

для информирования
руководителей и бухгалтеров управляющих
организаций сферы ЖКХ



Уважаемые руководители и председатели Управляющих Организаций! Февраль подошел к концу, а с марта все Управляющие Организации страны ожидают изменения.

Об этом и других актуальных темах читайте в этом выпуске Аналитической записки:

- **Актуальная тема:** Аварийно-диспетчерская служба. Новые правила работы с 1 марта 2019 г.;
- **Вопрос-ответ:** Имеет ли ТСЖ право прекратить подачу горячей воды из-за образовавшихся долгов?
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** ГИС ЖКХ для собственников. Польза и опасности для УО.

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ МЕСЯЦА

ИЗМЕНЕНИЯ С 1 МАРТА 2019 Г.

С 1 марта 2019 года аварийно-диспетчерские службы в многоквартирных домах (МКД) начинают работать по новым правилам, которые утвердило постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331.

Подробнее читайте в этом выпуске Аналитической записки в разделе [Актуальная тема](#).

А также на сайте ЖКХ-Проф в разделе [Полезные статьи](#).

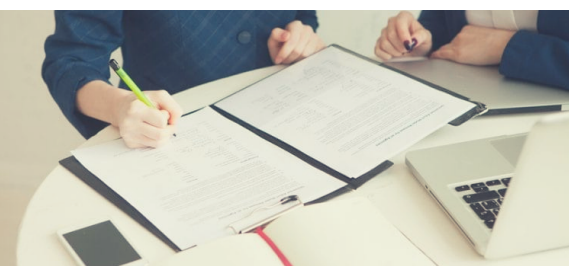




НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЧЕГО ОЖИДАТЬ?

С 1 МАРТА ИЗМЕНЯТСЯ ПРАВИЛА ЗАПОЛНЕНИЯ ПУТЕВЫХ ЛИСТОВ

Приказ Минтранса России от
21.12.18 № 467



Минтранс России приказом от 21.12.18 № 467 внес изменения в порядок заполнения путевых листов (утв. приказом Минтранса от 18.09.08 № 152). В частности, уточнены сроки, на которые нужно оформлять путевой лист. Новые правила начнут действовать с 1 марта.

Напомним, что сейчас путевой лист оформляется на один день или на срок, не превышающий месяц. Согласно комментируемым изменениям, путевой лист нужно будет оформлять так:

- до начала выполнения рейса, если длительность рейса превышает продолжительность смены (рабочего дня);
- до начала первого рейса, если в течение смены водитель совершает один или несколько рейсов.

Показания одометра нужно будет указывать при выезде «с парковки (парковочного места), предназначенной для стоянки данного транспортного средства по возвращении из рейса и окончании смены (рабочего дня) водителя транспортного средства». Напомним, что сейчас пробег указывается при выезде и заезде транспорта в гараж.

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОТОКОЛУ ОСС

Приказ Минстроя России № 44/пр
от 28.01.2019 г.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 г. № 44/пр, в котором утверждены Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядок направления подлинников решений и прото-

[Продолжение на след. странице](#)

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

УК, ТСЖ/ТСН и ЖСК с 1 января 2019 г.

ПРОВЕРЬТЕ СЕБЯ: с 1 января 2019 г. все УО обязаны раскрывать информацию в ГИС ЖКХ и на Реформе ЖКХ! Для ТСЖ/ТСН ответственность за нераскрытие информации наступит с 1 июля 2019 г. Все остальные УК и ЖСК обязаны раскрывать информацию с 1 января 2018 г. Подробнее читайте по ссылке: gkhhelp.ru

ЖКХ-Проф предлагает вам квалифицированную помощь в раскрытии информации в ГИС ЖКХ, на Реформе ЖКХ и в соблюдении законодательства.

Мы берем на себя все заботы ЖСК, ТСЖ/ТСН, УК по раскрытию и поможем избежать штрафов со стороны контролирующих органов.

**РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ
ГИС ЖКХ + РЕФОРМА ЖКХ
4900 РУБ.**

Обеспечим раскрытие по
731 Постановлению
за 5-10 раб.дней

**РАСКРЫТИЕ НА
ГИС ЖКХ
4950 РУБ./МЕС**

Поможем избежать
штрафов
от контр.органов

**АУДИТ РАЗМЕЩЕННОЙ
ИНФОРМАЦИИ
1000 РУБ.**

Проверим полноту
размещенной информации
по 731 Постановлению

колов общих собраний в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор.
Приказ вступает в силу 5 марта 2019 г.

ОБЯЗАННОСТЬ ИНФОРМИРОВАНИЯ ЖИТЕЛЕЙ

Постановление Правительства РФ
№ 179 от 21.02.2019



Правительство РФ приняло решение обязать органы местного самоуправления информировать жителей о сроках, порядке, условиях подключения к газораспределительным сетям.

