

**МОНИТОРИНГ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**  
(с 20.09 по 07.11.2013 г.)

**Постановление Правительства РФ от 10 сентября 2013 г. N 796 "О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"**

**Управление новостройками: договор с отобранной по конкурсу управляющей компанией заключается не застройщиком, а каждым дольщиком, принявшим помещение.** Скорректированы правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Поправки обусловлены изменением законодательства и касаются управления многоквартирными домами - новостройками.

Закреплены права лиц, принявших от застройщика многоквартирного дома помещение в данном доме в эксплуатацию. Их должны заранее (минимум за 25 дней до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками) уведомить о дате проведения конкурса. Соответствующее сообщение размещается на досках объявлений в подъездах, рядом с домом, а также на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Права и обязанности лиц, принявших помещения от застройщика, отражаются в конкурсной документации.

Договор с управляющей организацией, прошедшей конкурсный отбор, заключается каждым лицом, принявшим помещение. Местные власти обязаны уведомить указанных лиц об условиях договора управления домом в течение 10 дней с даты утверждения протокола конкурса. Ряд поправок носит общий характер. Так, сообщение о проведении конкурса по отбору управляющей компании должно размещаться помимо прочего на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе сокращен с 10 до 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов.

Отопление: особенности расчета платы стали бессрочными

**Постановление Правительства РФ от 10 сентября 2013 г. № 795 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 2012 г. № 857"**  
**(не вступило в силу)**

С 1 сентября 2012 г. плата за коммунальные услуги рассчитывается по новым правилам. При этом в августе 2012 г. Правительство РФ установило особенности расчета платы за отопление в 2012-2014 гг.

Исключено упоминание о периоде 2012-2014 гг., т. е. установлен бессрочный характер применения указанных особенностей.

Таким образом, если в многоквартирных и жилых домах не установлены коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, потребители могут оплачивать коммунальную услугу по отоплению равномерно за все расчетные месяцы календарного года. Соответствующее решение принимают региональные власти.

Кроме того, органам госвласти субъектов Федерации предоставлено право принять указанное решение в отношении всех или отдельных муниципальных образований, расположенных на территории региона.

До 15 сентября 2012 г. региональные власти могли решить, что в 2012-2014 гг. применяется прежний порядок расчета платы за отопление (утвержден Правительством РФ в 2006 г.). Теперь упоминание об этом исключено.

**Постановление Правительства РФ от 19 сентября 2013 г. № 824 "О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"**

Скорректированы Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Дополнен перечень обязанностей исполнителей (лиц, предоставляющих коммунальные услуги). Теперь они отвечают за ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного

прибора учета после его ремонта, замены и поверки. Это делается в срок и порядке, которые установлены правилами.

Потребителей при этом обязали направлять исполнителю копию документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета.

Прибор учета вводится в эксплуатацию на основании заявки собственника помещения, поданной исполнителю. Установлен перечень указываемых в ней сведений. К заявке прилагаются копия паспорта на прибор, а также копии документов, подтверждающих результаты последней поверки (кроме новых приборов).

Исполнитель обязан рассмотреть предложенные в заявке дату и время ввода. Если исполнить заявку в это срок нельзя, то потребителю не позднее чем через 3 рабочих дня направляется предложение о новых дате и времени. Новая дата не может быть позднее 15 рабочих дней с даты получения заявки.

Если исполнитель не явился в соответствующие дату и время и (или) новые дата и время были позднее установленных сроков, то прибор учета считается введенным в эксплуатацию с даты направления заявки.

### **Распоряжение Правительства РФ от 26 сентября 2013 г. № 1743-р Об утверждении комплекса мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда**

Утвержден комплекс мер, направленных на решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

Так, в ноябре 2013 г. должны быть утверждены прогнозный план ликвидации жилищного фонда, признанного аварийным до 1 января 2012 г., а также региональные адресные программы по переселению граждан из такового. Утверждены и направлены в субъекты Федерации методические рекомендации по привлечению внебюджетных средств при реализации региональных адресных программ по переселению граждан.

Как отмечено на сайте Правительства РФ, предусмотренные меры институционального и организационного характера призваны обеспечить эффективное исполнение субъектами Федерации обязательств по переселению граждан из аварийного жилфонда, а также предотвратить рост количества аварийных многоквартирных домов за счет создания системы финансирования их капремонта.

### **Приказ Министерства регионального развития РФ от 23 августа 2013 г. № 360 “Об утверждении методических рекомендаций по разработке порядка осуществления государственного жилищного надзора в субъектах Российской Федерации, в том числе порядка взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный жилищный надзор, и административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю”**

Правительство РФ разработало Положение о государственном жилищном надзоре. Задачи - предупредить, выявить и пресечь нарушения требований в этой сфере.

