**Законодательство в сфере**

**жилищно-коммунального хозяйства**

**Внесены изменения в Правила подключения газоиспользующего оборудования**

Согласно постановлению Правительства РФ от 01.06.2023 № 904 с 1 сентября 2023 г. упрощен порядок подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения.

Предусмотрена возможность заключения договора о подключении (технологическом присоединении) таких оборудования и объектов в электронном виде. При заключении (изменении) договора о подключении заявитель сможет взаимодействовать с исполнителем любым доступным способом по собственному выбору (почтовое отправление, электронное сообщение по адресу электронной почты заявителя, личный кабинет заявителя, подсистема единого личного кабинета на едином или региональном порталах госуслуг).

**В ноябре истек срок для корректировки договоров управления МКД в связи с поправками в Жилищный кодекс**

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» и Жилищный кодекс Российской Федерации«» с 1 сентября УК обязали заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, если таковое установлено.

При этом определен срок, в течение которого УК должны привести договоры управления МКД в соответствие с новым требованием – это нужно сделать в течение 90 дней со дня вступления в силу соответствующих поправок, то есть до 30 ноября 2023 года. Аналогичное требование касается ТСЖ, ЖСК и других жилищных кооперативов – им следует внести изменения в устав.

Сами же договоры на ТО и ремонт ВДГО, заключенные до 1 сентября 2023 года, должны быть приведены в соответствие с новыми положениями Жилищного кодекса РФ до 1 января 2024 года.

**С 01.09.2023 вступили в силу поправки в законодательство о порядке предоставления услуг по газоснабжению**

В целях создания безопасных условий эксплуатации газового оборудования в многоквартирных и жилых домах Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс РФ, вступившие в силу с 1 сентября 2023 года.

Новые требования предусматривают, что техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в одном многоквартирном доме вправе осуществлять только одна специализированная организация.

Кроме того, до 30.11.2023 все товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищные и жилищно-строительные кооперативы должны внести в свои уставы изменения, прямо предусматривающие обязанность заключать со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (если такое оборудование установлено в многоквартирном доме).

Несоответствие устава требованиям жилищного законодательства может служить основанием для дальнейшей ликвидации таких организаций.

Аналогичные изменения должны быть внесены управляющими компаниями в действующие договоры управления.

Если действующие договоры о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования действуют до их прекращения или расторжения, то договоры в отношении внутриквартирного газового оборудования должны быть перезаключены не позднее 01.01.2024.

Поправками к предмету государственного жилищного надзора отнесено соблюдение требований по безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, а также требований по содержанию относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах вентиляционных и дымовых каналов.

Указанные условия предоставления коммунальной услуги газоснабжения закрепляются в новой статье 157.3 Жилищного кодекса РФ.

**Порядок установления факта оказания некачественной услуги по теплоснабжению, получения перерасчета платы**

При предоставлении коммунальной услуги «отопление» ненадлежащего качества Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), установлен порядок перерасчета платы.

Некачественным отоплением являются случаи, когда температура воздуха в жилом помещении ниже +20С (в угловых комнатах ниже + 22С) или повышение температуры воздуха в жилом помещении выше +24С (в угловых комнатах +26С).

Правилами № 354 предусмотрено, что в случае непроведения исполнителем (управляющая организация) проверки заявки в срок (не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения), а также в случае невозможности уведомить их о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя.

В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и представителем совета многоквартирного дома (товарищества, кооператива).

Акт проверки является основанием для перерасчета (уменьшения размера) платы за услугу «отопление», его необходимо предъявить исполнителю коммунальной услуги. В случае отказа исполнителя от произведения перерасчета граждане вправе обратиться в надзорные органы

**Обязанности управляющей компании многоквартирного дома**

Собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать в качестве способа его управления управляющую организацию, обязанности которой устанавливаются договором. Организация обязана приступить к его исполнению с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением данного договора.

К функциям управляющей организации, в частности, относятся:

- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме (в т.ч. заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, ежемесячное снятие показаний коллективного (общедомового) прибора учета (при его наличии) и т.д.);

- прием, хранение и передача технической документации на дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

- ведение реестра собственников помещений в доме и его предоставление в определенных случаях заинтересованным лицам, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в доме на основании договоров;

- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в доме (например, о проведении капитального ремонта, о мерах для снижения объема потребления энергоресурсов и т.д.);

- проверка технического состояния видимых частей конструкций (например, кровли на отсутствие протечек, при их выявлении - незамедлительное устранение вызвавших их нарушений, в т.ч. ее очистка от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод);

- работы в целях надлежащего содержания лестниц, фасадов, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений;

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета. При необходимости – их замена;

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов, в частности периодическая (не реже трех раз в год) проверка состояния и функционирования (наличия тяги) дымовых и вентиляционных каналов в процессе их эксплуатации, очистка и (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов при отсутствии тяги;

- организация проведения работ по устранению нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях;

- сухая и влажная уборка мест общего пользования;

- работы по содержанию и очистке придомовой территории;

- работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок (за исключением уборки мест погрузки таких отходов);

- обеспечение собственникам помещений свободного доступа к установленной законом информации о своей деятельности путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и другие обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

Для повседневного контроля за работой внутридомовых инженерных систем дома, контроля качества коммунальных ресурсов, круглосуточной регистрации и контроля выполнения в установленные сроки заявок собственников и пользователей помещений дома по вопросам, связанным с устранением неисправностей и повреждений, а также для принятия оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения управляющая организация должна создать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу.

Управляющая организация обязана заключить с соответствующей специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в доме, если оно установлено.

Управляющая компания ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также по общему правилу размещать его в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.