Также местные власти будут в обязательном порядке сообщать о прогнозной стоимости газа, расчете максимальной потребности населенного пункта в нем, а также о выделении земельных участков для размещения объектов газоснабжения.



АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА ВЫПУСКА

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА В ТСЖ, ЖСК И УК. НОВЫЕ ПРАВИЛА РАБОТЫ С 1 МАРТА 2019

С 1 марта 2019 года вступает в силу ряд изменений в нормативно-правовые акты:

- Новая редакция п.13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г.

№ 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» которая устанавливает новые требования к работе АДС;

- Подпункт «з» к пункту 4.1. Постановления Правительства РФ от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», который к перечню грубых нарушений лицензионных требований добавляет нарушения требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил 416.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАННОСТЕЙ АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЙ СЛУЖБЫ С УЧЕТОМ НОВЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

1. Работа аварийно-диспетчерской службы (АДС) осуществляется круглосуточно.

2. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет текущий контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

3. Сотрудники АДС круглосуточно регистрируют в журнале заявки собственников и пользователей помещений МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем.



4. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

5. При этом ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу диспетчер АДС дол-

жен обеспечить в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок – перезвонить ему в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу. Если собственник оставил голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, оно должно быть рассмотрено диспетчером в течение 10 минут после поступления.

6. Регистрация заявок осуществляется в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) и с использованием в соответствии с законодательством Российской Федерации записи телефонного разговора.

7. При поступлении заявки диспетчер АДС выясняет причины, характер обращения и принимает оперативные решения о взаимодействии с иными аварийно-ремонтными службами. Сведения о принятом решении фиксируются в журнале учета заявок или ГИС ЖКХ в случае ведения журнала учета заявок в данной системе.



РЕШАЕМ СЛОЖНЫЕ СИТУАЦИИ:

- ПРОВЕРКИ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНОВ,
- ПОДГОТОВКА ОБЩИХ СОБРАНИЙ,
- СУДЫ С СОБСТВЕННИКАМИ
- НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

КОНСУЛЬТАЦИИ И ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ

для руководителей
ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК

+7 (812) 327 09 10
info@gkhhhelp.ru

ПН-ПТ 9:30 - 18:00

8. При регистрации заявки диспетчер АДС сообщает обратившемуся с заявкой, ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.

9. При регистрации заявки либо в течение **30 минут** с момента ее регистрации диспетчер АДС должен проинформировать собственника о планируемых сроках исполнения заявки.

10. В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника аварийно-диспетчерской службы в помещение в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки.

11. Сотрудники аварийно-диспетчерской службы обеспечивают исполнение поступивших заявок в сроки:

- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;
- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством РФ продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

12. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, АДС сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством РФ предусмотрены специальные требования к



осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом аварий-

ные службы соответствующих ресур-соснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

13. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы, обеспечивающий исполнение заявки обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

14. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы, обеспечивающий исполнение заявки контролирует срок ее исполнения, подписывает с заявителем акт выполненных работ и производит их фотофиксацию. Результаты контроля вносит в журнал учета заявок.

15. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет качества исполнения поступивших заявок.

16. Все сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования МКД, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся, в том числе в форме электронных документов.

17. АДС с помощью системы диспетчеризации обеспечивает контроль загазованности технических подполий и коллекторов и громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.

Больше полезной информации об управлении МКД читайте на сайте gkhhelp.ru



ИМЕЕТ ЛИ ТСЖ ПРАВО ПРЕКРАТИТЬ ПОДАЧУ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ ИЗ-ЗА ОБРАЗОВАВШИХСЯ ДОЛГОВ?

ТСЖ имеет право приостановить предоставление горячей воды должнику в соответствии с Постановлением правительства 354 от 06.05.2011 г. Согласно которому поставщик может приостановить или ограничить предоставление услуг после предварительного направления в адрес должника уведомления.

Должник должен быть ознакомлен с предупреждением за 30 дней до предполагаемых санкций. Основанием для приостановки услуги считается:

- Неоплата в течение трёх месяцев.
- Неполная оплата за тот же период после получения уведомления от поставщика.
- Нарушение заключённого между должником и поставщиком соглашения по погашению задолженности.

Выключение горячей воды за неуплату в отдельной квартире осуществляется перекрытием или завариванием труб.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

"ПРЯМЫЕ" ДОГОВОРА СОБСТВЕННИКОВ С РСО. МНЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА

По обращению собственника одной из квартир в многоквартирном жилом доме по вопросу отсутствия начисления в платежных документах платы за коммунальную услугу по электроснабжению, Управлением в отношении Общества проведена проверка, в ходе которой выявлены нарушения выразившиеся в том, что общество с сентября 2016 года не производило начисление платы за коммунальную услугу по

электроснабжению жителям многоквартирного дома.

