**Руководство**

**по соблюдению обязательных требований**

Руководство разработано Государственной жилищной инспекцией Амурской области во исполнение требований статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», на основе анализа причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, актуальных в 2019 году.

Рекомендованы должностным лицам управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, подрядных специализированных организаций по техническому обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ВДГО и ВКГО), ресурсоснабжающих организаций (РСО).

**Содержание:**

1. **Энергосбережение и повышение энергоэффективности**

**в жилищном фонде с.1**

1. **Осуществление деятельности по техническому облуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования с.4**
2. **Техническое обслуживание и ремонт лифтов с.7**
3. **Технические осмотры общего имущества многоквартирного дома с.9**
4. **Испытания пожарных лестниц и ограждений кровли с.11**
5. **Измерение сопротивления изоляции линий и замер полного**

**сопротивления цепи «фаза-ноль» с.11**

1. **Вентиляционные каналы, дымоходы, газоходы с.11**
2. **Размещение стороннего оборудования на фасадах с.12**
3. **Раскрытие информации о своей деятельности с.12**
4. **Лицензирование предпринимательской деятельности**

**по управлению многоквартирными домами с.13**

1. **Формирование фонда капитального ремонта с.13**
2. **Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями с.14**
3. **Меры по недопущению грубых нарушений лицензиатами, с.15  
   осуществляющими управление многоквартирными домами.**
4. **Энергосбережение и повышение энергоэффективности в жилищном фонде.**

**1.1. Соблюдение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

В отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обязательно проведение мероприятий по энергоэффективности и энергосбережению, перечень которых утверждён постановлением Правительства Амурской области № 395 от 21.06.2011.

Указанный Перечень предусматривает выполнение единовременных и регулярных обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).

Законодательством предусмотрена ответственность:

1. за несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований энергетической эффективности, предъявляемых к МКД, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в МКД;
2. за несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в МКД.

Указанные нарушения влекут наложение административного штрафа по ст.9.16 ч.4, ч.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях:

* на должностных лиц – в размере от 5 до 10 тыс. руб.;
* на юридических лиц – от 20 до 30 тыс. руб.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество, в том числе с соблюдением требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В целях реализации в Амурской области Федерального закона от 23.11.2009 № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» постановлением Правительства Амурской области № 395 от 21.06.2011 утвержден перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих выполнению единовременно и регулярно. В свою очередь приказом Минстроя России от 15.02.2017 №98/пр утверждены примерные [формы](file:///H:\3.%202015\3.%20Василеостровский%20район\подготовка%20отчета\Энергосбережение\Раздел%207%20энергосбережение.docx#Par43) перечней мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1) Не реже, чем один раз в год получать от РСО перечень мероприятий для МКД как в отношении общего имущества, так и в отношении помещений в МКД, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования. На общих собраниях собственников помещений, а также путём размещения информации на стендах или на сайте управляющей организации в сети Интернет доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2) Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3) Обеспечить соблюдение требований энергетической эффективности, предъявляемых   
к МКД, требований их оснащенности приборами учета энергетических ресурсов (в том числе за счет средств РСО), требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества, путём включения данных работ в план работы по текущему ремонту; при проведении аварийно-восстановительных работ; при подготовке к отопительному сезону; при составлении дефектных ведомостей с целью включения необходимых работ при проведении капитального ремонта общего имущества.

4) Обеспечить системность и комплексность при проведении единовременных и регулярных обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Амурской области № 395 от 21.06.2011.

5) Осуществлять мониторинг расхода тепловой и электрической энергии в многоквартирном доме, выявлять факторы, влияющие на увеличение потребления тепловой и электрической энергии, и обеспечить проведение действий, направленных на устранение этих факторов.

**1.2. Определение класса энергетической эффективности многоквартирных домов**

С 21.08.2016 вступили в силу Правила определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденные приказом Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр.

Класс энергетической эффективности присваивается построенным, реконструированным или прошедшим капитальный ремонт МКД в обязательном порядке. Для многоквартирных домов в процессе эксплуатации класс энергетической эффективности может быть установлен по решению собственников помещений.

