



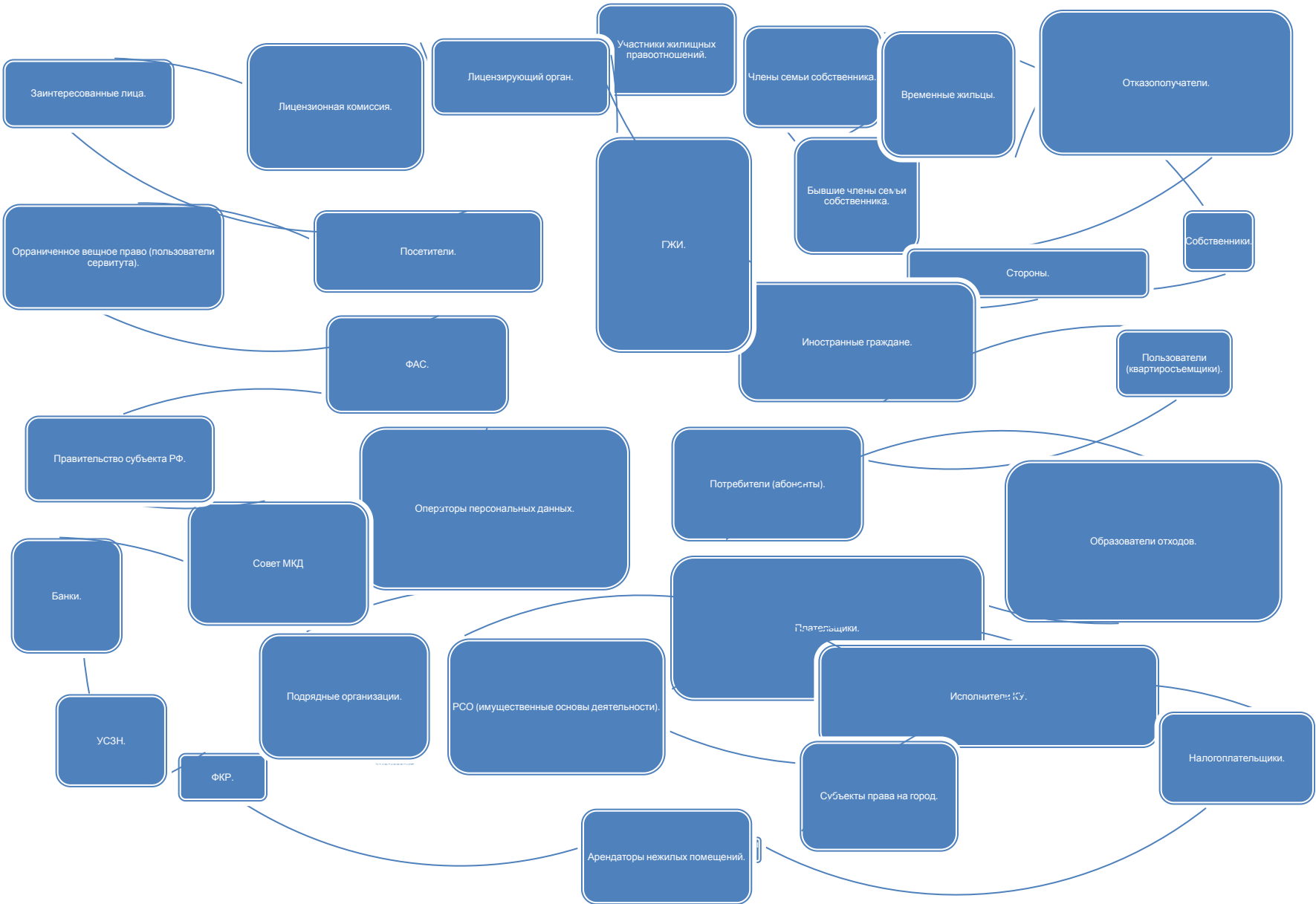
УНИВЕРСИТЕТ ЛОБАЧЕВСКОГО

ЮРИДИЧЕСКИЙ  
ФАКУЛЬТЕТ

Лекционный материал

«Оказание  
юридической помощи  
по жилищным  
вопросам»

# Участники



## Участники (задействованные лица) жилищных правоотношений

- **Собственники.**
- **Члены семьи собственника.**
- **Бывшие члены семьи собственника.**
- **Временные жильцы.**
- **Зарегистрированные по месту пребывания или жительства.**
- **Отказополучатели.**
- **Паспортные столы.**
- **Иностранные граждане.**
- **Пользователи (квартиросъемщики).**
- **Потребители (абоненты).**
- **Заказчики.**
- **Технический заказчик.**
- **Образователи отходов.**
- **Плательщики.**
- **Исполнители КУ.**
- **РСО.**
- **Субъекты «права на город».**
- **Налогоплательщики.**
- **Собственники нежилых помещений.**
- **Арендаторы нежилых помещений.**
- **Малоимущие.**
- **ФКР.**
- **УСЗН.**
- **Банки.**
- **Единые теплоснабжающие организации.**
- **Платежные агенты.**
- **Подрядные организации.**

# Виды правоотношений

- **АБСОЛЮТНЫЕ** (отношения собственности (право на жилище, общее имущество), личные неимущественные права).
- **ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ** (договор управления МКД, предоставление КУ – двусторонне обязывающий).

