



УДК347

**ИЗМЕНЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ
УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ
ДОМАМИ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ ИХ
РЕШЕНИЯ**

Еремина А. В.

Донской государственный технический
университет, Ростов-на-Дону, Российская
Федерация

eremi-anna@yandex.ru

Рассматриваются изменения жилищного законодательства в сфере управления многоквартирными домами, соответствующие основным направлениям государственной политики в данной сфере.

Ключевые слова: управление, многоквартирные дома, собственник, управляющая организация, лицензирование, аварийно-диспетчерская служба.

Введение. Основным лейтмотивом изменений законодательства в сфере управления многоквартирными домами является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [1].

Для этих целей были созданы правовые институты управления многоквартирными домами, которые должны были стать правовым механизмом для регулирования правоотношений собственников многоквартирного дома. Задача данной статьи — проанализировать внесенные в Жилищный кодекс изменения, касающиеся управления многоквартирным жилым домом, подчеркнув их положительные стороны, а также явные недоработки.

Государство уделяет особое внимание развитию жилищно-коммунального хозяйства. Приоритеты в данной области очерчены в Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 г., утверждённой распоряжением правительства РФ от 26 января 2016 г. № 80-р (далее — Стратегия) [2].

Несмотря на возможность собственников выбрать один из трех способов управления (непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ), жилищным и жилищно-строительным кооперативом (далее – ЖК/ЖСК), иным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией), в Стратегии первенство отдаётся управлению управляющей организацией. И как следствие, к такому профессиональному участнику рынка управления многоквартирными домами законодатель предъявляет высокие требования, а также устанавливает жесткие санкции за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение требований к управлению многоквартирными домами.

Об этом также говорит и тот факт, что законодатель ежегодно вносил изменения в Жилищный кодекс, которые ужесточали требования к управляющим организациям, в то время как для

UDC347

**CHANGES IN HOUSING LEGISLATION
IN THE MANAGEMENT OF APARTMENT
BUILDINGS: PROBLEMS
AND SOLUTIONS**

Eremina A. V.

Don State Technical University, Rostov-on-Don,
Russian Federation

eremi-anna@yandex.ru

The article considers changes of the housing legislation in the sphere of management of apartment houses according to the main directions of the state policy.

Keywords: management, apartment buildings, owner, management organization, licensing, emergency dispatch service.

других способов управления нормы действующего законодательства корректировались лишь с точки зрения определения объекта управления [3].

Так, о реализации направления профессионального управления многоквартирными домами свидетельствует утверждение перечня грубых нарушений лицензионных требований. 29 марта 2019 года вступили в силу изменения, внесенные в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, связанные с установлением административной ответственности за предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований. Такое нарушение будет караться наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от 100 до 250 тысяч рублей или дисквалификацией на срок до трех лет, на юридических лиц — от 300 до 350 тысяч рублей.

При этом к грубому нарушению лицензионных требований в настоящее время в числе прочих относится нарушение требований к организации аварийно-диспетчерской службы (далее — АДС).

Автор предлагает рассмотреть неоднозначные и вызывающие ряд вопросов положения данного положения.

1. Время ответа на звонок собственника, голосовое и (или) электронное сообщение.

Ответ диспетчера аварийно-диспетчерской службы (далее — АДС) на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме должен быть дан в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок диспетчер должен перезвонить в течение 10 минут после поступления данного телефонного звонка в АДС. Голосовое и (или) электронное сообщение собственника должно быть рассмотрено в течение 10 минут после поступления.

Здесь без ответа остается вопрос о том, что делать, если диспетчер разговаривал с другим собственником и не имел возможности в установленный срок ответить на звонок и (или) перезвонить. Каким образом это должно быть зафиксировано? Как это «нарушение» будет рассмотрено при обращении «не дозвонившегося» в контролирующие органы?

Становится очевидным, что должна вестись запись всех разговоров, с фиксацией звонков, с работой автоответчика в случае, если диспетчер не имеет возможности ответить, уведомлять диспетчера о том, что в то время, когда он был занят, телефон звонил. Обычный телефон для этого не может быть использован. Для организации данной работы необходимы дополнительные затраты на соответствующие средства связи.

2. Время реагирования на заявки стало привязано ко времени звонка.

Законодатель прямо указал, что аварийно-диспетчерские службы обязаны выполнить работы по устранению и ликвидации аварийных ситуаций в строго отведенное для этого время.

Введенные нормы не учитывают ни время на технические возможности устранения той или иной аварийной ситуации, ни в конце концов время для приезда на объект. Получается, что для реализации указанных норм управляющая организация должна круглосуточно на каждом доме иметь сотрудника, осуществляющего дежурство, иначе будет привлечена к административной ответственности.

