

Вместе с экспертами Ассоциации «Р1» мы собрали в одной статье все значимые для управляющих домами НПА, которые вступили в силу 1 марта 2023 года. Узнайте, что изменилось в работе УО с персональными данными, при проведении капремонта, в расчётах за КР на СОИ, в процессе замены лифтов и в других сферах ЖКХ.

Без согласия собственника в выписке из ЕГРН не укажут его персональные данные

Самый резонансный и обсуждаемый НПА, вступающий в силу с 1 марта, – № 266-ФЗ в части введения запрета на указание персональных данных собственников помещений в выписках из ЕГРН.

Ранее любое лицо могло заказать выписку из ЕГРН на объект недвижимости и узнать правообладателя. Таким образом управляющие организации получали данные собственников для проведения общих собраний и взыскания долгов за ЖКУ в судебном порядке. С 1 марта 2023 года получить такие сведения из реестра без согласия владельцев помещений – физических лиц невозможно.

«В 2017 году нас обязали вести реестры собственников, актуализировать их и предоставлять жителям по запросу. И всё это за свой счёт. Мы смирились. С 20 июня 2022 года мы получили закон об идентификаторах, который осложнил работу УО в части взыскания долгов. Пришлось выкручиваться. Теперь нас ограничили в доступе к ПДн в выписках из ЕГРН, единственному законному источнику, к которому мы могли обращаться в рамках нашей работы», – отметила исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян.

«Фактически мы теряем контакт с собственниками: не будем знать, кто живёт в наших домах. У нас с собственниками двусторонние отношения. Почему по закону о защите прав потребителей мы обязаны предоставлять сведения о себе, а потребитель нет? Кому мы оказываем услуги? Не дому, не квадратным метрам, не общему имуществу, а собственникам помещений (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ). Так почему же мы не можем знать, кто они?», – отметила эксперт.

Подробнее о проблеме, предложениях Минстроя РФ, бизнеса и экспертов для её

решения, вы можете узнать из нашей статьи.

Потребители вправе получить перерасчёт за вывоз ТКО при временном отсутствии в квартире

Постановлением от 16.11.2022 № 2076 кабмин внёс изменения в Правила № 354. В новом пункте 86(1) Правил № 354 законодатели прописали возможность перерасчёта за вывоз твёрдых коммунальных отходов при временном отсутствии жителей многоквартирных домов. Под временным отсутствием понимается отъезд более чем на пять полных календарных дней, не считая дней отъезда и приезда.

Для корректировки начисленной платы потребитель должен направить исполнителю коммунальной услуги заявление. К нему нужно приложить документы, подтверждающие отсутствие в помещении, например, билеты на поезд или путёвки.

Также в ПП РФ № 2076 прописаны формулы такого перерасчёта в зависимости от того, как начисляется плата за вывоз ТКО в регионе: исходя из площади помещения или количества проживающих (приложение 4 к Правилам № 354 в ред. ПП РФ № 2076).

«Несомненно, указанные поправки – важное событие [...] не только для потребителей коммунальной услуги по обращению с ТКО, но также для исполнителей коммунальных услуг, операторов ТКО и судов», – отметила эксперт Ассоциации «Р1» Татьяна Дёмина, комментируя нововведение. – «Изменения помогут прийти к единообразию судебной практики по перерасчётам платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО в связи с временным отсутствием».

Муниципалитет участвует в приёмке работ по капремонту общего имущества МКД

Вступили в силу два НПА в сфере проведения капремонта общего имущества многоквартирных домов:

1. Федеральный закон от 16.04.2022 № 100-ФЗ.

Он корректирует положения ч. 2 ст. 190 ЖК РФ. Согласно № 100-ФЗ, акт приёмки работ по капитальному ремонту должен быть подписан органом местного самоуправления и представителем владельцев помещений в МКД. Прежде приёмкой занималась комиссия, в которую чаще всего входили собственники, подрядчик и региональный оператор.

Изначально предлагалось ввести единый срок подписания акта приёмки работ – десять рабочих дней со дня его предоставления. Но в итоге законодатели предоставили субъектам РФ право самостоятельно определить этот срок, а также порядок подписания акта.

1. Приказ Минстроя РФ от 29.12.2022 № 1159/пр.

Ведомство утвердило методические рекомендации по определению в регионах перечня работ и услуг по капремонту многоквартирных домов, где фонд формируется исходя из минимального размера взноса. Документ издан в помощь органам власти субъектов РФ при утверждении такого перечня и вступит в силу 1 марта 2023 года.

В приказе – приложение с десятью группами работ по ремонту общего имущества согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ. Каждая группа, указанная в приложении к приказу № 1159, содержит рекомендуемый перечень работ и услуг. Окончательный их состав нужно выбирать в зависимости от типа и этажности многоквартирного дома, стоимости ремонта и межремонтных сроков. Узнайте, какие работы Минстрой РФ рекомендовал проводить при капремонте общего имущества многоквартирных домов.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов рассчитываются по методу аналогов

Внесены изменения и в методику расчёта нормативов потребления ресурсов, использованных в целях содержания общего имущества МКД. Ранее органы власти субъектов РФ определяли их по формулам.

Автор: mk
28.04.2023 11:39 -

Новое постановление Правительства РФ от 13.09.2022 № 1598 с 1 марта 2023 года ввёл приоритет использования метода аналогов, а не расчётного (абз. 1 и 2 п. 13 и п. 19 Правил № 306 в новой редакции). В его основе – показания приборов учёта в домах с такими же конструктивными особенностями и в аналогичных климатических зонах.

