунальных ресурсов со стороны ресурсоснабжающей организации до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения указанного дома.

---

Начало действия документа 10.07.2021



# Уточнен порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме

## **Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 1018**

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

**Порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме приведен в соответствии с постановлением Конституционного Суда РФ от 27.04.2021 № 16-П.**

**Принятым постановлением уточнен порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и, в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, если отдельные помещения в таком доме переведены с соблюдением установленного порядка переустройства системы внутриквартирного отопления на отопление с использованием индивидуальных источников тепловой энергии, а помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления.**

**Начало действия документа 02.07.2021**

---



# Изменения в Положение о ГИС

## **Постановление Правительства Российской Федерации от 29.06.2021 № 1057**

**"О внесении изменений в Положение о федеральной государственной информационной системе "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)"**

**Согласно изменениям размещение сообщений о проведении общего собрания собственников помещений, решений, принятых общим собранием собственников помещений, итогов голосования, хранения протоколов общих собраний собственников помещений, голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников теперь возможно не только с использованием региональной информационной системы, но и с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.**

**Также постановлением предусмотрено, что заявления и документы, подаваемые заявителем в электронной форме с использованием портала, могут быть подписаны не только простой электронной подписью, но и усиленной неквалифицированной электронной подписью, сертификат ключа проверки которой создан и используется в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме.**

**Начало действия документа 09.07.2021**

---



# Размещение нестационарных торговых объектов на придомовых территориях

## **Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19.04.2021 № 14-П**

**по делу о проверке конституционности пункта 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 7 статьи 10 Федерального закона «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», а также абзаца двадцать второго части 1 статьи 2, пункта 25 части 1 статьи 16 и пункта 3 части 2 статьи 451 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в связи с жалобами граждан.**

Конституционный Суд признал оспариваемые положения не противоречащими Конституции РФ постольку, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу они предполагают, что при установлении органами местного самоуправления в правилах благоустройства территории городского округа таких положений, которые касаются размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, относящихся к придомовой территории многоквартирного дома:

- не должна полностью исключаться возможность для собственников образованных в надлежащем порядке и поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков принять решение о размещении на них нестационарных торговых объектов, если это не нарушает обязательные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации;
- допускается воспроизводить в правилах благоустройства положения обязательных требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации, сохраняющих свою юридическую силу, при условии, что это не ведет к установлению запретов и ограничений сверх предусмотренных данными обязательными требованиями;
- могут предусматриваться требования к удаленности нестационарных торговых объектов от зданий и сооружений, к сочетанию нестационарных торговых объектов с иными элементами благоустройства, к внешнему облику и техническим (конструктивным) особенностям нестационарных торговых объектов и ~~тому подобные требования;~~
- не должны устанавливаться такие требования, которые могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции.



# Об утверждении санитарных правил и норм

## **Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3**

**"Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".**

**Правилами устанавливается:**

- **В помещениях общего пользования многоквартирных жилых домов хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление многоквартирным домом, должна проводиться ежедневная влажная уборка с применением моющих и чистящих средств (п. 126)**
  - **В помещениях многоквартирных жилых домов не должно быть синантропных насекомых и грызунов. При их появлении хозяйствующие субъекты, эксплуатирующие объекты, должны проводить дезинсекционные и дератизационные мероприятия в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями по профилактике инфекционных и паразитарных болезней, а также к организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий (п. 126)**
  - **Влажная уборка мусороприемной камеры с применением дезинфицирующих средств должна проводиться хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление многоквартирным домом по мере загрязнения, но не реже чем 1 раз в неделю (п. 132).**
-



# Создана публично-правовая компания Фонд развития территорий

## **Федеральный закон от 30.12.2021 № 436-ФЗ**

**"О внесении изменений в Федеральный закон "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

**Функции и полномочия учредителя Фонда от имени Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

---



# **Цели работы «Фонда развития территорий»**

- 1) создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;**
- 2) содействие модернизации жилищно-коммунального хозяйства, формированию эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрению ресурсосберегающих технологий;**
- 3) обеспечение сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;**
- 4) содействие реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений. Под участником строительства в целях настоящего Федерального закона понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";**
- 5) иные определенные Правительством Российской Федерации цели, связанные с обеспечением устойчивого развития территорий, созданием комфортных и благоприятных условий проживания граждан, защитой прав и законных интересов граждан - участников строительства.**