Также остается неясным, как должно быть отслежено время, т. к. отсчет срока реагирования должен включаться автоматически, как только принята заявка от собственника (потребителя), а в ручном режиме сделать это проблематично.

3. Время уведомления органов местного самоуправления об аварийных ситуациях на общем имуществе МКД.

Законодателем введена обязанность аварийно-диспетчерской службы информировать орган местного самоуправления об аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем хо-

лодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления, а также о характере повреждения и планируемых сроках его устранения.

При этом законодателем не указан ни срок, ни способ уведомления.

4. Ведение журнала заявок собственников и пользователей помещений многоквартирных домов.

Согласно введенным нормам, регистрация заявок должна осуществляться в журнале учета заявок или в автоматизированной системе учета таких заявок.

Получается, что вести журнал можно как в бумажном виде, так и в электронном виде. Более того, данный довод находит свое подтверждение в п.17 постановления правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее — Правила 416), в котором прямо указано, что журнал должен быть пронумерован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы [4].

Здесь необходимо рассмотреть следующую ситуацию. Согласно пункту 1.5.3 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», в перечень технической документации долговременного хранения входят журналы заявок жителей [5].

В случае изменения способа управления или выбора другой управляющей организации организация, управлявшая многоквартирным домом, обязана передать вновь выбранной технической документацию. Отказ от ее передачи согласно п. п. «е» п. 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. № 1110, отнесен к грубым нарушениям лицензионных требований, размер штрафа за которые приведен в самом начале статьи [6].

Следовательно, чтобы не быть привлеченным к административной ответственности за грубое нарушение лицензионных требований, организация будет вынуждена делать выписки из «общего» журнала учета заявок, которые приходились на «ушедший» из управления дом, шнуровать, нумеровать и заверять все это печатью организации.

5. Способы обращения жителей в аварийно-диспетчерскую службу.

Согласно п. 17 Правил 416, собственники имеют возможность оставлять свои заявки при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, имеющимся в подъездах многоквартирных домов и (или) кабинках лифтов, или иным другим возможным средством связи [4].

Если с телефонной связью вопросов не возникает, т. к. это основной способ обращения, а непосредственные обращения случаются крайне редко, и внести заявку при таком способе не составляет проблем, то в части обращений в аварийно-диспетчерскую службу с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах МКД и кабинках лифтов, вызывает множество вопросов. Согласно п. 11 Правил 416 связь с пассажирами лифтов должна обеспечивать аварийно-диспетчерская служба управляющей организации, но фактически данную функцию обеспечивает диспетчерская служба специализированной лифтовой организации, и поступившие в адрес специализированной лифтовой организации заявки в журнале учета заявок управляющей организации не отображаются [4]. Такое взаимодействие может привести к претензиям проверяющих. Поэтому необходимо организовать синхронизацию.

Таким образом, новые требования, предъявляемые к деятельности аварийно-диспетчерских служб, расширяют перечень их обязанностей, регламентируют сроки выполнения тех или иных работ.

Как представляется, новые поправки должны позволить более эффективно реагировать на сообщения собственников и минимизировать последствия аварийных ситуаций в случае их возникновения.

Заключение. Учитывая указанные выше недоработки, можно утверждать, что рассмотренные в статье новеллы нуждаются, как минимум, в дополнительных разъяснениях, в частности, о сроках и способах уведомления органов местного самоуправления, о порядке ведения журналов, о синхронизации заявок в случае из передачи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах МКД и кабинах лифтов. Анализ законодательных новелл также наглядно демонстрирует и тот неоспоримый факт, что большому количеству управляющих организаций придется приобретать соответствующее оборудование, обучать сотрудников действовать в соответствии с нововведениями, что нельзя отнести к положительным аспектам.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] : [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 14.06.2019).
2. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года : [утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.01.2016 № 80-р] : [Электронный ресурс] / жкхпортал.рф. — Режим доступа: <https://xn--80almfnfiqx.xn--p1ai/80rasp1.html> (дата обращения: 14.06.2019).
3. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами : [пост. Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2018 года № 1090] : [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_306773/ (дата обращения: 14.09.2019).
4. О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019) : [пост. Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (ред. от 13.09.2018) / Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации. — Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-15052013-n-416/> (дата обращения: 14.06.2019).
5. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : [пост. Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170] / Гарант. — Режим доступа: <https://base.garant.ru/12132859/> (дата обращения: 14.06.2019).
6. О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (с изменениями и дополнениями) : [пост. Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110] : [Электронный ресурс] / Гарант. — Режим доступа: <https://base.garant.ru/70779140/> (дата обращения: 14.06.2019).