Класс энергетической эффективности МКД в процессе эксплуатации устанавливается и подтверждается Государственной жилищной инспекцией Амурской области на основании декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов путем выдачи акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта в порядке, установленном Правилами. Декларация предоставляется собственниками помещений (в случае осуществления непосредственного управления многоквартирным домом) или лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

Декларация в Инспекцию подается в произвольной форме и может быть заполнена управляющей организацией как самостоятельно, так и с помощью специализированной организации.

**Перечень документов, представляемых в Инспекцию в целях получения Акта о классе энергоэффективности многоквартирного дома:**

1. Заявление лица, осуществляющего управление МКД, или собственников помещений (в случае осуществления непосредственного управления МКД) о присвоении или подтверждении класса энергетической эффективности.
2. Декларация (в произвольной форме), в которой в обязательном порядке указываются:

* календарные даты начала и окончания периода, за который представляется декларация;
* класс энергетической эффективности МКД и дата его присвоения, если ранее был установлен класс энергетической эффективности;
* показания общедомовых приборов учета или приборов учета, учитывающих расход ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, на начало и конец отчетного периода по каждому виду ресурса и сведения о приборах учета (марка, номер, сроки поверки);
* расчет объема потребленных энергетических ресурсов по каждому виду энергетического ресурса с указанием единиц изменения и с переводом единиц измерения;
* расчет значения годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов, расчет приведения полученных значений к расчетным условиям;
* фактические условия, используемые для приведения к расчетным - климатические условия периода представления декларации, средняя температура внутреннего воздуха в помещениях, плотность заселения, качество коммунальных услуг;
* указание на наличие или отсутствие индивидуального теплового пункта с функцией автоматического регулирования температуры теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха и энергоэффективного (светодиодного) освещения мест общего пользования.

1. Документы, подтверждающие, что заявитель является лицом, осуществляющим управление МКД (договор управления либо протокол общего собрания, на котором принято решение об управлении ТСЖ, ЖСК, либо протокол общего собрания, подтверждающий полномочия собственника помещения в МКД на представление от имени собственников помещений указанных документов (в случае непосредственного управления многоквартирным домом).
2. Документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации.

*Указанные документы должны быть заверены лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или собственниками помещений многоквартирного дома (в случае осуществления непосредственного управления многоквартирным домом).*

Основание: *Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».*

**Периодичность подтверждения класса энергетической эффективности многоквартирного дома - каждые пять лет со дня выдачи акта о классе энергетической эффективности многоквартирного дома.**

В соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 25.01.2011 №18 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов» класс энергетической эффективности подлежит обязательному установлению в отношении многоквартирных домов, построенных, реконструированных или прошедших капитальный ремонт и вводимых в эксплуатацию, а также подлежащих государственному строительному надзору. Для иных зданий, строений, сооружений, построенных, реконструированных или прошедших капитальный ремонт и вводимых в эксплуатацию, класс энергетической эффективности может быть установлен по решению застройщика или собственника. Для многоквартирных домов и иных зданий, строений и сооружений в процессе эксплуатации класс энергетической эффективности может быть установлен по решению собственников (собственника) **по результатам энергетического обследования.**

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1) Обеспечить своевременное подтверждение удельного годового расхода энергоресурсов построенных и введенных в эксплуатацию многоквартирных домов (подтверждается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию).

2) Обеспечить надлежащее состояние указателя класса энергетической эффективности МКД и при изменении класса энергетической эффективности замену указателя.

3) Обеспечить соответствие МКД установленным требованиям энергоэффективности и требованиям оснащенности его приборами учета в течение всего срока их службы путем организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий.

4) Осуществлять мониторинг удельного годового расхода энергетических ресурсов с целью выявления факторов, влияющих на его увеличение, и обеспечить проведение действий, направленных на устранение этих факторов.

1. **Осуществление деятельности по техническому облуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.**
   1. **Уведомление органов государственного жилищного надзора о начале (осуществлении) своей деятельности.**

С 16.12.2016 года вступил в силу Федеральный закон от 05.12.2016 № 412-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон   
№ 412-ФЗ).

