

«О разъяснении обязанности собственников помещений в МКД выбрать способ управления МКД, а также обязанностях органа местного самоуправления организовать собрание собственников и провести конкурс по отбору управляющей компании.»

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано, либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать (в течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора), не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в ч. 4 ст. 200 ЖК РФ срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В случае, если повторный конкурс признан несостоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса (ч. 8 ст. 161 ЖК РФ).

При этом управление таким домом в общем случае осуществляется временной управляющей организацией, которая определяется решением уполномоченного органа (органа местного самоуправления) на срок не более года.

Договор управления таким домом считается заключенным со дня принятия указанного решения. (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616).



«О разъяснении порядка применения коэффициентов к потребляемым коммунальным ресурсам в аварийных многоквартирных домах».

В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

Собственники жилых помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечить оснащение домов приборами учета используемых энергоресурсов, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

Требования настоящей статьи в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту, на многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает семьдесят процентов и которые не включены в соответствии с жилищным законодательством в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в связи с принятием нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации решения об их сносе или реконструкции.

Данная норма не содержит в себе запрета на установку приборов учета в ветхих и аварийных домах, которые могут быть установлены в случае наличия технической возможности в соответствии с приказом Минстроя России от 28.08.2020 № 485/пр «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».

Вместе с тем, применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления является мерой стимулирования к выполнению обязательных требований по установке приборов учета в многоквартирных домах, которые установлены Федеральным законом N 261-ФЗ, следовательно, к домам, на которые не распространяются обязательные требования по установке приборов учета, не должны применяться нормы, устанавливающие повышающие коэффициенты к нормативу потребления коммунального ресурса.