# Метод регулирующего воздействия

- **ИМПЕРАТИВНЫЙ** (приказы, запреты, установления, директивы, регламенты, стандарты)
- **ДИСПОЗИТИВНЫЙ** (дозволения, свобода усмотрения, договорный)

# Содержание жилищных правоотношений

## ◆ ПРАВО

(правомочия участника  
правоотношений),

## ◆ ОБЯЗАННОСТЬ

(мера должного поведения),

## ◆ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

(необходимость претерпевать  
негативные последствия)

# ОСНОВАНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

## • Юридические факты

(с ними нормы права связывают возникновение, изменение, прекращение правоотношений):

- Членство в ТСЖ/ЖСК.
  - Выплата пая.
- Приобретение права собственности.
  - Приватизация.
  - Договор соцнайма.
- Договор управления многоквартирным домом.
  - Вступление в наследство.
    - Пролив.
    - Правонарушение.
    - Судебное решение.
    - Заключение брака.
  - Акт административного органа.
    - Решение собрания.
- Трудовой договор (в т.ч. с иностранной трудовой силой)
  - Событие (страховой случай).
    - И т.д.

# ПОВОДЫ «ЖИЛИЩНЫХ

## СПОРОВ»

- **СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ** (состояние общего имущества, тарифы, ненадлежащее качество).
- **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ** (накопление, расходование, привлечение подрядчиков).
- **ПЕНИ, НЕПЛАТЕЖИ, ШТРАФЫ** (в т.ч. в пользу потребителя).
- **КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ** (качество, перерасчеты: годовые, по временному отсутствию).
- **СМЕНА УК/ТСЖ** (общее собрание собственников).
- **СОЗДАНИЕ ТСЖ.**
- **ПОВРЕЖДЕНИЕ ИМУЩЕСТВА** (причинение ущерба: пролив, недостатки ремонта,
- **РАЗДЕЛ ИМУЩЕСТВА.**
- **ПЕРЕПЛАНИРОВКА/ПЕРЕУСТРОЙСТВО** (обычно постфактум).
- **ВЫСЕЛЕНИЕ** (Наем? Собственность?)
- **ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** (редко).
- **СОСЕДСКИЕ ВОЙНЫ** (установка шлагбаумов, использование придомовой территории, тамбуров и т.д.).
- **ЕДК и ЖИЛИЩНЫЕ СУБСИДИИ.**



# КУДА ОБРАЩАТЬСЯ?

- **ГЖИ (большинство вопросов по МКД)**
  - РСТ НО (тарифы).
  - ФАС РФ (тарифы).
- **Администрация ОМСУ (перепланировка, перевод жилого помещения в нежилое и наоборот)**
- **ФКР (остаток на счете, срок работ, кто подрядчик и прочее).**
  - РОТКО (график вывоза, сортированные отходы)
  - Роспотребнадзор (например, температура ГВС, антисанитария).
    - Росаккредитация (ИПУ, ОДПУ).
  - Росреестр (права лиц на жилое помещение).
  - Лицензионная комиссия (нарушение лицензионных требований).
    - Суд (право на иск)
  - УО/ТСЖ (сайты, обращения, жалобы).
- **Аварийно-диспетчерская служба (реагирование по острым вопросам).**
  - МЧС (захламление мест общего пользования).

# НА ЧТО ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ?

- Право собственности (выписка)
- Основания пользования (договор найма, аренды).
  - Платежи (квитанции, чеки).
- Договор управления (дата, срок, состав услуг).
  - Полномочия правления ТСЖ/ЖСК.
    - Протокол общего собрания.
- Решения ОМСУ (о мун.тарифах, о нормах предоставления жилой площади и т.д.).

# Главный интернет-ресурс

- **ОБЩИЙ РЕСУРС:** *dom.gosuslugi.ru* (МКД, договор управления, учредительные документы, показатели ФХД, тарифы, нормативы, приборы учета, начисления, меры соцподдержки, платежи, планы работ, факт выполнения и т.д.).
- Публичная кадастровая карта.  
Росреестр.
- Реестр лицензий.