В соответствии со ст. 3 и 4 Федерального закона № 412-ФЗ лица, начинающие (осуществляющие) деятельность по техническому обслуживанию, ремонту и техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, обязаны в течение шести месяцев после дня вступления в силу Федерального закона № 412-ФЗ уведомить органы государственного жилищного надзора о начале (осуществлении) своей деятельности в порядке, предусмотренном ст. 8 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 584 «Об уведомительном порядке начала осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности» (далее – Постановление   
№ 584).

Непредставление юридическим лицом уведомления о начале (осуществлении) предпринимательской деятельности или представление уведомления, содержащего недостоверные сведения, влечет административную ответственность в соответствии со   
ст.19.7.5-1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае представления уведомления не по форме, утвержденной Постановлением № 584, уведомление считается не представленным.

***В целях профилактики правонарушений подрядным организациям необходимо:***

1) В случае осуществления деятельности по ТО, ремонту и (или) техническому диагностированию ВДГО и ВКГО направить уведомление о начале (осуществлении) предпринимательской деятельности по форме, утвержденной Постановлением № 584 в Государственную жилищную инспекцию Амурской области по адресу: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Шевченко, д. 24.

2) Своевременно (в течение 7 рабочих дней) направлять информацию об изменениях данных о специализированной организации, осуществляющей предпринимательскую деятельность по техническому обслуживанию, ремонту и (или) техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

3) Своевременно (в течение 7 рабочих дней) направлять информацию об изменениях перечня зданий/помещений, в которых оказываются услуги по ТО, ремонту и (или) техническому диагностированию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

**2.2. Заключение и исполнение договоров на обслуживание и содержание газового оборудования.**

В соответствии с частями 1-4 статьи 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» с 16.12.2016 предусмотрена административная ответственность в виде штрафа для юридических лиц, должностных лиц и граждан – потребителей коммунальной услуги по газоснабжению:

- за нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по ТО и ремонту ВДГО и ВКГО;

- за уклонение от заключения договора о ТО и ремонте ВДГО и ВКГО, если заключение такого договора является обязательным;

- за отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по ТО и ремонту ВДГО и ВКГО;

- за уклонение от замены ВДГО и ВКГО в соответствии с правилами обеспечения безопасного использования и содержания газового оборудования, либо уклонение от заключения договора о техническом диагностировании газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным.

Размеры штрафных санкций составляют:

- для граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей;

- для должностных лиц - от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей;

- для юридических лиц - от сорока тысяч до ста тысяч рублей,

а в случаях действий (бездействия), приведшие к аварии или возникновению непосредственной угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей:

- для граждан в размере от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей;

- для должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей;

- для юридических лиц - от ста тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Повторное совершение правонарушения, предусмотренного частями 1-4 указанной статьи, влечет наложение административного штрафа:

- для граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей;

- для должностных лиц - от десяти тысяч до сорока тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет;

- для юридических лиц - от восьмидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

***В целях профилактики правонарушений специализированным организациям необходимо:***

1) Совместно с управляющей организацией размещать информацию на стендах, в местах общего доступа, в пределах домовой территории, на сайте организации в сети Интернет, а также в счете квитанции на оплату жилого помещения, коммунальных и прочих услуг о мероприятиях по ТО и ремонту ВДГО и ВКГО. Данная информация должна содержать в себе дату и время проведения мероприятия, а также контактные данные специализированной организации.

2) Доводить информацию о необходимости заключения договора на ТО и ремонт ВКГО до жителей при проведении обслуживания газового оборудования.

3) Направить собственникам помещений, в которых не был обеспечен доступ для проведения технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в течение 1 года, оферты для заключения договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям и ТСЖ (ЖСК) необходимо:***

1) Заключить договор со специализированной организацией, осуществляющей деятельность по ТО и ремонту ВДГО.

2) Доводить информацию о необходимости заключения договора на ТО и ремонт ВКГО до жителей при проведении обслуживания газового оборудования.

3) Заключить соглашение с собственником помещения о совместном доступе управляющей организации и специализированной организации в жилое помещение не менее 8 раз в год.

**2.3. Техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.**

В соответствии с приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 №312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)) продолжительность эксплуатации до капитального ремонта газовых трубопроводов составляет 20 лет, газовых плит – 20 лет, водогрейных колонок – 10 лет.