Методическое обеспечение надзора возложено на Минрегион России.

В связи с этим утверждены методические рекомендации по разработке порядка государственного жилищного надзора в регионах, в том числе процедуры взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Перечислены необходимые для включения в порядок сведения. Это, в частности, наименование органа надзора, его структура, перечень должностных лиц, порядок раскрытия информации о проверках.

Рекомендуется устанавливать взаимодействие органов муниципального жилищного контроля с уполномоченными органами исполнительной власти регионов. В числе вопросов - обмен информационными базами данных, совместные проверки, информационно-консультационные мероприятия, создание координационных и совещательных органов.

При разработке административных регламентов исполнения функций по государственному жилищному надзору и муниципальному жилищному контролю рекомендуется предусматривать повышение качества соответствующих услуг.

**Постановление Правительства РФ от 1 октября 2013 г. № 860 “О внесении изменений в Правила обращения с отходами производства и потребления в части осветительных устройств, электрических ламп, ненадлежащие сбор, накопление, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям и окружающей среде” (не вступило в силу)**

Ранее сбор отработанных ртутьсодержащих ламп у собственников, нанимателей, пользователей помещений в многоквартирных домах организовывали органы местного самоуправления.

Теперь сбор и размещение указанных ламп обеспечивают лица, управляющие "многоэтажками", в местах, являющихся общим имуществом собственников домов.

Места предварительного сбора и временного размещения отработанных ртутьсодержащих ламп перед передачей их специализированным организациям определяются следующим образом.

Решение принимается собственниками помещений в многоквартирных домах или по их поручению управляющим лицом по согласованию с соответствующей специализированной организацией.

Также уточнено, что для транспортирования всех отработанных ртутьсодержащих ламп (а не только поврежденных) должна использоваться герметичная тара, исключающая возможность загрязнения окружающей среды.

Самостоятельное транспортирование отработанных ртутьсодержащих ламп потребителями до первичного места их сбора и размещения допускается в таре, обеспечивающей сохранность таких ламп.

**Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 23 августа 2013 г. № 310/ГС “О внесении изменений в Методические рекомендации по разработке органами местного самоуправления регламентов информационного взаимодействия лиц, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающих коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, при предоставлении информации, утвержденные приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 8 апреля 2013 г. № 112/ГС”**

Скорректированы методические рекомендации по разработке органами местного самоуправления регламентов информационного взаимодействия лиц, поставляющих ресурсы для коммунальных услуг и (или) оказывающих последние в многоквартирных и жилых домах. Речь также идет о содержании и ремонте общего имущества собственников помещений.

Изменения касаются составления электронного паспорта жилого (многоквартирного) дома, электронного документа для предоставления сведений о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры.

Установлены форматы представления материалов. Приведены описания файлов обмена, сведения по ним, логические модели, перечни структурных элементов.

Как и ранее, информацию рекомендуется передавать в органы местного самоуправления.

**Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 10 октября 2013 г. N 776 “Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Санкт-Петербурга”**

Закреплен порядок осуществления на территории Санкт-Петербурга регионального государственного жилищного надзора. Определены задачи надзора: предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных федеральным законодательством.

Надзор осуществляется Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (жилищными инспекторами).

Государственный жилищный надзор может проходить в различных формах: проверки выполнения органами власти, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований (плановые и внеплановые документарные и выездные проверки); принятие мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений; систематическое наблюдение за исполнением обязательных требований, анализ и прогнозирование состояния их исполнения при осуществлении органами власти, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Установлены права жилищных инспекторов при осуществлении надзора, основания и сроки проведения проверок. По решению начальника уполномоченного органа к участию в проведении проверок могут привлекаться эксперты и аккредитованные экспертные организации. Отмечено, что решения и действия (бездействие) должностных лиц инспекции при проведении проверок могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке.

Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

### **Распоряжение Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 24 июля 2013 г. N 564-р "О внесении изменений в распоряжение Жилищного комитета от 28.01.2013 N 50-р"**

Скорректированы показатели, за счет которых формируется жилищный план Санкт-Петербурга на 2013 год. Так, ожидается поступление в государственную собственность Санкт-Петербурга жилых помещений общей площадью 188767,5 м<sup>2</sup> (ранее - 210 377,5 м<sup>2</sup>), из которых квартир - 3 280 (ранее - 3 539 квартир). В общей площади жилых помещений доля жилищного строительства, осуществляемого за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в рамках Адресных инвестиционных программ 2012 и 2013 годов, составляет 21 003,5 м<sup>2</sup> (ранее - 37 690,5 м<sup>2</sup>); свободные и дополнительно включаемые в состав государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга жилые помещения - 33 427 м<sup>2</sup> (ранее - 38 350 м<sup>2</sup>).