# Основные участники процесса управления МКД



СОБСТВЕННИКИ.

УПРАВЛЕНЦЫ (УО,  
ЖСК, ТСЖ).

РСО.

# Правила (источники правового регулирования)

- 1. **Международные нормы и правила (социалистический задел, требования к безопасности предоставляемых услуг, статуы городов, комфортная среда, экология жизни, условия для маломобильных).**
- 2. **Конституция РФ (социальное, правовое, демократическое государство, право на жилище, неприкосновенность жилища, равенство форм собственности, предмет ведения).**
- 3. **ЖК РФ. ГК РФ. СК РФ. КоАП РФ. ЗК РФ. ГрСК РФ. АПК РФ. ГПК РФ.**
- 4. **ФЗ (о конкуренции, водоснабжении, ГИС ЖКХ, тарифном регулировании, Фонде содействия реформирования ЖКХ ).**
- 5. **Подзаконные акты.**
- 6. **Письма ОИВ.**

**Уровень актов субъекта РФ (о капремонте).**

**Постановления Пленума ВС.**

**Обычаи.**

**Обыкновения, заведенный порядок (правила пользования автопарковками).**

**Уровень местного самоуправления (о субсидировании (без преференций), о начале отопительного сезона).**

**Техническое регулирование: Техрегламенты. Стандарты.**

**Территориальные единичные расценки (ТЕР) – это сметные нормативы, содержащие расценки на выполнение единичных строительных работ на территории субъектов Российской Федерации.**

# ДОГОВОРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ.

- **Правовое регулирование** (создаются правила поведения).
- **Свобода договора** (пределы: существенные условия, не противоправная цель, без действий в обход закона, без злоупотребления доминирующим положением и т.д.).
- **Стороны** (согласование воле: конклюдентные действия, письменная форма)
- **Договор – что закон.**  
(да, но: соцнайм (типовая форма), договор с потребителем (ЗоЗПП), с субъектом естественной монополии)

# Объекты жилищных прав: только жилые помещения.

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается:

- изолированное помещение,**
- которое является недвижимым имуществом и**
- пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).**

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

# Конкуренция понятий

## ТЕРМИНЫ:

**Жилое помещение** (жилая недвижимость, пригодная для постоянного проживания)

**Жилище** (конституционно-правовой смысл – право на жилище)

**Домохозяйство** (как синоним жилого помещения, как единица статистики)

**Домовладение** (как жилой дом или его часть)



# Использование жилого помещения не по назначению

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14

"О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 - 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей:

- использование его для офисов (**нет запрета на юридический адрес организации в жилом помещении**),
- складов,
- размещения промышленных производств,
- содержания и разведения животных,

то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

В то же время необходимо учитывать, что законом (часть 2 статьи 17 ЖК РФ) допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности (например, научной, творческой, адвокатской и др.) или индивидуальной предпринимательской деятельности без перевода его в нежилое гражданами, проживающими в нем на законных основаниях (в том числе по договору социального найма), 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.).

# Нововведения по объектам жилищных прав:

- ◆ **Переустройство/перепланировка** (юниверсализация подходов к жилым и нежилым помещениям, уточнение, что это касается только МКД, соседские права, голосование: если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 настоящего Кодекса).
- ◆ **Перевод из жилого в нежилое и наоборот** (соседские права, голосование). В соответствии с [Федеральным законом от 29 мая 2019 г. № 116-ФЗ](#) перед обращением в уполномоченный орган с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, собственник должен получить письменное согласие от каждого владельца примыкающих к его квартире помещений, а также большинство голосов владельцев жилых и нежилых помещений, расположенных в подъезде. Таким образом, жильцы наделены правом решать, будет ли открыто очередное коммерческое помещение в их доме или нет.
- ◆ **Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.** Закон не запрещает хостелы как вид гостиниц, он лишь ограничивает их расположение – теперь они могут находиться только в помещениях нежилого назначения. То есть начиная с 1 октября 2020 года для продолжения работы действующих хостелов необходимо будет перевести занимаемые ими помещения из жилого фонда в нежилой. Такой перевод возможен, если помещение располагается на первом этаже (или выше – при условии, что под ним находятся только нежилые помещения) и имеет отдельный вход (или есть возможность его сделать), а в помещении никто фактически не проживает. Кроме того, хостел должен быть оборудован звукоизоляцией, сигнализацией, сейфами, соответствовать требованиям пожарной безопасности. **ПРИ ЭТОМ ПОСУТОЧНАЯ АРЕНДА ЖИЛЬЯ НЕ ЗАПРЕЩЕНА.**
- ◆ **Общая приведенная площадь ЖП** (как расчетная база в строительстве, с коэффициентами).
- ◆ **Страхование жилья** (добровольно, в качестве дополнительной помощи, территориальный эксперимент, пока преимущественно только от ЧС).