Согласно пункту 2.1.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя России от 27.09.2003 №170, особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Обозначенные требования корреспондируются с требованиями ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования» и постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».)

Так, пунктом 4.2 ГОСТ Р 56194-2014 определено, что Услуга проведения технических осмотров является системной и включает в себя следующие виды осмотров:  
 - визуальные осмотры;

- инструментальные осмотры;

- технические обследования;

- мониторинги технического состояния имущества.

Пунктом 4.2.3 установлено, что технические обследования (далее - обследования) проводятся с привлечением специализированных организаций (лабораторий). Обследования проводятся с использованием инструментов, приборов и оборудования, в том числе лабораторного и специального. Обследования проводятся с целью получения фактических значений контролируемых параметров, в том числе при восстановлении и (или) актуализации технической документации и параметров имущества. По итогам технических обследований также может определяться и корректироваться состав работ содержания имущества.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1. Провести инвентаризацию внутридомовых инженерных систем газоснабжения с целью установления фактических сроков проведения работ по их капитальному ремонту.

2. В соответствии с пунктом 8 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 №410 от 14.05.2013, инициировать проведение работ по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в отношении оборудования, отработавшего сроки эксплуатации.

*Инспекция обращает внимание, что минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования не подменяет собой работы (оказываемые услуги), в том числе методы контроля, в рамках контроля параметров технического состояния при диагностировании неисправностей на конкретные объекты внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, перечень которых определен Правилами проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденных приказом Ростехнадзора от 17.12.2013 №613.*

**3. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.**

В соответствии с требованиями действующего законодательства владелец лифта – собственник здания, в котором находятся лифты, обязан обеспечивать проведение технического диагностирования (экспертизы лифтов), ежегодного обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации по предписанию специализированной организации, а также обеспечить своевременное устранение выявленных в ходе периодических технических освидетельствований и экспертных обследований нарушений и замечаний.

**3.1. Проведение экспертных обследований лифтов, отработавших нормативный срок службы.**

Одним из условий продления сроков эксплуатации лифтов, отработавших установленный срок службы в 25 лет, является устранение нарушений и дефектов, выявленных специализированной организацией. В случае их не устранения, лифт должен быть выведен из эксплуатации в установленном порядке.

В соответствии с пунктом 20 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 собственники лифтов должны быть извещены о необходимости выполнить условия для дальнейшей эксплуатации лифтов и немедленно принять меры по устранению дефектов, если они хотят использовать лифты по назначению в течение срока указанного в Заключении.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

Инициировать проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с повесткой о необходимости дополнительного финансирования мероприятий по устранению замечаний и нарушений на лифтах (в том числе замене крупных узлов и механизмов), выявленных специализированными организациями при проведении экспертных обследований, по истечении назначенного срока службы лифта. В случае отказа от финансирования, доведение до сведения собственников информации о необходимости прекращения использования таких лифтов по назначению до устранения нарушений. При необходимости обеспечить выведение лифтов из эксплуатации.

**3.2. Проведение ежегодных периодических освидетельствований.**

В соответствии с ГОСТ Р 53783-2010 «Лифты. Правила и методы оценки соответствия лифтов в период эксплуатации» в случае выявления нарушений и дефектов, влияющих на безопасную эксплуатацию лифтов, владелец должен вывести их из эксплуатации до устранения этих нарушений.

При периодическом техническом освидетельствовании в случае выявления дефектов, неисправностей, несоответствий, создающих недопустимый уровень риска при эксплуатации лифта, они должны быть отражены в акте периодического технического освидетельствования лифта, а в графе «Рекомендации» акта периодического технического освидетельствования и паспорте лифта специалист испытательной лаборатории (центра) записывает рекомендацию о недопустимости использования лифта по назначению до устранения этих нарушений или дефектов.

Перечень нарушений и дефектов, при которых лифт должен быть выведен из эксплуатации, вытекает из общих требований безопасности, изложенных в статье 1 Приложения 1 к техническому регламенту Таможенного союза ТР ТС 011/2011. В этой статье указаны нарушения и дефекты, создающие угрозу безопасности как пассажирам лифта, так и обслуживающему персоналу. Также перечень таких нарушений определен ГОСТ Р 53783-2010 и постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 №743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах».

