|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора)**

**на территории Мурманской области**

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Мурманской области (далее – Руководство) подготовлено в соответствии с частью 5 статьи 14 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» и пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020
№ 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле
в Российской Федерации».

Руководство содержит разъяснения по наиболее часто встречающимся нарушениям обязательных требований, рекомендации по соблюдению обязательных требований, ответственность за нарушения обязательных требований.

Предметом регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Мурманской области (далее – государственный жилищный надзор) является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее – контролируемые лица) обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством
об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

1) требований к использованию и сохранности жилищного фонда,
в том числе [требований](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427859&dst=100028&field=134&date=10.02.2023) к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений
в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения
в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений
в многоквартирном доме;

2) требований к [формированию](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&dst=246&field=134&date=10.02.2023) фондов капитального ремонта;

3) требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

4) требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

5) правил изменения размера платы за содержание жилого помещения
в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества
и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

6) правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

7) правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений
в многоквартирных домах и жилых домов;

8) требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;

9) требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе;

10) требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений
в многоквартирных домах;

11) требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.

Объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении
и о повышении энергетической эффективности в отношении контролируемых лиц), в том числе:

товариществ собственников жилья;

жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

ресурсоснабжающих организаций;

региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами;

юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирных домах;

организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

Перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами»

Пояснения относительно способов соблюдения

обязательных требований

В целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований, устранения условий, причин и факторов, способных привести
к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также создания условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц и повышения информированности о способах их соблюдения Госжилинспекцией Московской области осуществляются профилактические мероприятия, в рамках которых реализуются различные виды пояснений относительно способов соблюдения обязательных требований.

На официальном сайте Министерства государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» размещены:

1) перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении государственного жилищного надзора;

2) сведения об изменениях, внесенных в нормативные правовые акты, регулирующих осуществление регионального государственного жилищного надзора;

3) перечень индикаторов риска нарушений обязательных требований
при осуществлении государственного жилищного надзора;

5) перечень типичных нарушений обязательных требований, выявленных
в результате анализа и обобщения правоприменительной практики контрольной (надзорной) деятельности;

6) проверочные листы;

7) программа профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям Министерства государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области в сфере регионального государственного жилищного контроля (надзора) на территории Мурманской области и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Мурманской области;

8) исчерпывающий перечень сведений, которые могут запрашиваться у контролируемых лиц;

9) доклад по результатам обобщения правоприменительной практики
при осуществлении регионального государственного жилищного надзора
за 2022 год.

Кроме того, Министерством государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области проводятся профилактические визиты, консультирование по вопросам организации и осуществления государственного жилищного надзора, порядка проведения профилактических мероприятий, предмета государственного жилищного надзора, а также объявляются предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

Рекомендации по соблюдению обязательных требований

В части соблюдения правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов

Техническая эксплуатация [жилищного фонда](http://www.domod.ru/vybor/Material/admin_reg/170-GS.htm#sub_9999) включает в себя:

1) организацию эксплуатации жилищного фонда;

2) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

3) все виды работы с нанимателями и арендаторами

4) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское
и аварийное;

5) осмотры;

6) подготовка к сезонной эксплуатации;

7) текущий ремонт;

8) капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

1) система технического осмотра жилых зданий;

2) техническое обслуживание жилых домов;

3) подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

4) организация и планирование текущего ремонта;

5) организация и планирование капитального ремонта.

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.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- 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 (внеплановые) осмотры.

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

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

1) 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;

2) 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;

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

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ
по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке [жилищного фонда](http://www.domod.ru/vybor/Material/admin_reg/170-GS.htm#sub_9999) к эксплуатации в зимний период надлежит:

1) устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных
и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

2) привести в технически исправное состояние территорию домовладений
с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод
от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

3) обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала
и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

4) котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС), приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды
из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утверждённых приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

На основании актов проверки готовности к отопительному периоду оформляются паспорта готовности объектов к отопительному периоду
по каждому объекту проверки.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей
и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен
в [приложении № 7](http://www.domod.ru/vybor/Material/admin_reg/170-GS.htm#sub_1700) Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Постановление № 170). Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа
или разрушения, поддержания и восстановления исправности
и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности
и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий
с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, проводящихся за счёт средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в [приложении
№](http://www.domod.ru/vybor/Material/admin_reg/170-GS.htm#sub_1700) 8 Постановления № 170.