По результатам проверки обществу выдано предписание о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в соответствии с которым обществу надлежит осуществлять выставление платы за коммунальные услуги по электроснабжению для оплаты потребителям многоквартирного дома по вышеуказанному адресу, в платежных документах для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг.

Суды трех инстанций, пришли к выводу о соответствии оспариваемого предписания управления требованиям действующего законодательства и отсутствии нарушений прав и законных интересов общества.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что принятие собственниками помещений многоквартирных жилых домов в порядке, установленном частью 7.1. статьи 155 ЖК РФ, решения о внесении платы напрямую ресурсоснабжающим организациям не означает установление нового способа исполнения обязательств потребителями коммунальных услуг перед исполнителем в лице управляющей организации.

Установив наличие у управляющей компании договора с ресурсоснабжающей организацией, суды признали отсутствие условий для наступления прямых договорных отношений между потребителями многоквартирного дома и ресурсоснабжающей организацией.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СУДА № 306-КГ17-23540 от 07 февраля 2018 г.

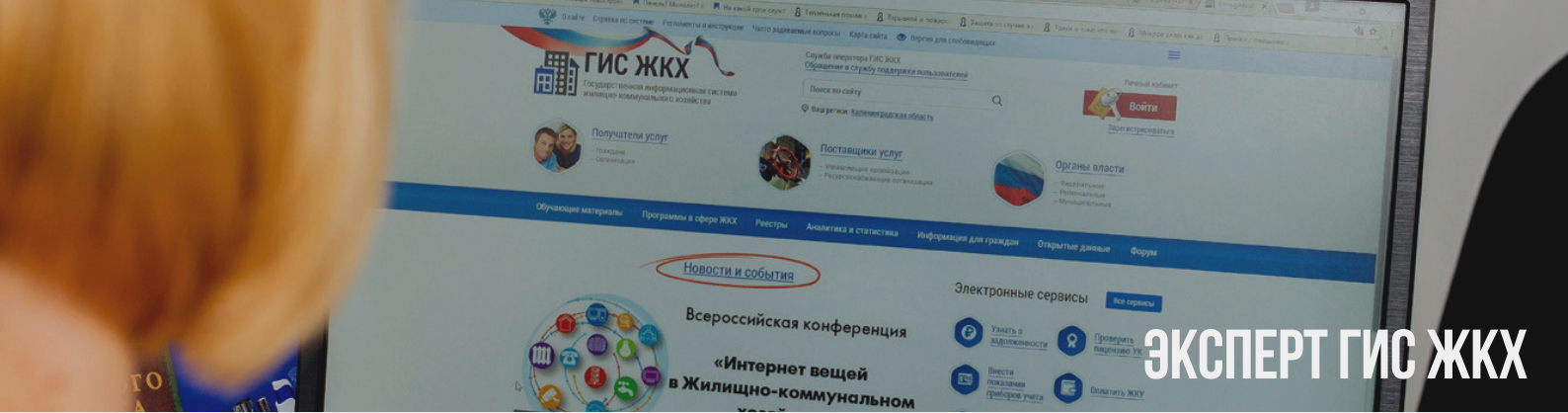
ПРОВЕДЕНИЕ ОСС

ЖКХ-Проф предлагает Вам воспользоваться квалифицированной поддержкой специалистов по проведению ОСС для ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК).

Комплексное сопровождение ОСС "под ключ"
- от 10 000 руб.

Узнать подробнее
- > gkhhelp.ru

Получить консультацию
- > info@gkhhelp.ru
или +7 812 327-09-10



ГИС ЖКХ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ. ПОЛЬЗА И ОПАСНОСТИ ДЛЯ УО.

Наверняка, все уже знакомы с системой ГИС ЖКХ. Кто-то уже активно раскрывает информацию и пользуется возможностями системы, а кто-то еще только собирает и анализирует информацию о том, что нужно раскрывать о ТСЖ/ТСН, ЖСК или УК в соответствии с Постановлением

Правительства № 731

Напомним, что Согласно п. 3 ст. 2 Закона от 21.07.2016 № 209-ФЗ пользователями информации, размещённой в системе являются:

- органы государственной власти,
- органы местного самоуправления,
- юридические лица, ИП, физические лица,
- советы МКД.

Получать информацию пользователи могут из открытой и закрытой части системы. Любой собственник помещений в МКД или арендатор помещений в любой момент может просмотреть информацию, размещаемую УО в системе ГИС ЖКХ Это одновременно является и плюсом, и минусом.