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1. Устранить нарушения за счет собственных средств или средств, собираемых в рамках статьи за содержание и ремонт лифтов.

2. Инициировать проведение общих собраний собственников помещений о необходимости дополнительного финансирования мероприятий по устранению замечаний и нарушений на лифтах (в том числе замене крупных узлов и механизмов), выявленных специализированными организациями при проведении ежегодных периодических освидетельствований. В случае отказа от финансирования, доведение до сведения собственников информации о необходимости прекращения использования таких лифтов по назначению до устранения нарушений. При необходимости обеспечить выведение лифтов из эксплуатации.

**3.3. Диспетчерский контроль**

В соответствии с пунктом 4 приложения 1 технического регламента Таможенного союза, постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 №743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке» и ГОСТ Р55963-2014 «Лифты. Диспетчерский контроль. Общие технические требования» в целях надлежащего обслуживания лифтов и соблюдения требований безопасности, на лифтах должна быть организована система диспетчерского контроля и диспетчерская связь с кабиной лифта (вызов диспетчера).

Система диспетчерского контроля должна обеспечивать получение следующей информации от лифта:

- о срабатывании электрических цепей безопасности;

- о несанкционированном открывании дверей шахты;

- об открытии дверей машинного помещения и шкафов или устройств управления лифтом.

Таким образом, от одного лифта должно приходить как минимум четыре сигнала.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1. Обеспечить проведение инвентаризации лифтового хозяйства в жилищном фонде с целью установления количества и адресных точек имеющихся сигналов, поступающих с лифтов.

2. По итогам проведенной инвентаризации необходимо разработать адресную программу дооснащения лифтов необходимым оборудованием систем диспетчеризации контроля безопасности.

3. Обеспечить проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с повесткой о необходимости дополнительного финансирования работ по оборудованию лифтов диспетчерским контролем (обязательно наличие двусторонней переговорной связи из кабины лифта). В случае отказа от финансирования, доведение до сведения собственников информации о необходимости прекращения использования таких лифтов по назначению до устранения нарушений в соответствии с требованиями действующего законодательства. При необходимости обеспечить выведение лифтов из эксплуатации.

**3.4. Страхование лифтов**

С 01.01.2013 года вступили в силу дополнения в Федеральный закон от 27.07.2010 №225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

Применяемые в настоящее время базовые ставки страховых тарифов в зависимости от количества технических устройств на объекте утверждены указанием Банка России от от 19.12.2016 N 4234-У.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1. Обеспечить страхование лифтов в многоквартирных домах, находящихся в управлении организации.

**4. Технические осмотры общего имущества многоквартирного дома**

*В соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»:*

Пункт 2.1. Система технического осмотра жилых зданий.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и [правилах](consultantplus://offline/ref=5829A1E9C84BB384AFB441BBEA7FCF50714467F0B735C36746C9C42F47E5H0J) пожарной безопасности.

Пункт 2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Пункт 2.1.2. Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

- общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК, ТСЖ и др.;

- частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

2.1.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в установленные сроки.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

2.1.4. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома. Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период.

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

*Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 №312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» («ВСН 58-88 (р)) определено:*

Пункт 3.6. При проведении частичных осмотров должны устраняться неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр.

Пункт 3.7. Общие осмотры жилых зданий должны осуществляться комиссиями в составе представителей жилищно-эксплуатационных организаций и домовых комитетов (представителей правлений жилищно-строительных кооперативов). Общие осмотры объектов коммунального и социально-культурного назначения должны производиться комиссией в составе главного инженера (инженера по эксплуатации) учреждения или предприятия, ведающего эксплуатацией здания, техника-смотрителя (коменданта). В необходимых случаях в комиссии могут включаться специалисты-эксперты и представители ремонтно-строительных организаций.

*Обозначенные требования корреспондируются с требованиями ГОСТ Р 56194-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования» и постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».)*

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1. Обеспечить проведение общих и частичных осмотров в соответствии с требованиями действующего законодательства с обязательным отражением по итогам осмотров фактического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

2. Обеспечить составление адресных программ текущего ремонта с учетом проведенных общих и частичных осмотров.