В соответствии со ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК Российской Федерации) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса
на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Московской области включает
в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу
в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

В части начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений

В соответствии с подпунктом «б» п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах
и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354) потребителю в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг и, соответственно, начислена плата за такие коммунальные услуги как:

1) холодное водоснабжение;

2) горячее водоснабжение (по двухкомпонентному тарифу – за компоненты «теплоноситель» и «тепловая энергия»);

3) водоотведение (отведение сточных бытовых вод по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);

4) электроснабжение;

5) газоснабжение;

6) отопление;

7) коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законодательство определило следующие условия правомерности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

1) соблюдение утверждённого порядка (формулы) начисления платы;

2) применение утверждённого тарифа за коммунальную услугу;

3) применение утверждённого норматива потребления;

4) соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставляемой услуги;

5) фактическое предоставление услуги;

6) степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 ЖК Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложением № 2 указанных Правил № 354.

Приложением № 2 Правил № 354 предусмотрены 30 формул, представляющие собой варианты начисления в зависимости от:

1) вида коммунальной услуги;

2) вида объекта снабжения (помещение или общедомовое имущество);

3) типа помещения: комната в коммунальной квартире, жилой
дом (домовладение), квартира (жилое помещение);

4) типа снабжения: централизованное или самостоятельное производство ресурса (для отопления или горячего водоснабжения);

 5) наличия или отсутствия прибора учета: индивидуального, общего
или коллективного (общедомового)

 В формулах по расчету платы за коммунальную услугуобязательными составляющими элементамивыступают:

1) норматив потребления (объем потребленного ресурса);

2) тариф на коммунальную услугу;

3) количество постоянно/временно проживающих в жилом помещении человек.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Тарифы на коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газо- и электроснабжение) устанавливаются
и утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. В Московской области тарифы устанавливает Комитет по ценам
и тарифам.

Объем потребленного ресурса может быть определен по показаниям прибора (ов) учета или по нормативу потребления.

Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета
и правильности снятия их показаний установлен разделом VII Правил № 354.

Показания индивидуальных, коллективных (общедомовых) и общих (квартирных) приборов учета являются основаниями начисления платы.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа
и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (п. 80 Правил
№ 354).

Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленные потребителю в жилом
и нежилом помещении, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме и случаях, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, потребитель в многоквартирном доме отдельно вносит плату за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату
за коммунальные услуги, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

В случае отсутствия приборов учета на конкретный вид коммунальной услуги, начисления производятся по нормативу потребления.

В соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК Российской Федерации нормативы потребления на все виды коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерациив порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации
от 23.05.2006 № 306.

Следовательно, установление правомерности начисления платы
за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги, исходя из установленных уполномоченными органами действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

При начислении платы за коммунальные услуги учитывается степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (п. 3 Правил № 354).

В соответствии с подп. «д», «е», п. 19 и подпунктом «п. 20 Правил № 354
в договоре на оказание услуг указывается следующая информация:

1) наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);

2) размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;

3) требования к качеству предоставляемой коммунальной услуге (коммунальных услуг),

4) для домовладений – сведения о направлениях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.);

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК Российской Федерации
в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

2) порядок определения цены договора и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного жилого дома или жилого дома (домовладения).

Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в договоре
на предоставление услуг или договоре управления.

Требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг изложены в приложении № 1
к Правилам № 354.

Исполнитель обязан производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении (пп. «г» п. 31 Правил № 354).

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества
или с превышением допустимой продолжительности установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от качества
и бесперебойности предоставленной коммунальной услуги. Потребитель имеет право на качественную коммунальную услугу, а в случае нарушения данного требования исполнителем услуг – произвести перерасчет платы за такую услугу.