В рамках мероприятий по предоставлению жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, многодетным семьям, имеющим 3 и более несовершеннолетних детей, вставшим на учет до 1 апреля 2011 года, планируется предоставить 344 квартиры (ранее - 600 квартир).

### **Приказ Министерства регионального развития РФ и Министерства труда и социальной защиты РФ от 23 августа 2013 г. № 359/382а "О внесении изменений в Методические рекомендации по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации и Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 26 мая 2006 г. № 58/403"**

Скорректированы методические рекомендации по применению правил предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Поправки обусловлены созданием системы финансирования капремонта многоквартирных домов.

Пересмотрен порядок установления и расчета размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг. Для пользователей, нанимателей и членов жилищных кооперативов при расчете регионального стандарта учитывается также размер платы за пользование жилым помещением. Для собственников - минимальный размер взноса на капремонт.

Расширен перечень показателей, учитываемых при отнесении дома к категории со средними в муниципальном образовании условиями по уровню благоустройства и техническим параметрам. Так, учитывается стоимость коммунальных услуг в отопительный и межотопительный периоды (если плата за отопление не взимается равномерно в течение всего года или не рассчитывается исходя из нормативов потребления тепловой энергии по состоянию на 30 июня 2012 г.).

Берется во внимание стоимость коммунальных услуг по отоплению и водоснабжению, определяемая с использованием установленных тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, отличающихся более чем на 20%.

Также учитываются тарифы на электроэнергию для домов с газовыми и электроплитами, дифференцированные размеры минимальных взносов на капремонт общего имущества в доме.

## **Отраслевое тарифное соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на 2014 - 2016 годы (не вступило в силу)**

Приведено Отраслевое тарифное соглашение в ЖКХ на 2014-2016 гг.

От имени работников соглашение подписал Общероссийский профсоюз работников жизнеобеспечения, от имени работодателей - Общероссийское отраслевое объединение работодателей "Союз коммунальных предприятий", от имени ФГУ - Минрегион России.

В частности, закреплено, что минимальная месячная тарифная ставка рабочих должна составлять от 6 048 до 7 560 руб. Она уточняется сторонами по итогам года и устанавливается в соответствии с индексом потребительских цен.

Доплаты (надбавки) к тарифным ставкам и должностным окладам стимулирующего и (или) компенсирующего характера, связанные с режимом работы и условиями труда, должны составлять не менее 12,5% тарифной составляющей расходов (средств), направляемых на оплату труда.

Надбавка за работу в ночное время назначается в размере 40% ставки (оклада) за каждый час, за совмещение профессий (должностей) - не ниже 20% ставки (оклада) по основной работе.

Положения соглашения обязательно применяются при заключении индивидуальных трудовых, коллективных договоров.

Соглашение вступает в силу с 1 января 2014 г. и действует по 31 декабря 2016 г. включительно.

### **Распоряжение Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 18 октября 2013 г. N 848-р "О внесении изменений в распоряжение Жилищного комитета от 25.04.2013 N 180-р"**

В целях реализации основных направлений совершенствования системы государственного управления, определенных Указом Президента РФ, внесены уточнения в регламент предоставления районными жилищными агентствами услуги по заключению (изменению) договора социального найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга.

Определено, что теперь срок ожидания в очереди (при ее наличии) при подаче заявления и необходимых документов в ГКУ и при получении документов не должен превышать 15 минут (ранее эти сроки составляли не менее 1 часа).

### **Закон Санкт-Петербурга от 25 октября 2013 г. N 533-95 "О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О порядке и условиях продажи жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга" (Принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 9 октября 2013 года)**

Внесен ряд корректировок в порядок продажи гражданам Санкт-Петербурга жилых помещений целевым назначением.

Важно знать, что на основании решения Правительства Санкт-Петербурга продажа жилых помещений целевым назначением осуществляется проживающим в Санкт-Петербурге чемпионам, серебряным и бронзовым призерам Олимпийских, Паралимпийских и Сурдлимпийских игр, их тренерам; лауреатам государственных премий РФ, премий Президента РФ, премий Правительства РФ и премии Правительства Санкт-Петербурга; гражданам, имеющим официально признанные заслуги перед РФ и Санкт-Петербургом в развитии отдельных сфер жизни общества (в том числе гражданам, имеющим государственные награды, почетные звания) и проживающим в Санкт-Петербурге на законном основании в общей сложности не менее 3-х лет. Право на приобретение жилых помещений целевым назначением предоставляется указанным гражданам 1 раз.