3. Обеспечить при необходимости проведение инструментальных обследований технического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

4. По итогам осеннего осмотра подготовить проект годовой сметы расходов на ремонт общего имущества для представления общему собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**5. Испытания пожарных лестниц и ограждений кровли.**

В соответствии с ГОСТ Р 53254-2009 «Техника пожарная. Лестницы пожарные наружные стационарные. Ограждения кровли» наружные пожарные лестницы и ограждения кровли подлежат испытаниям не реже одного раза в пять лет.

Наружные пожарные лестницы и ограждения кровли зданий и сооружений должны содержаться в исправном состоянии. Не менее одного раза в год необходимо проводить обследование целостности конструкции с составлением акта по результатам проверки. В случае обнаружения нарушений целостности конструкции производится их восстановление (ремонт) с последующим проведением испытаний на прочность.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

Обеспечить своевременное проведение работ по испытанию пожарных лестниц и ограждений кровли

**6. Измерение сопротивления изоляции линий и замер полного сопротивления цепи «фаза-ноль».**

В соответствии с правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП), измерения сопротивления изоляции проводов и кабелей проводятся не реже чем 1 раз в 3 года. Конкретный срок [выполнения измерений](http://elektroas.ru/elektroizmereniya) устанавливается системой планово-предупредительного ремонта (ППР), утвержденного техническим руководителем Потребителя.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

Обеспечить своевременное проведение работ по измерению сопротивления изоляции линий и замерам полного сопротивления цепей «фаза-ноль».

**7. Вентиляционные каналы, дымоходы, газоходы.**

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ №170 от 19.09.2003, обслуживающая организация обязана содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы, дымоходы и газоходы, а также обеспечить их надлежащую эксплуатацию в соответствии с требованиями действующей нормативной базы.

Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 №410, определено:

- обязательным условием безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов;

- надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов обеспечивается:

а) в многоквартирных домах путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме, либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы;

б) в домовладении собственником домовладения путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов и (или) заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы;

- проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

а) при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

б) при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;

в) в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - 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);

г) при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении;

- проверка, очистка и ремонт дымовых и вентиляционных каналов выполняется в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми и нормативными техническими актами.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

Обеспечить своевременное проведение работ по проверке состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистке.

**8. Размещение стороннего оборудования на фасадах.**

В соответствии с пунктом 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 управляющая компания в числе прочего следит за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

Обеспечить контроль за соблюдением требований действующего законодательства при проведении работ по размещению стороннего (дополнительного) оборудования на фасадах.

**9. Раскрытие информации о своей деятельности**

Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Федеральный закон № 209-ФЗ) регулирует отношения, возникающие при создании, эксплуатации и модернизации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в том числе сборе, обработке информации для ее включения в данную информационную систему, хранении такой информации, обеспечении доступа к ней, ее предоставлении, размещении и распространении.

Ответственность за неразмещение информации или нарушение установленных порядка, способов и (или) сроков размещения информации либо размещение не в полном объеме, размещение искаженной информации на сайте [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru) предусмотрена статьями 13.19.1 и 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с положениями части 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе.

Порядок, [состав, сроки и периодичность](consultantplus://offline/ref=C40AFE508C514D370134858A427D488572E388316BB351B3176E2E17DCF8B6FF67495BE614B298AAC73700C3F4559510200BB05C414642FC58oFJ) размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

1) Осуществлять постоянный мониторинг информации, подлежащей размещению   
в Системе по управлению многоквартирным домом, с целью поддержания её   
в актуализированном состоянии.

2) Соблюдать [состав](consultantplus://offline/ref=3FD708AB8BB254B0FD2CF19C0409961ED1273CD769A5F6034B4D5C8EBAC0313FBE72BE368D953948B104CF7A7A41D703C2DD3B00DB8D7B6Eo1p2M), сроки и периодичность размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 (ред. от 16.10.2017).

**10. Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.**

**10.1.** В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации одним из лицензионных требований является наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление МКД) лицензиата квалификационного аттестата.

В случае смены единоличного исполнительного органа юридического лица могут возникать ситуации, когда у вновь назначенного руководителя отсутствует квалификационный аттестат. При этом отсутствие квалификационного аттестата у единоличного исполнительного органа юридического лица является прямым нарушением лицензионных требований, за несоблюдение которых предусмотрена административная ответственность по части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В целях недопущения нарушений обязательных требований целесообразно заблаговременно принимать меры по получению должностным лицом (единоличным исполнительным органом юридического лица) лицензиата квалификационного аттестата.