В части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах
и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

1) услуга по холодному водоснабжению;

2) услуга по горячему водоснабжению;

3) услуга по водоотведению;

4) услуга по электроснабжению;

5) услуга по газоснабжению;

6) услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

7) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
(далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей
в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать
в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону)
и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.
При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги,
и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя
не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. По окончании проверки составляется акт проверки.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

В части раскрытия (предоставления) информации

Способы раскрытия (предоставления) информации в соответствии
с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила № 416) различаются
для управляющих организаций, имеющих лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами
и организаций, не являющихся лицензиатами (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы).

Товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы с 11.04.2018 обязаны обеспечить раскрытие информации путем размещения информации на постоянной основе (п. 32 Правил
№ 416):

а) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства
в сети «Интернет»;

контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей
или их представителей в помещении в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение
и (или) коммунальные услуги;

б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель правления товарищества или кооператива, или работник,
на которого внутренними документами товарищества или кооператива возложены обязанности по организации взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, оказывает им содействие в поиске необходимой информации.

При изменении наименования товарищества или кооператива, режиме работы, адресе официального сайта в сети «Интернет» (при наличии), адресе официального сайта государственной информационной системы
жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет», а также контактных телефонах товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб
и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций, такая информация подлежит раскрытию течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей
или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение
и (или) коммунальные услуги подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня предоставления собственникам и пользователям платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере на официальном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального
хозяйства – [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru) (далее – система ГИС ЖКХ).

Таким образом, в системе ГИС ЖКХ подлежит размещению информация
в объеме сведений, установленных разделом 10 Состава информации, утверждённого приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и в сроки, установленные данным разделом.

В части технической эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

В соответствии с подпунктом «к» пункта 21 Правил поставки газа
для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549
«О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (далее – Правила поставки газа № 549) на абоненте лежит обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового
и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее – ВДГО и ВКГО соответственно), своевременно заключать договор о техническом обслуживании
и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Согласно пункту 3 Правил поставки газа № 549 абонентом может выступать как владелец жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме,
так и исполнитель коммунальной услуги газоснабжения (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив).

«Внутридомовое газовое оборудование» - газопроводы многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом собственников помещений, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа)
или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения
до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарные
и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая
и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (пункт 3 Правил поставки газа
№ 549).

В силу пункта 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения
в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества
и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации
от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) газопроводы многоквартирного дома до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков относятся к внутридомовой инженерной системе газоснабжения и являются частью общего имущества собственников помещений
 в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39 ЖК Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов
на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 154 ЖК Российской Федерации плата за содержание общего имущества является составной частью платы за жилое помещение.

Статьей 155 ЖК Российской Федерации определено, что плата за жилое помещение в зависимости от выбранного собственниками жилых помещений способа управления многоквартирным домом вносится управляющей организацией, товариществами собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), жилищными кооперативами (ЖК) или ином специализированным кооперативом, на которых в силу статей
138 и 161 ЖК Российской Федерации лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Под «внутриквартирным газовым оборудованием» понимаются газопроводы многоквартирного дома, проложенные от запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, до бытового газоиспользующего оборудования, размещенного внутри помещения, бытовое газоиспользующее оборудование
и технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая
и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета газа (п. 3 Правил поставки газа № 549).

Необходимо отметить, что техническое обслуживание и ремонт ВДГО
и ВКГО осуществляется специализированной организацией на основании договора, который может быть заключен управляющей организацией
на основании принятого собственниками помещений многоквартирного дома такого решения (пункт 16, подпункт «в» пункта 17 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 Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах
по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила № 410).

Под «специализированной организацией» понимается организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, соответствующая требованиям, установленным Правилами № 410, направившая
в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление
о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту ДВГО и ВКГО.

В соответствии со статьёй 9.23 Кодекса Российской Федерации
об административных правонарушениях Российской Федерации за нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО и ВКГО,
а также за уклонение от заключения договора о техническом обслуживании
и ремонте ВДГО и ВКГО предусмотрена административная ответственность
как в отношении юридических лиц, так и в отношении граждан.