# Новое в регулировании объектов жилищных прав

- ❖ **Защита прав и интересов добросовестного приобретателя жилья.**  
(вводится презумпция добросовестности: если проверили сведения из ЕГРП, плюс компенсация из казны РФ в размере реального ущерба или кадастровой стоимости)
- ❖ **Оборудование интеллектуальными системами учета энергии (с 01.07.2020г.).**  
Функционал позволяет не только дистанционно снимать показания, но и ограничивать и прекращать подачу эл./энергии.
- ❖ **Запрет на предмет залога (ЖП или доля в праве) в микрофинансировании (защита прав граждан).** (кроме МФО с госучастием).

# Страхование жилья

**Статья 11.1. Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации при организации возмещения ущерба, причиненного жилым помещениям граждан в результате чрезвычайных ситуаций Федерального закона "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера"**

(введена Федеральным законом от 03.08.2018 N 320-ФЗ)

**1** Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе разрабатывать, утверждать и реализовывать программы организации возмещения ущерба, причиненного расположенным на территориях субъектов Российской Федерации жилым помещениям граждан, с использованием механизма **добровольного страхования** (далее - программа) в соответствии с положениями настоящего Федерального закона, Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 года N 4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации" и иных нормативных правовых актов.

**2.** Программа предусматривает:

**а) страхование жилых помещений граждан, наряду с оказанием помощи за счет средств бюджетов** бюджетной системы Российской Федерации при причинении ущерба застрахованным жилым помещениям;

**б) перечень иных лиц** (кроме собственников жилых помещений), которые могут принять участие в программе в качестве страхователей (**наниматели жилых помещений**, иные граждане, имеющие основанный на законе, ином правовом акте или договоре интерес в сохранении жилого помещения), их права и обязанности, порядок возмещения ущерба, причиненного застрахованным такими лицами жилым помещениям, в том числе порядок предоставления жилых помещений взамен утраченных;

**в) перечень подлежащих страхованию рисков**, при наступлении которых предоставляется помощь в возмещении ущерба за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации:

**риски: (убытки) жилого помещения в результате чрезвычайной ситуации. 115**

**ТАБЛИЦА  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТЕПЕНИ ПОВРЕЖДЕНИЯ ЭЛЕМЕНТОВ,  
КОНСТРУКЦИЙ  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Постановление Правительства РФ от 21.08.2019 N 1082 «Об утверждении Правил проведения экспертизы жилого помещения, которому причинен ущерб»

- ❖ Характер повреждений
- ❖ Количественные характеристики повреждений
- ❖ Степень повреждений (процентов)
- ❖ Примерный состав восстановительных работ

# Примеры (альтернатива экспертизе?)

## Отделка стен, перегородок, оклеенных обоями

Характер повреждений	Степень повреждений (процентов)	Примерный состав восстановительных работ
Отставание и повреждение кромок	1 – 20	подклейка отдельных кромок
Трещины, загрязнения и обрывы	21 – 40	оклейка отдельных мест
Загрязнение на большей площади, отставание от основания	41 - 65	оклейка стен обоями без подготовки поверхности
Отставание обоев, трещины и разрывы на всей поверхности, нарушение основания	66 - 100	оклейка стен обоями с подготовкой основания

## Отделка окрашенных, побеленных потолков

Характер повреждений	Степень повреждений (процентов)	Примерный состав восстановительных работ
Единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины, окрасочный слой загрязнился	1 - 25	промывка поверхности, заделка повреждений, окраска в один или два слоя в местах повреждений
Неглубокие выбоины, трещины, значительные загрязнения окрасочного слоя	26 - 50	промывка поверхности, шпатлевка трещин и выбоин, окраска в один - два слоя
Окрасочный слой растрескался, загрязнился, отслоения и вздутия	51 - 75	промывка поверхности, шпатлевка отдельных мест до 10 процентов, окраска в два слоя
Следы протечек, ржавые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпатлевкой, на поверхности глубокие трещины, выбоины	76 - 100	полная перекраска потолка в два слоя или побелка с подготовкой основания

# Объекты

## ГК РФ Статья 128. Объекты гражданских прав

К объектам гражданских прав относятся:

- вещи, иное имущество, в том числе имущественные права;
- результаты работ и оказание услуг;
- охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность);
- нематериальные блага.