Обязательным к заполнению является Раздел «Объекты управления», который содержит информацию об объектах жилищного фонда, договорах управления, договорах на пользование общим имуществом, договорах оказания услуг (выполнения работ), реестре договоров ресурсоснабжения, лицевых счетах, приборах учёта, информации об объёме и качестве коммунальных ресурсов и услуг, энергосервисных договорах (контрактах), информации о состоянии расчётов, страховых продуктах, договорах на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами, информации о качестве оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами. Это самый обширный раздел ГИС ЖКХ.

ПОЛЬЗА ДЛЯ УО (ТСЖ/ТСН, ЖСК И УК)

Система имеет большой функционал электронных сервисов как для УО, так и для собственников. Воспользоваться полным функционалом сервисов могут только зарегистрированные пользователи или пользователи, зарегистрированные на портале gosuslugi.ru.

Портала ГИС ЖКХ включает в себя следующие сервисы, полезные для УО:

- Собственники могут просматривать информацию по тарифам, по нормативам начисления ЖКУ и льготным тарифам, узнать о мерах соц.поддержки и т.п.
В любой момент УО может сослаться на размещение информации о тарифах и нормативах в ГИС ЖКХ.
- Внесение данных ПУ
Собственник самостоятельно вносит данные, тем самым снимает ответственность с сотрудников УК за неверное внесение (в случае, если это делается вручную) или позволяет отказаться от сервисов по сбору показаний ПУ, тем самым позволяет экономить УО.
- Узнать о задолженности, а также оплатить КУ без комиссии
В теории, эта функция должна позволит повысить собираемость платежей с собственников. И действительно, постепенно пользователей системы становится больше и планируется, что в ближайшие 1-2 года система заберет на себя большую часть бюрократических функций между УО и собственниками
- Голосование о благоустройстве
Такая возможность также есть в эл.сервисах. Используя данный функционал, УО может

успешно повышать лояльность жильцов.

ОПАСНОСТИ ДЛЯ УО (ТСЖ/ТСН, ЖСК и УК)

1. Несоответствие размещенной информации УО (ТСЖ, ЖСК и УК)

Поскольку сервис ГИС ЖКХ является свободным для доступа и в последнее время все более активно используемым собственниками и арендаторами помещений, то стоит быть внимательными с заполнением этого раздела.

Бдительные жильцы могут обнаружить несоответствие раскрытой информации с фактическим положением дел, написать обращение в ГЖИ, Прокуратуру и иные контролирующие органы. В свою очередь это приведет к нежелательным последствиям в виде внеплановой проверки УО и, возможно, штрафов.

Будьте внимательны! И бдительно следите за актуальностью информации на сайте ГИС ЖКХ.

Если у вас нет возможности самостоятельно отслеживать и размещать информацию по 731 Постановлению, то вы можете обратиться к специалистам за квалифицированной помощью. Такими являются **специалисты ЖКХ-Проф**: проанализируют, отслежат, раскроют необходимую информацию и помогут ТСЖ, ТСН, ЖСК и УК избежать штрафов и административной ответственности.

Подробнее [здесь:gkhhelp.ru](http://gkhhelp.ru)

2. Жалобы граждан

Этот пункт косвенно соотносится с предыдущим. Функционал ГИС ЖКХ позволяет собственникам и жильцам в МКД не только направлять обращения в УО, но и сразу направлять обращения и жалобы в контролирующие органы. В частности в муниципальное образование, к которому относится УО.

Последствия, как вы понимаете, такие же, как и в предыдущем пункте.

ИТОГ:

Портал ГИС ЖКХ включает в себя как положительные, так и отрицательные стороны для ТСЖ, ЖСК и УК. Мы настоятельно Вам рекомендуем следить **за полнотой и своевременностью размещаемой информации.**

Только для наших подписчиков есть комплекс услуг – **раскрытие «Реформа+ГИС ЖКХ»** всего за **4500 р./мес.**

Сэкономим ваши средства, отследим ошибки и поможем избежать штрафов!

Подробнее о раскрытии информации на сайте gkhhelp.ru



В СЛЕДУЮЩЕМ ВЫПУСКЕ

ЧИТАЙТЕ



- **Актуальная тема:** Как оформить протокол Общего собрания собственников в МКД. Новые правила.
- **Вопрос-ответ:** В каких случаях может произойти смена управляющей компании
- **Эксперт ГИС ЖКХ:** Ответы на вопросы подписчиков

У вас есть вопросы?

Отправьте ваш вопрос на почту info@gkhhelp.ru и и наши специалисты бесплатно ответят на них в след. номере! На самые интересные вопросы мы ответим лично!

ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ НА РАССЫЛКУ, ЧТОБЫ НЕ ПРОПУСТИТЕ ВСЕ САМОЕ ВАЖНОЕ И НУЖНОЕ!