**Вступил в силу с 1 января 2022 года.**

---



# О порядке предоставления коммунальных услуг

## Письмо Минстроя России от 1 марта 2021 № 7694-ОЛ/11

**С 1 января 2021 г. порядок предоставления коммунальных услуг, расчеты за потребленные коммунальные ресурсы осуществляются в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации без изъятий, которые были установлены положениями Постановления № 424, а именно:**

**Исполнители коммунальных услуг вправе начислять и взыскивать неустойку (штраф, пеню) в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты коммунальных услуг;**

**Подлежит указанию в платежных документах неустойка (штраф, пеня) в случае несвоевременной и (или) неполной оплаты коммунальных услуг;**

**Неустойка (штраф, пени) подлежит начислению в общем порядке, то есть расчет размера неустойки (штрафа, пени) осуществляется от не выплаченной в срок суммы задолженности (в том числе за период с 6 апреля по 31 декабря 2020 г.) за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.**

**Также Минстрой России обращает внимание, что в соответствии с положениями Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 октября 2016 г. при добровольной уплате названной неустойки ее размер по общему правилу подлежит исчислению по ставке, действующей на дату фактического платежа.**

---



# **О предупреждении потребителя об ограничении предоставления коммунальной услуги за долги**

**Письмо Министра России от 12 ноября 2020 г. № 45451-ОЛ/06**

**о предупреждении потребителя об ограничении предоставления коммунальной услуги за долги**

**Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги реализуется потребителем коммунальных услуг на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива**

**Невыполнение потребителем нормативных требований ЖК РФ по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги не соответствует стандарту разумного и добросовестного поведения участника жилищных правоотношений, в связи с чем суд, с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления правом, должен отказать потребителю в защите принадлежащего ему права полностью или частично.**

**ЖК РФ не содержит требований к правовому регулированию обмена юридически значимыми сообщениями между участниками жилищных правоотношений, в том числе для целей введения ограничения предоставления коммунальных услуг, в связи с чем подзаконные нормативные-правовые акты, принятые во исполнение ЖК РФ, не могут устанавливать особые требования к обмену юридически значимыми сообщениями, отличные от общих гражданско-правовых норм.**

**Согласно ГК РФ юридически значимое сообщение может считаться доставленным не только тогда, когда оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но и считается доставленным в иных случаях, прямо предусмотренных законом. Иными словами, ГК РФ устанавливает возможность применения юридической фикции, с которой может связываться факт доставки юридически значимого сообщения адресату, вне зависимости от фактического его вручения и (или) ознакомления адресата с таким сообщением.**

**Следовательно, предупреждение (уведомление) должника об ограничении (приостановлении) предоставления коммунальной услуги за долги, включенное в текст платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги, является иным, предусмотренным ГК РФ и ЖК РФ, законным способом направления юридически значимого сообщения о введении ограничения (приостановления) предоставления коммунальной услуги.**



# Об организации накопления отходов

**Письмо Минстроя России от 09 марта 2021 г. № 5504-ОГ/04**

**Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности, реализуется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, или лицом, привлекаемым по договору, при непосредственном управлении.**

**При управлении многоквартирным домом управляющей организацией в договор управления включаются работы по организации накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.**

---



# **О сведениях о нанимателях жилого помещения**

**Письмо Минстроя России от 26 февраля 2021 г. № 4809-ОГ/04**

**С заключения договора социального найма, договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, получает сведения о нанимателях жилого помещения. При этом представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений.**

**Количество голосов определяется пропорционально предоставляемой каждому нанимателю площади или иным образом, установленным соответствующим договором найма, в пределах количества голосов, которым обладает собственник помещения.**

**Указанные сведения могут быть использованы для включения в реестр собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемый для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

