**Порядок реализации непосредственного управления многоквартирного дома собственниками помещений**

Одним из способов управления многоквартирным домом является непосредственное управление им собственниками помещений, который выбирается на общем собрании. В соответствии с п. 1 ч. 2, ч. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) выбор этого способа управления возможен в случаях, когда количество квартир в доме не превышает 30.

Решение общего собрания о выборе способа управления МКД оформляется протоколом, оригинал которого подлежит обязательному представлению в орган государственного жилищного надзора, и размещению в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе (при условии обеспечения размещения их ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме) не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

При непосредственном управлении МКД собственниками помещений договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров (ч. 1 ст. 164 ЖК РФ).

К таким договорам, относятся в том числе договоры (ч. 2.1 ст. 164 ЖК РФ):

об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;

о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов;

о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

На основании решения общего собрания от имени собственников МКД в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников или другое лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочия, удостоверенные доверенностью от всех или большинства собственников МКД (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ; п. 1 ст. 185 ГК РФ).

Плата за содержание жилого помещения при непосредственном управлении включает в себя плату за:

- услуги и работы по управлению МКД;

- содержание и текущий ремонт общего имущества в доме.

При этом размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на срок не менее одного года решением общего собрания собственников помещений в МКД, который должен соответствовать размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими соответствующие услуги (выполняющими соответствующие работы). При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 32 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила).

Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, ее размер определяют органы местного самоуправления исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ; п. 36 Правил).

**С 1 сентября 2023 года вступает в силу закон о порядке предоставления коммунальной услуги газоснабжения**

Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» предусматривается, в частности, что в случае предоставления в многоквартирном доме, деятельность по управлению которым осуществляет ЖК или ТСЖ, коммунальной услуги газоснабжения в уставе управляющей организации должна быть предусмотрена обязанность заключить со специализированной организацией договор о техобслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (если такое оборудование установлено).

В новой статье 157.3 Жилищного кодекса закрепляются условия предоставления коммунальной услуги газоснабжения в многоквартирном доме. Предусмотрено обязательное заключение договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией соответственно управляющей организацией (ТСЖ, ЖК и т.д.) и собственником жилого помещения.

Размер платы за будет рассчитывается в порядке, установленном методическими указаниями Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Соблюдение требований к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, а также требований к содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме вентиляционных и дымовых каналов отнесено теперь к предмету государственного жилищного надзора.

**Обеспечение безопасности внутридомового и внутриквартирного газового оборудования**

В соответствии с Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации», вступающим в силу 01.09.2023, изменяется порядок обслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

Согласно новым требованиям техническое обслуживание газового оборудования в одном многоквартирном доме вправе будет осуществлять только одна специализированная организация.

В течение 90 дней со дня вступления изменений в законную силу жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья должны внести в свои уставы изменения, прямо предусматривающие их обязанность заключить со специализированной организацией, определенной Федеральным законом «О газоснабжении в Российской Федерации» и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме при его наличии.

Управляющие организации также должны внести соответствующие изменения в договоры управления.

Вместе с тем договоры о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования, заключенные собственниками жилых домов до дня вступления в силу Федерального закона № 71-ФЗ, действуют до их прекращения или расторжения; договоры о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в МКД – действуют до их прекращения или расторжения, но не позднее 01.01.2024; договоры о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД – должны быть приведены в соответствие с положениями Жилищного кодекса РФ до 01.01.2024 с учетом изменений.

К обязательным требованиям при проверке содержания как внутридомового, так и внутриквартирного газового оборудования относятся именно наличие указанного договора между управляющей и специализированной организациями, его положения и фактически выполненные работы, подтвержденные соответствующими актами.

Техническое обслуживание внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования должно осуществляться не реже 1 раза в год с учетом минимального перечня выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, предусмотренного приложением к Правилам пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410.

Кроме того, проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится не реже 3 раз в год: не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона.

За непроведение, в том числе указанных мероприятий, для лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, предусмотрена административная ответственность по ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ.

Для собственников квартир, уклоняющихся от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, отказывающих в допуске представителя специализированной организации для выполнения указанных видов работ в случае их уведомления, предусмотрена административная ответственность по статье 9.23 КоАП РФ.

**Перерасчет платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества по новым правилам**

Положения Жилищного кодекса Российской Федерации об обязательности перерасчета объема коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (далее – КР на СОИ) при расчете исходя из нормативного или среднемесячного объема действуют с 10.08.2017, при этом соответствующий порядок не был утвержден до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения включает в себя расходы за:

- услуги и работы по управлению многоквартирным домом (далее – МКД);

- содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;

- холодную и горячую воду, электрическую энергию;

- отведение сточных вод в целях его содержания.

Частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ определено, что по общему правилу размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР на СОИ определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета (далее – ОДПУ) исходя из норматива их потребления, с проведением перерасчета исходя из показаний счетчика в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме».

Исключениями являются:

- оснащение МКД автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и услуг;

- принятие на общем собрании собственников помещений в МКД решения о расчете размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР на СОИ либо исходя из среднемесячного объема их потребления, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ, либо исходя из объема их потребления, определяемого по показаниям ОДПУ, без проведения последующего перерасчета.

Во всех случаях фактически потребленные объемы КР на СОИ оплачиваются собственниками помещений в МКД.