Также определено, что при продаже этим гражданам помещения общей площадью 33 м<sup>2</sup> применяется понижающий коэффициент к рыночной стоимости, равный 0,4. При превышении указанной площади жилого помещения продажа осуществляется по рыночной стоимости.

Закон вступает в силу с 1 января 2014 года.

**Соглашение Федеральной службы финансово-бюджетного надзора и Государственной корпорации "Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 8 октября 2013 г. "О сотрудничестве между Федеральной службой финансово-бюджетного надзора и государственной корпорацией - Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"**

Определен порядок взаимодействия Росфиннадзора и Фонда содействия реформированию ЖКХ. Речь идет о контроле за целевым использованием средств Фонда, направленных на капремонт многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилья, на модернизацию системы коммунальной инфраструктуры.

Стороны направляют друг другу запросы о предоставлении информации, проводят совещательные и консультационные мероприятия, анализируют отчеты регионов о реализации адресных программ, утверждают планы совместной работы и др.

Росфиннадзор при необходимости может привлекать на безвозмездной основе представителей Фонда в качестве экспертов при проверках целевого использования средств.

Соглашение вступает в силу со дня подписания.

**Письмо Минфина России от 6 сентября 2013 г. № 05-04-05/36824 Об обязательном страховании в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» в отношении лифтов в многоквартирных домах**

Даны разъяснения по вопросу обязательного страхования в соответствии с Законом об обязательном страховании гражданской ответственности владельца за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в отношении лифтов в многоквартирных домах.

Лифты относятся к опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять обязательное страхование.

Владелец опасного объекта в качестве страхователя должен в течение всего срока его эксплуатации за свой счет страховать имущественные интересы, связанные с обязанностью возместить причиненный потерпевшим вред, путем заключения со страховщиком договора обязательного страхования.

Владельцем опасного объекта являются юридическое лицо или ИП, владеющие им на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления либо на ином законном основании и эксплуатирующие его.

Под эксплуатацией опасного объекта понимается ввод в эксплуатацию, использование, техническое обслуживание, консервация, ликвидация данного объекта, изготовление, монтаж, наладка, обслуживание и ремонт технических устройств, применяемых на нем.

При наступлении страхового случая потерпевший вправе предъявить непосредственно страховщику требование о возмещении причиненного вреда.

Если страховая выплата по обязательному страхованию не может быть осуществлена вследствие отсутствия соответствующего договора, производятся компенсационные выплаты в счет возмещения вреда, причиненного потерпевшим – физическим лицам (т.е. выплаты, осуществляемые профессиональным объединением страховщиков в счет возмещения причиненного вреда).

**Приказ Федеральной службы по тарифам от 21 октября 2013 г. № 192-э/3 "Об установлении предельных индексов максимально возможного изменения действующих тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, в среднем по субъектам Российской Федерации на 2014 год" (не вступил в силу)**

Зарегистрировано в Минюсте РФ 29 Октября 2013 г. Регистрационный N 30264.

Установлены предельные индексы максимально возможного изменения действующих тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения в среднем по регионам на 2014 г.

В первом полугодии тарифы должны оставаться на прежнем уровне. Во втором возможен рост от 2,5% (Санкт-Петербург) до 9,9% (Хакасия).

При установлении тарифов регионам рекомендовано учитывать макроэкономические показатели одобренного Правительством РФ прогноза социально-экономического развития страны на 2014-2016 гг.

Регионы должны представить заверенные копии решений, принятых во исполнение приказа, в ФСТ России. Это делается в течение 7 рабочих дней с даты принятия решения.

**Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 22 октября 2013 г. N 573 "Об организации подготовки доклада в Правительство Российской Федерации о порядке предоставления мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг различным категориям граждан, в том числе одиноким пенсионерам, проживающим в одном жилом помещении в течение не менее 10 последних лет, с учетом результатов реализации пилотных проектов по введению социальной нормы потребления коммунальной услуги по электроснабжению"**

Действующим законодательством установлены меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг различным категориям граждан. Речь идет, в частности, об одиноким пенсионерах, проживающих в одном жилом помещении в течение не менее 10 последних лет. Кроме того, предусмотрено введение социальной нормы потребления электроэнергии.

На основании этого региональным органам исполнительной власти рекомендуется ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в Минтруд России определенные сведения. Требуются данные о численности граждан, получающих указанные меры социальной поддержки. Необходима информация о ходе и результатах проектов по введению социальной нормы в регионах.

Утверждены формы отчетов.