---



# **О принятии решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о капитальном ремонте**

**Письмо Минстроя России от 4 марта 2020 г. № 6644-ОГ/06**

**Принятие решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, поставленным на голосование, принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.**

**При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, собственники помещений могут провести капитальный ремонт раньше запланированного региональной программой срока, в таком случае самостоятельно обеспечив его проведение. Израсходовать средства фонда капитального ремонта со специального счета собственники вправе в любое время, приняв решение о капитальном ремонте многоквартирного дома на общем собрании при условии, что на момент вынесения такого решения на специальном счете достаточно средств, или же, если средств на таком счете недостаточно, определить иные способы финансирования.**

**По вопросу о порядке погашения задолженности по взносам на капитальный ремонт Минстрой сообщает, что в соответствии с ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет и они остаются собственниками своих денежных средств, поэтому владелец специального счета все действия, связанные с распоряжением данным счетом, вправе осуществлять только по решению общего собрания собственников помещений. В связи с чем наделение владельца специального счета полномочиями по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт может быть осуществлено только решением общего собрания собственников помещений в любое время.**

---



# Об обязанности установки приборов учета электроэнергии в отношении апартаментов

## Письмо Минстроя России от 5 августа 2021 г. № 32749-ОЛ/04

Жилищный кодекс не относит помещения в зданиях многофункциональных комплексов, используемых гражданами для проживания (далее - апартаменты), к жилым помещениям, а сам многофункциональный комплекс не является многоквартирным домом. В связи с чем на апартаменты не распространяются нормы жилищного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, о техническом регулировании, предусмотренные для создания объектов жилого назначения.

Следовательно, у гарантирующих поставщиков отсутствует обязанность установки приборов учета электроэнергии в отношении апартаментов. Исходя из положений статьи 11 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установка и эксплуатация приборов учета в отношении таких помещений должны осуществляться собственниками апартаментов самостоятельно.

В отношении здания многофункционального комплекса, присоединенного к электрическим сетям, установку приборов учета должна осуществлять сетевая организация к объектам электросетевого хозяйства которой присоединено здание (п. 5 ст. 37 Федерального закона от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ "Об электроэнергетике").

В соответствии с частью 5 статьи 37 Федерального закона от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ "Об электроэнергетике" установка приборов учета электроэнергии в жилых домах блокированной застройки должна осуществляться сетевыми организациями.

---



# **О приказе № 912/пр от 30.12.2020**

**Письмо Минстроя России от 6 сентября 2021 г. № 21752-ОГ/16**

**30.12.2020 был утвержден приказ № 912/пр "Об утверждении перечня нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами", содержащий нормативные правовые акты и их отдельные положения, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора.**

**К таким нормативно правовым актом в частности отнесено постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").**

---



# Об коллективных (общедомовых) приборах учета

**Письмо Министра России от 11.01.2022 № 86-ОГ/04**

**Если многоквартирный дом оборудован двумя коллективными (общедомовыми) приборами учета, то под коллективным (общедомовым) прибором учета следует понимать совокупность средств измерения, определяющую объем (количество) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.**

**Так как отдельный учет объема потребленных коммунальных услуг Правилами №354 не предусмотрен, при расчете и начислении платы за коммунальный ресурс в многоквартирном доме, оборудованном двумя коллективными (общедомовыми) приборами учета, показания таких приборов учета следует суммировать.**

**При многотарифном счетчике при заполнении квитанции показания заносятся отдельно по каждому тарифу.**

---



# **О размещении штриховых кодов на платежных документах**

**Письмо Министра России от 21.01.2022 № 1857-КМ/14**

**Разъяснение по вопросу размещения штриховых кодов на платежных документах. Так в платежном документе для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг указываются штриховые коды, предусмотренные ГОСТ Р 56042-2014.**

**При принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, управляемом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом решения об отказе от указания в платежном документе штриховых кодов, предусмотренных ГОСТ Р 56042-2014, такие штриховые коды в платежном документе не указываются.**

**Также министерство просит провести разъяснительную работу с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях профилактики нарушений обязательных требований.**

---



**СПАСИБО**