**НЕ изъяты и НЕ ограниченные в обороте.**

# Объект управления

## • ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

- Исходя из положений [ст. 290 ГК РФ к общему имуществу многоквартирного дома, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, относятся общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.](#)
  - ЖК РФ (перечисление)
  - Техдокументация (закрепление)
  - Собственники (в т.ч. для решения вопросов управления (содержания))
    - Госвласть (для учета и контроля)
    - Муниципалитет (для открытого конкурса)



# СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- [Статьей 36 ЖК РФ определено, что к общему имуществу многоквартирного дома относятся:](#)
- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.
- В соответствии с [п. 2 Правил N 491 в состав общего имущества, помимо указанных в ст. 36 ЖК РФ, включаются также:](#)
- - **технические этажи** (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и **технические подвалы**, в которых имеются инженерные коммуникации, **мусороприемные камеры, мусоропроводы**, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- - **автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов** (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета;
- - **иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки**, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

# ПРОЕКЦИИ МКД

- Объект капитального (гражданского и жилищного) строительства.
- Объект недвижимости (по связанности с з/у).
- Объект управления (3 способа)
- Объект ремонта (текущего и капитального)
- Объект диспетчеризации
- Объект поставки коммунальных ресурсов.
- Объект энергоаудита и энергосервиса.
- Объект культурного наследия.
- Объект учета.
- Объект права собственности?

# ЧТО ТАКОЕ МКД?

- **МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ:**

"...6. Многоквартирным домом признается совокупность **двух и более квартир**, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством..."

## Извлечение из документа:

[Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 \(ред. от 29.11.2019\) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом"](#)

"...**Многоквартирный дом:** оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания **двух и более семей**, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок)..."

## Извлечение из документа:

["ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения"](#)  
(утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 N 543-ст)

# Что первично?

- ❑ Конструктив (несколько квартир)
  - ❑ Число семей.

Для чего это важно:

- **Нормативы.**
- **Тарифы.**
- **Капремонт.**
- **ТКО.**
- **Способ управления (договор о совместной деятельности, разовые сборы, партнерства, ТСН)...**

# Что есть управление?

- **Менеджмент** (только посредник)?
- **Услуга** (важна личность Исполнителя)?
- **Подряд** (есть овеществленные результаты)?

# ЧТО ТАКОЕ УПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ?

- **Услуга управления многоквартирным домом:**

"...Услуга управления многоквартирным домом: деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих:

- безопасную эксплуатацию многоквартирного дома,**
- решения вопросов пользования и содержания общего имущества,**
- предоставление потребителям коммунальных услуг и**
- увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений, расположенных в нем...«**

**Услуга содержания общего имущества многоквартирного дома:**

"...Услуга содержания общего имущества многоквартирного дома: работы (услуги), выполнение которых в соответствии с планом и перечнем работ (услуг) обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома...«

2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

**Извлечение из документа:** ["ГОСТ Р 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения"](#)

[\(утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 N 543-ст\)](#)

# Способы управления

- **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
(лицензия и договор).

- **ТСЖ**  
(членство и договор)

- **НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ**  
(договоры)

# Лицензирование деятельности

- ДВА СМЫСЛА:

- Выдача лицензии, переоформление, выдача дубликата, приостановление действия лицензии, прекращение, аннулирование.
- Лицензионный контроль



# Участники лицензионного процесса:

- **СОИСКАТЕЛЬ ЛИЦЕНЗИИ.**
  - **ЛИЦЕНЗИАТ.**
- **ЛИЦЕНЗИРУЮЩИЙ ОРГАН.**
- **ЛИЦЕНЗИОННАЯ КОМИССИЯ.**
- Документы о лицензиате (соискателе) формируют **лицензионное дело.**
- Общая процедура – 45 дней.

# Особенности лицензии:

- Нельзя приостановить
  - Нельзя возобновить
- Территориальные границы действия.
  - Срочная.
  - Требуется «активации».
- Пустая (нет привязки к местам осуществления деятельности).
- Простая (без проверки материально-технической базы, техники и т.д.). .

# ГРУБЫЕ НАРУШЕНИЯ

Связаны с повышенной ответственностью.  
Влекут дополнительные негативные последствия.  
Ориентируют всех участников рынка (ТСЖ, УО, РСО) на наиболее значимые охраняемые интересы:

**ЖИЗНЬ,  
ЗДОРОВЬЕ,  
БЕЗОПАСНОСТЬ (в т.ч. с источниками повышенной опасности),  
ОПЕРАТИВНОСТЬ РЕАГИРОВАНИЯ, РЕШЕНИЯ  
ПРОБЛЕМ,  
СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ,  
ПЛАТЕЖНАЯ ДИСЦИПЛИНА....**

# ДОГОВОР

- ПРИМЕРНЫЕ УСЛОВИЯ.
- ТИПОВОЙ ФОРМЫ НЕТ.
- ЕСТЬ ПЕРЕЧЕНЬ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ.
  - КВАЛИФИКАЦИЯ ДОГОВОРА (подряд, услуги, смешанный, рамочный, абонентский): специальный вид.