Нормативы устанавливаются регионами сроком на три года. Пересмотреть их досрочно можно только в случаях, предусмотренных Правилами № 306, в том числе по решению суда.

В тарифы на водоснабжение запрещено включать потери в сетях, превышающие норматив

Ещё один НПА в коммунальной сфере, начавший действовать 1 марта, – Федеральный закон от 28.01.2022 № 5-ФЗ. Документом введён запрет на включение в тарифы на водоснабжение потерь в сетях выше норматива.

Норматив будут рассчитывать власти регионов, а порядок расчётов потерь горячей, питьевой и технической воды в централизованных системах водоснабжения при её производстве и транспортировке определит Минстрой России.

№ 5-ФЗ предусматривает переходный период: работающий сейчас порядок учёта потерь воды без нормативов применяется до окончания срока действия уже установленных тарифов в сфере водоснабжения или до окончания срока заключённого концессионного соглашения.

УО и ТСЖ принимают лифт после замены или модернизации без участия Ростехнадзора

Кабмин существенно упростил и ускорил процесс приёмки лифтов после их модернизации или замены (постановление Правительства РФ от 30.11.2022 № 2166). Ранее после ремонта оборудования его владелец – УО, ТСЖ, кооператив – должны были собрать необходимый пакет документов и пригласить на ввод лифта в эксплуатацию инспектора Ростехнадзора.

С марта 2023 года эту процедуру упростили: приёмку будут проводить УО и ТСЖ, а Ростехнадзор – регистрировать оборудование. Непосредственное участие ведомства не требуется. Соответствующие изменения внесены в Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, утверждённые постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743.

Управляющие домами должны собрать пакет документов на оборудование, в том числе от компании-подрядчика, и испытать лифт, а затем подписать акт ввода. Все документы будет необходимо сдать в Ростехнадзор, и ведомство обязано поставить оборудование на учёт.

Ростехнадзор получил полномочия по проведению надзора за эксплуатацией и содержанием лифтов

Федеральным законом от 19.12.2022 № 548-ФЗ внесены изменения в № 170-ФЗ: в нём появилась новая статья 135.1 о надзоре за работой лифтов и подъёмников. Им будет заниматься Ростехнадзор.

Согласно ч. 5 ст. 135.1 № 170-ФЗ в ред. № 548-ФЗ, при проведении такого вида контроля:

- не будет плановых проверок безопасного использования и содержания лифтов;
- для профилактики нарушений надзорный орган сможет использовать информирование, обобщение правоприменительной практики и объявление предостережений.

Застройщики на стадии проектирования МКД должны создать условия для работы операторов связи

Начало действовать постановление Правительства РФ от 01.07.2022 № 1196, которым кабмин утвердил правила подключения объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных домов, к сетям электросвязи.

Согласно новому постановлению, застройщик на стадии проектирования МКД обязан создать инфраструктуру для подключения дома к интернету, телевидению и

телефонии. У операторов связи появится возможность проводить в квартиры интернет и связь сразу после сдачи дома в эксплуатацию.

Правила № 1196 также определяют нормы заключения договоров между сторонами. Компания вправе подать провайдеру заявку на присоединение к сетям через Госуслуги (п. 17 Правил № 1196).

В п. 27 документа перечислены существенные условия договора: срок подключения дома, размер платы за такие работы, технические условия и другие. После присоединения дома к сетям стороны такого договора составляют акт, в который включают информацию о разграничении эксплуатационной ответственности за сети (п. 40 Правил № 1196).

Внесены изменения в правила противопожарного режима

1 марта 2023 года начали действовать изменения в правилах противопожарного режима, утверждённые постановлением Правительства РФ от 24.10.2022 № 1885. Среди них:

- В технических помещениях домов можно размещать мастерские и производственные участки, а также хранить вещи, продукцию и оборудование, если это не запрещено нормативными документами по пожарной безопасности.
- На путях эвакуации разрешено размещать сидячие места для ожидания и оборудование, если они соответствуют допустимым параметрам.
- Двери и люки чердаков и технических помещений, подполий и подвалов, в которых не предусмотрено постоянное пребывание людей, должны быть закрыты на замок.

Новый профстандарт для УО, оценка земли при установлении сервитута и сортировка ТКО

Также с 1 марта 2023 года начали действовать следующие НПА, которые касаются работы управляющих домами:

- Вступил в силу профстандарт «Работник по комплексной уборке территории, относящейся к общему имуществу в МКД» (приказ Минтруда РФ от 14.09.2022 № 534н). В документе описаны трудовые функции и требования к образованию таких сотрудников.

- Внесены корректировки в ст. ст. 18, 22.1 № 237-ФЗ о кадастровой оценке земли при заключении договоров, а также соглашений о сервитуте. Расчёт платы по такой заявке происходит исходя из кадастровой стоимости, установленной на момент подачи такой заявки (Федеральный закон от 05.12.2022 № 513-ФЗ).

- Федеральный закон от 14.07.2022 № 268-ФЗ вводит в России полный запрет на захоронение вторичных ресурсов с 2030 года. Любой мусор, пригодный для переработки, должен будет использоваться повторно. Закон начнёт действовать с 1 марта 2023 года, кроме п. 2 ст. 2, который вступит в силу 1 марта 2024 года.

Источник: <https://roskvartal.ru/>