***В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:***

Организовать прохождение квалификационного экзамена должностными лицами, в обязанности которых входит исполнение обязанностей единоличного исполнительного органа юридического лица, через Государственную жилищную инспекцию Амурской области по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Шевченко, д. 24.

**11. Формирование фонда капитального ремонта**

**11.1 Представление отчетности.**

В соответствии с частью 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации и   
частью 3 статьи 8 Закона Амурской области от 08.07.2013 № 200-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области» лицо, на имя которого открыт специальный счет, ежеквартально до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет в орган государственного жилищного надзора документы, подтверждающие сведения, обязанность предоставления которых установлена Жилищным кодексом Российской Федерации.

За нарушение требований вышеуказанного законодательства Инспекция оформляет протоколы по ст. 19.7 КоАП РФ одновременно проводя консультацию и обучение, проводит работу по разъяснению требований Жилищного законодательства в приемные дни и по согласованию в иное время, а так же выдает предписания на устранение данного нарушения.

***В целях профилактики правонарушений владельцам специальных счетов необходимо:***

1) На официальном сайте Инспекции ознакомиться с порядком и сроками представления отчетности.

2) При посещении владельцами спецсчетов Инспекции получить информационные материалы по правилам представления отчетности (каб.104).

3) По возникающим вопросам консультироваться со специалистами Инспекции по тел. (4162)22-16-79, 22-16-81.

**11.2.Выбор/изменение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.**

Статьями 170, 172, 173, 175, 44, 46 ЖК РФ установлены требования к выбору/изменению способа формирования фонда капитального ремонта.

Чаще всего нарушения возникают из-за того, что не все владельцы специальных счетов в установленный срок уведомили Инспекцию о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, либо были нарушены порядок и сроки реализации выбора/изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

***В целях профилактики правонарушений собственникам помещений необходимо:***

1) Перед проведением общего собрания собственников помещений ознакомиться с требованиями ЖК РФ, Закона Амурской области от 08.07.2013 № 200-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области».

2) По возникающим вопросам консультироваться со специалистами Инспекции по тел. (4162)22-16-79, 22-16-81.

1. **Задолженность перед ресурсоснабжающими организациями.**

***В целях профилактики управляющим организациям необходимо:***

1. Усилить судебно-претензионную работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за коммунальные услуги.

2. Обратиться в адрес РСО с предложением о передаче прав требования задолженности собственников жилых и нежилых помещений по оплате поставленного коммунального ресурса в пользу РСО (при необходимости повторно, без учета просуженной).

3. Усилить работу по уведомлению собственников нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

4. Усилить работу:

- по реализации обязанности на осуществление не реже 1 раза в 6 месяцев снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);

- по реализации права на осуществление не чаще 1 раза в 3 месяца проверки достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях).

5. Усилить работу по реализации права на установление фактического количества граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

6. Принять меры по заключению «прямых» договоров в соответствии с Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

1. **Меры по недопущению грубых нарушений лицензиатами, осуществляющими управление многоквартирными домами.**

Перечень грубых нарушений лицензионных требований установлен постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 № 1090 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами».

Изменения внесены в [постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102360850) «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» ‒ добавлены пункты 4(1) и 4(2). В первом перечислены грубые нарушения лицензионных требований. Во втором ‒ наказание за их совершение. Грубых нарушений восемь, большинство из них вступают в силу с 23 сентября.

**Первое** ‒ несоблюдение требований, установленных [частью 2.3 ст. 161 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645) (нарушение минимального перечня работ и услуг), повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан. Несоблюдение таких требований должно быть подтверждено вступившим в законную силу решением суда.

**Второе** ‒ непроведение управляющей организацией гидравлических испытаний узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в доме.

**Третье** грубое нарушение лицензионных требований ‒ незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров о выполнении работ:

* для надлежащего содержания систем ВДГО в соответствии с требованиями, установленными [постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102165346);
* по эксплуатации, обслуживанию и ремонту лифтов, подъёмных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными [постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201706300018). Исключение ‒ выполнение работ по эксплуатации, обслуживанию и ремонту перечисленного оборудования управляющими организациями самостоятельно.