# Основные условия договора управления

- Сведения о лицах, которые вправе заключать договор с УО.
- Место исполнения договора управления.
- Предмет договора.
- Цена договора.
- Периодичность и сроки оказания услуг по договору.
- Ответственность сторон договора.

# Коммунальные услуги

- Ресурсы - ПП РФ №354.
- Услуги ст. 154 ЖК РФ.
- Два «перебежчика» КР на СОИ и ТКО.

Договор:

- С собственником.
- С пользователем (нанимателем).

Может быть частью других договоров  
(например, управления).

# СТАТУСЫ РСО

- ❑ Эл.энергетика: гарантирующий поставщик - «распаковка» РАО ЕЭС по бизнесам (генерация, сеть, сбыт, диспетчерская).
- ❑ Вода и Тепло – единая снабжающая компания.
  - ❑ ТКО – рег.оператор.

# Регулируемый вид деятельности

- Тарифы.
- Нормативы.
- Повышающие коэффициенты.
  - Предельные индексы.
- Субъекты естественной монополии (недискриминационный доступ к инфраструктуре, сложности особых договорных условий)
- ОДН (непосредственный способ).
  - Балансовая принадлежность и эксплуатационная ответственность.



# Нормативы (пример)

Категория многоквартирного (жилого) дома	Норматив потребления (Гкал на 1 кв. м общей площади всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома в месяц) (на отопительный период - 8 месяцев)			Норматив потребления (Гкал на 1 кв. м общей площади всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома в месяц) (на календарный год - 12 месяцев)		
	многоквартирные и жилые дома со стенами из камня, кирпича	многоквартирные и жилые дома со стенами из панелей, блоков	многоквартирные и жилые дома со стенами из дерева, смешанных и других материалов	многоквартирные и жилые дома со стенами из камня, кирпича	многоквартирные и жилые дома со стенами из панелей, блоков	многоквартирные и жилые дома со стенами из дерева, смешанных и других материалов
Этажность	Многоквартирные и жилые дома до 1999 года постройки включительно					
1	0,04952	0,05219	0,04595	0,03301	0,03479	0,03063
2	0,04643	0,04572	0,05057	0,03095	0,03048	0,03371
3 - 4	0,02853	0,02874	-	0,01902	0,01916	-
5	0,02553	0,02495	-	0,01702	0,01663	-
Этажность	Многоквартирные и жилые дома после 1999 года постройки					
2	0,01623	-	-	0,01082	-	-
3	-	0,01833	-	-	0,01222	-

# Нормативы по Н.Новгороду

Количество этажей в многоквартирном доме или жилом доме	Норматив потребления коммунальной услуги по отоплению, Гкал на 1 кв. м общей площади всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома в месяц	
	при оплате в течение 8 месяцев	при оплате в течение 12 месяцев
Многokвартирные дома или жилые дома до 1999 года постройки включительно		
1 - 4	0,02561	0,01707
5 - 9	0,02440	0,01626
10 - 14	0,02341	0,01561
15 и выше	0,02473	0,01649
Многokвартирные дома, имеющие в составе общего имущества помещения санитарно-гигиенического и бытового назначения, и общежития до 1999 года постройки включительно		
2 - 4	0,03366	0,02244
5 - 9	0,02839	0,01893
Многokвартирные дома или жилые дома после 1999 года постройки		
1 - 4	0,02561	0,01707
5 - 9	0,02440	0,01626
10 - 14	0,02341	0,01561
15 и выше	0,02473	0,01649
Многokвартирные дома, имеющие в составе общего имущества помещения санитарно-гигиенического и бытового назначения, и общежития после 1999 года постройки		
2 - 4	0,03366	0,02244
5 - 9	0,02839	0,01893

Апелляционное определение Судебной коллегии по  
административным делам Верховного Суда РФ от 16.11.2017 N 9-  
АПГ17-20

- Норматив потребления по отоплению в оспариваемом нормативном правовом акте **не дифференцирован** для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих различные конструктивные и технические параметры, год постройки, этажность, степень благоустройства, в связи с чем жильцы оплачивают услуги отопления по единому (средневзвешенному) нормативу, что влечет дисбаланс между количеством поставленной и оплаченной тепловой энергии в многоквартирные дома и жилые дома, платежи за отопление которых производятся по действующему нормативу потребления коммунальных услуг, а также приводит к необоснованному взысканию ресурсоснабжающей организацией фактически не поставленной и не потребленной населением тепловой энергии.