Согласно части 9.1 статьи 156, части 1 статьи 158 ЖК РФ объем потребленных в доме КР на СОИ распределяется между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на имущество в нем.

В соответствии с изменениями, внесенными в подпункт «а» пункта 29(3) Правил № 491, вышеуказанный перерасчет производится по истечении каждого календарного года (например, с 01.01.2022 по 31.12.2022), при этом его величина учитывается в составе платы за КР на СОИ в течение I квартала года, следующего за расчетным годом (т.е. до 31.03.2023).

Каких-либо примечаний об ином периоде, учитываемом при проведении перерасчета (в том числе в связи с датой вступления в силу тех или иных нормативных правовых актов) действующее жилищное законодательство не содержит.

При этом федеральное законодательство не предусматривает возможности перераспределения исполнителем коммунальных услуг возникшей у потребителей-должников задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг между жителями многоквартирного дома.

Причинами повышенных перерасчетов платы за КР на СОИ могут быть, в том числе:

- несвоевременная передача гражданами показаний с индивидуальных приборов учета или занижение их;

- оплата коммунальных ресурсов по нормативу при отсутствии индивидуального прибора учета, когда объем потребления зависит от количества прописанных в жилом помещении лиц (таким образом, разница попадает в сверхнормативный объем КР на СОИ);

- утечка ресурсов;

- подключение сторонних потребителей к сетям дома.

**Перенос срока капитального ремонта на более ранний срок**

В соответствии с частью 5 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации программа капитального ремонта субъекта подлежит актуализации не реже одного раза в год.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан ежегодно рассматривает и согласовывает проект данной программы капитального ремонта, которая в дальнейшем утверждается Правительством Республики Башкортостан с учетом внесенных в нее изменений и дополнений.

Согласно Методическим рекомендациям по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 09.12.2020 № 758/пр, постановления Правительства Республики Башкортостан от 31.10.2016 № 459 «Об утверждении некоторых нормативных правовых актов Республики Башкортостан в рамках реализации Закона Республики Башкортостан «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан» и о признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Башкортостан» срок капитального ремонта может быть перенесен на более ранний срок, чем установлено региональной программой по решению общего собрания собственников помещений в следующих случаях:

- установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний чем предусмотрено региональной программой срок;

- принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете Регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) в более ранний чем предусмотрено региональной программой срок при условии достаточности средств фонда капитального ремонта для проведения капитального ремонта и (или) принятия такими собственниками решения об установлении дополнительных взносов на капитальный ремонт и (или) о привлечении Региональным оператором иных средств для проведения капитального ремонта в более ранний срок с последующим возмещением расходов Регионального оператора за счет дополнительных взносов;

- изменения сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

- проведения капитального ремонта многоквартирного дома в связи с возникновением аварии, чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

**Определение даты окончания отопительного периода**

Порядок начала и окончания отопительного периода регулируется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила). Согласно п. 5 Правил, если тепловая энергия для нужд отопления жилых помещений подается по централизованным сетям, то поставщик коммунальных услуг начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом местного самоуправления. Отопительный период в такой ситуации должен заканчиваться после окончания 5-дневного периода, в течение которого среднесуточная температура наружного воздуха превышает 8 градусов Цельсия. При отсутствии централизованного теплоснабжения, но в условиях предоставления услуги по отоплению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества, даты начала и окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников жилых помещений. Если такое решение не будет принято собственниками, отопительный период закончится в сроки, установленные уполномоченным органом в указанной ранее ситуации. Непринятие мер к своевременному отключению теплоснабжения либо его преждевременное отключение могут быть обжалованы жильцами в органы местного самоуправления, либо в Государственную жилищную инспекцию.

**Экономия на взносах на капремонт**

Делать взносы на капремонт обязательно. Но есть исключения.

Когда платить за капитальный ремонт не нужно:

дом аварийный и его скоро снесут;

жилье муниципальное;

недвижимость расположена в закрывающихся населенных пунктах;

участок под домом изъят для государственных и муниципальных нужд.

Некоторые собственники имеют льготы:

инвалиды I и II групп, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов, — 50 %;

ветераны ВОВ — 50 %;

ветераны боевых действий — 50 %;

герои СССР и РФ, полные кавалеры ордена Славы освобождаются от взносов;

граждане, заболевшие из-за катастрофы на Чернобыльской АЭС, — 50 %.

Дополнительно в республике предоставляются компенсации:

одиноко проживающим неработающим пенсионерам, достигшим 70 лет, - 50 %,

одиноко проживающими неработающим пенсионерам, достигшим 80 лет, - 100 %.

Данная льгота действует и в отношении семейных пенсионеров.

Льгота предоставляется исходя из республиканского стандарта площади жилья (для одиноко проживающих граждан – 33 кв.м, для семьи из 2-х человек – 42 кв.м, на одного члена семьи из трех и более человек - 18 кв.м).

Жителям новостроек платить за капитальный ремонт нужно по истечении двух лет с даты включения многоквартирного дома в программу капитального ремонта, действующую в Республике Башкортостан.

**Ответственность за самовольную перепланировку квартиры**

Согласно действующему жилищному законодательству собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

Переустройство и (или) перепланировка признаются самовольными в случае, если у собственника или нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования отсутствует документ, подтверждающий принятие решения о переустройстве и (или) перепланировки со стороны органа местного самоуправления по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения.

В соответствии с ч. 2 ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.