**Четвертое** грубое нарушение лицензионных требований ‒ неисполнение обязанностей по договору управления, предусмотренных [ч. 2 ст. 162 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645) ‒ незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления договоров с РСО в целях приобретения коммунальных ресурсов для содержания общего имущества в МКД.

**Пятое** грубое нарушение ‒ наличие у лицензиата признанной им или подтверждённой  судом задолженности перед РСО в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств. Имеется в виду любой долг перед ресурсниками. Оплата указанной задолженности не отменяет нарушение.

УК может не подписать акты с задолженностью, то есть не признавать задолженность. Если же дело дошло до суда ‒ до вынесения решения гасить задолженность текущими платежами. Это УК может сделать это до вынесения судебного решения, потому как факт последующей оплаты, после признания долга судом, уже не отменяет нарушения.

**Шестое** грубое нарушение лицензионных требований ‒ отказ от передачи в установленных законодательством случаях технической документации на дом и иных связанных с управлением домом документов, ключей от помещений общего имущества, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, других технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации дома и управления им новой управляющей компании, ТСЖ, ЖК или ЖСК. Или, при непосредственном управлении, одному из собственников. Если данные собственника указаны в решении ОСС о выборе способа управления домом, документация отдаётся ему, если не указаны ‒ любому собственнику.

Грубым нарушением будет считаться также уклонение от передачи, нарушение порядка и сроков передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования. Так что отнеситесь к ведению и хранению технической документации на дом со всем возможным вниманием.

**Седьмое**. Вы грубо нарушите лицензионные требования, если не прекратите деятельность по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта РФ. Исключение ‒ продолжение такой деятельности в соответствии с положениями [ч. 3 ст. 200 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645), то есть пока в доме не будет выбрана новая УО, ТСЖ или ЖК, или собственники не заключат договоры с РСО и договоры на содержание и ремонт общего имущества.

**Восьмое.** Ещё одним грубым нарушением будет нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных [п. 13 Правил № 416](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102165338). Речь идёт о незамедлительной ликвидации засоров во внутридомовой инженерной системе  водоотведения и мусоропроводах, об устранении аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

Этот пункт вступил в силу с 1 марта 2019 года, поскольку и новые требования к аварийно-диспетчерским службам, которые утверждены [постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102165338), вступили в силу с 1 марта 2019 года.

Федеральным законом от 18.03.2019 № 26-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» Статья 14.1.3 КоАП РФ («Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии») дополнена частью 3, которая подразумевает штрафы за грубые нарушения лицензионных требований в размере от 300 000 до 350 000 рублей.

Упрощается процесс прекращения лицензии. При повторном совершении управляющей организацией грубых нарушений лицензионных требований, которые предусмотрены подпунктами «в», «е», «ж» пункта 4(1) [ПП РФ от 28.10.2014 № 1110](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102360850):

* незаключение договора по газу и лифтам,
* отказ от передачи технической и иной документации,
* непрекращение управления домом после исключения из реестра,

в течение 12 месяцев после первого нарушения все дома управляющей организации исключается из реестра и она лишается лицензии.

При повторном грубом нарушении лицензионных требований, предусмотренных другими перечисленными пунктами, в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за нарушение лицензионных требований из реестра лицензий исключат сведения о многоквартирном доме или домах, в отношении которых такие грубые нарушения лицензионных требований совершены.

***В целях профилактики управляющим организациям необходимо:***

1. Соблюдать требования постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

2. Проводить установленные законом мероприятия по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3. Своевременно заключить договора на обслуживание ВДГО и ВДГО в многоквартирном доме, а также договор на техническое обслуживание лифтов.

4. Своевременно заключить договоры на приобретения коммунальных ресурсов для содержания общего имущества в МКД с РСО.

5. Не допускать превышение задолженности перед РСО в размере двух и более месяцев.

6. Обеспечить передачу технической документации в случаях установленных Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

7. Обеспечить функционирование в многоквартирном доме аварийно-диспетчерской службы в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 № 331 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»