**МКД/ЖД**  
**ГОД ПОСТРОЙКИ.**  
**ЭТАЖНОСТЬ.**  
**СТЕПЕНЬ БЛАГОУСТРОЙСТВА.**

## Новое в правовом регулировании предоставления коммунальных услуг

- ❑ Жилые помещения, перешедшие на АГВ при центральном отоплении – платят (формулы 354). При этом перевод должен соответствовать установленной процедуре.
- ❑ Установлены элементы общего имущества, которые участвуют при расчете платы за отопление (перечисление).
- ❑ Область перешла на 1/12 по всем МКД.
- ❑ Другие даты сбора показаний (25-ое число).

# Новое по КУ

- Новые обязанности по сбору и передаче информации от исполнителя КУ в РСО (СВЯЗАНЫ С ПРЯМЫМИ ДОГОВОРАМИ)
- Изменились формулы расчета отопления (ОДПУ плюс ИПУ).
- Появился отдельный сбор ТКО.
- Льготы по малоимущим и предельному уровню цен по ТКО – обновлены на 2020 год.
- Ожидаем: рассрочка по корректировкам по отоплению.
- Долги по ЖКУ будут влиять на льготы только в пределах сроков исковой давности.
- Появился типовый договор между РСО и Потребителем.

# Новые обязанности по сбору и передаче информации от исполнителя КУ в РСО (отдельно – для РОТКО)

- Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, предоставляют ресурсоснабжающим организациям, приступающим к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида **не позднее чем за 5 рабочих дней до дня начала предоставления коммунальной услуги соответствующего вида ресурсоснабжающими организациями в указанных случаях.** Такие сведения должны включать в себя:
- **ИДЕНТИФИКАТОРЫ.** фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии) каждого собственника и пользователя жилых помещений в многоквартирном доме, наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации юридического лица, контактный телефон, если собственником жилого помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо;
- **АДРЕСА И ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖП, ПРОЖИВАЮЩИЕ.** адреса жилых помещений в многоквартирном доме, собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с указанием общей площади жилого помещения, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, и иных сведений, необходимых для расчета платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящими Правилами;
- **ОДПУ, ИПУ, АРХИВ** сведения о наличии и типе установленных в жилых помещениях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), сроках поверки заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, дате опломбирования приборов учета, на основании показаний которых производится расчет платы за коммунальные услуги, а также их показания за 12 расчетных периодов, предшествующих дате предоставления таких сведений;
- **АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ ПО ТЕХВОЗМОЖНОСТИ УСТАНОВКИ ИПУ,** сведения о составленных актах обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в жилых помещениях многоквартирного дома;
- **ЕДК, СУБСИДИИ, ДОП. МЕРЫ СОЦПОДДЕРЖКИ,** сведения о применении в отношении собственника или пользователя жилых помещений в многоквартирном доме мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- **ОГРАНИЧЕНИЕ/ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ПОДАЧИ КУ.** сведения о жилых помещениях, в отношении которых введено ограничение или приостановление предоставления соответствующей коммунальной услуги в случае, предусмотренном подпунктом "а" пункта 117 настоящих Правил, на дату предоставления сведений, а также сведения об устранении оснований для введения такого ограничения или приостановления;
- **ПЕРЕРАСЧЕТЫ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ (С ДОКУМЕНТАМИ)** сведения о случаях, периодах и основаниях перерасчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю, копии документов, подтверждающих право потребителя на перерасчет размера платы в соответствии с настоящими Правилами, за предыдущие 12 месяцев;
- **ПРАВООТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ,** реквизиты документов, подтверждающих право собственности на каждое жилое помещение в многоквартирном доме и (или) их копии (при их наличии)

# ПОСЛЕДСТВИЯ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ СВЕДЕНИЙ

- В случае непредоставления указанных сведений и (или) предоставления управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, недостоверных сведений **убытки ресурсоснабжающей организации**, понесенные в связи с уплатой ресурсоснабжающей организацией штрафа за необоснованное увеличение размера платы за коммунальные услуги, предусмотренного пунктом 155(1) настоящих Правил, рассчитанного при отсутствии указанных сведений или на основании недостоверных сведений, подлежат возмещению управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом и **не предоставившими сведения и (или) предоставившими недостоверные сведения.**

# ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СВЕДЕНИЙ

- Предоставление указанных сведений осуществляется одновременно на бумажном носителе за подписью единоличного исполнительного органа управляющей организации, товарищества или кооператива и на электронном носителе.
- Предоставление указанных сведений не требует согласия потребителя на передачу персональных данных в силу пункта 5 части 1 статьи 6 Федерального закона "О персональных данных".";



# СВЕДЕНИЯ ИЗ РЕЕСТРА СОБСТВЕННИКОВ

- "6(1). Управляющая организация, правление товарищества или кооператива предоставляет ресурсоснабжающим организациям сведения из реестра собственников помещений в многоквартирном доме, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в случае изменения указанных сведений **Не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения.**

ФОРМА – та же!

Предоставление указанных сведений осуществляется одновременно на бумажном носителе за подписью единоличного исполнительного органа управляющей организации, товарищества или кооператива и на электронном носителе.";

# КАК ТОЛКОВАТЬ?

- Как ежемесячный обмен?
- Обмен по запросу?
- По случаю?

Или это связано ТОЛЬКО с переходом на  
ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ?

Видимо, просто проверка. Ждем изменений в  
типовых договорах.

**ПОДСКАЗКА: нет ответственности,  
аналогичной *первому случаю*.**

# НОВАЯ ОБЯЗАННОСТЬ У РСО

- Не позднее 10 календарных дней до даты начала предоставления коммунальной услуги соответствующего вида ресурсоснабжающими организациями в случаях, указанных в подпунктах "е" и "ж" пункта 17 настоящих Правил, ресурсоснабжающая организация доводит до сведения собственников и пользователей жилых помещений в многоквартирном доме путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть Интернет) следующую информацию:
- даты заключения и начала исполнения ресурсоснабжающей организацией договоров с ресурсоснабжающей организацией, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг;
  - перечень сведений из числа указанных в абзацах восьмом - пятнадцатом пункта 6 настоящих Правил, которые собственникам жилых помещений в многоквартирном доме необходимо предоставить ресурсоснабжающей организации для расчета размера платы за коммунальную услугу;
  - информация о сроках и способах внесения платы за коммунальную услугу, предоставляемую ресурсоснабжающей организацией, в том числе непосредственно в ресурсоснабжающую организацию без оплаты комиссии (для граждан);
  - информация о сроках и способе передачи показаний приборов учета ресурсоснабжающей организации;
  - платежные реквизиты ресурсоснабжающей организации;
  - информация об адресе (местонахождении) ресурсоснабжающей организации, а также адресах (местонахождении) ее филиалов (при наличии), контактных телефонах и адресах электронной почты (при наличии).

# ОБЯЗАННОСТЬ ИНИЦИАТОРА ПЕРЕХОДА НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ

- 17(2). Лицо, по инициативе которого было создано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в [пункте 4.4 части 2 статьи 44](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, доводит до сведения собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацию, полученную от ресурсоснабжающей организации в соответствии с пунктом 17(1) настоящих Правил, путем размещения в общедоступных местах (на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) **в течение 5 календарных дней со дня ее получения.**

# Что остается на уровне УО, ТСЖ, ЖСК?

- 31(1). Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в случаях, предусмотренных подпунктами "б", "г" - "ж" пункта 17 настоящих Правил, обязаны:
- а) **ДОГОВОР НА КР НА СОИ.** заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- б) **ОБСЛУЖИВАТЬ СИСТЕМЫ (СЕТИ, ОБОРУДОВАНИЕ).** самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;
- в) **ПРИНИМАТЬ ЗАЯВКИ ПО КАЧЕСТВУ И УЧАСТВОВАТЬ В ПРОВЕРКАХ.** принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить совместно с ресурсоснабжающей организацией проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;
- г) **КОНТРОЛИРОВАТЬ КАЧЕСТВО.** осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, определяемых в договоре ресурсоснабжения;

# Продолжение (обязанности УО, ТСЖ, ЖСК)

- д) **СНИМАТЬ И ПЕРЕДАВАТЬ ПОКАЗАНИЯ ОДПУ.** при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и не позднее 26-го числа текущего месяца направлять полученные показания ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном заключенным управляющей организацией, товариществом или кооперативом с ресурсоснабжающей организацией договором о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- е) **ПРИНИМАТЬ И ПЕРЕДАВАТЬ ПОКАЗАНИЯ ИПУ.** предоставлять ресурсоснабжающей организации ежемесячно, не позднее 26-го числа текущего месяца, показания индивидуальных приборов учета при предоставлении таких показаний собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, товариществу или кооперативу, осуществляющим управление многоквартирным домом;
- ж) **ДОСТУП РСО К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ,** обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- з) **УСТАНОВИТЬ ОДПУ (ЕСЛИ РАСХОДЫ В СИРЖе).** обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением."

# ТИПОВАЯ ФОРМА ПРЯМОГО ДОГОВОРА

- ДЛЯ ВСЕХ РСО – в 354-х правилах.
- ДЛЯ РОТКО – в 1156-х правилах.