



НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

Семинар 1-2018: Нововведения в законодательстве ЖКХ, появившиеся за 2017 год

ДОКЛАДЧИК:

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ЖКХ, ЭКОЛОГИИ И БЕЗОПАСНОСТИ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

ИВАНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

План семинара:

Изменения в части предоставления коммунальных услуг;

Изменения в части содержания общего имущества МКД;

Изменения в части осуществления капитального ремонта;

Изменения в части раскрытия информации и использования ГИС ЖКХ;

Изменения в части проведения общих собраний собственников и смене управляющих компаний;

Изменения в части лицензионного контроля управляющих компаний;

Изменения в части назначения штрафов управляющим компаниям в пользу собственников;

Прочие изменения.

Изменения в части предоставления коммунальных услуг

ЧАСТЬ 1

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части предоставления коммунальных услуг

- Постановление Правительства РФ от 27.02.2017 N 232 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации";
- Правительство края наконец-то утвердило нормативы затрат тепловой энергии на подогрев холодной воды при приготовлении горячей воды (Постановление Правительства Красноярского края от 17.05.2017 N 271-п);

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части предоставления коммунальных услуг

- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности";
- Распоряжение Правительства РФ от 26.10.2017 N 2353-р;
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 503-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

ПП 232

В 354 постановление добавлен целый раздел в Правила предоставления коммунальных услуг, посвященный новому порядку обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Исполнителем коммунальной услуги по обращению с ТКО остается управляющая организация (п. 148.7 Правил № 354).

Плата за коммунальную услугу в таком случае вносится в УК или ТСЖ однако Правила № 354 предусматривают, что общим собранием собственников может быть принято решение платить непосредственно региональному оператору (п. 148.40).

ПП 232

Размер тарифа на услугу регионального оператора определяется в порядке, определенном Федеральным законом "Об отходах производства и потребления" (п. 148.28 Правил № 354).

Для крупных региональных операторов (в зоне действия оператора образуется более 30% от общего объема ТКО в субъекте Федерации) размер тарифа определяется по итогам торгов, в порядке предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 3.11.2016 г. N 1133. Такие торги проводят сами региональные операторы.

Для небольших региональных операторов (в зоне действия оператора образуется менее 30% от общего объема ТКО в субъекте Федерации) размер тарифа определяется уже не по итогам конкурса, а уполномоченный органом субъекта Федерации.

ПП 232

Органы государственной власти вашего региона вправе принять решение о том, будет ли плата за вывоз мусора начисляться исходя из площади вашего жилого помещения (квартиры) или же плата будет начисляться исходя из количества проживающих в этой квартире людей (п.148.30 Правил № 354, п.4.1 постановления Правительства РФ от 27.08.2012 г. № 857).

То есть, в первом случае размер платы будет равен произведению норматива, тарифа и **количества проживающих**, разделенному на 12.

Во втором случае размер платы будет равен произведению норматива, тарифа и **площади квартиры**, разделенному на 12.

ПП 232

Региональный оператор по обращению с ТКО отвечает за обращение с отходами с момента их приема путем погрузки таких отходов в мусоровоз в местах накопления твердых коммунальных отходов (п.148.12 правил № 354).

Управляющая организация, будь то УК или ТСЖ несет ответственность за содержание мест накопления отходов, а также за содержание мусоропроводов (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, п. 26.1 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124).

Также управляющая организация отвечает за правильность начисления размера платы, учет жалоб и ведение договорной работы (п. 148.22 Правил № 354).

ПП 232

Потребитель должен сообщать исполнителю коммунальной услуги информацию о количестве фактически проживающих в жилом помещении. Также он должен информировать исполнителя о неисправностях, авариях и пожарах в мусороприемниках и мусорокамерах, а также своевременно и полностью вносить плату (п. 148.25 правил № 354).

Потребитель не вправе складировать твердые коммунальные отходы вне контейнеров, бункеров, иных емкостей и специальных площадок для крупногабаритных отходов, заполнять контейнеры для твердых коммунальных отходов, предназначенные для накопления отходов других лиц и не указанные в договоре на оказание услуг по обращению с ТКО, или контейнеры, не предназначенные для таких видов отходов. (п. 148.26 Правил № 354).

503-ФЗ

После определения регионального оператора и начала его деятельности плата за содержание жилого помещения должна уменьшиться, так как ранее в нее уже была заложена плата за вывоз мусора, и сейчас ее оттуда необходимо исключить. **УК и ТСЖ должны уменьшить размер платы за содержание без проведения общего собрания собственников.**

При этом они должны уведомить собственников о данном снижении, а по требованию собственников, им должны быть предоставлены документы, подтверждающие снижение платы, в том числе и экономическое обоснование размера снижения платы. (статья 9 Федерального закона от 31.12.2017 № 503-ФЗ)

503-ФЗ

К полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области обращения с твердыми коммунальными отходами относятся:

создание и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах;

определение схемы размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведение реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов;

организация экологического воспитания и формирование экологической культуры в области обращения с твердыми коммунальными отходами.

Постановление пленума ВС РФ № 22

22. При разрешении споров о перерасчете платежей за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, факт неоказания или ненадлежащего оказания коммунальных услуг может подтверждаться не только составленными исполнителем коммунальных услуг актом нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или актом непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, но и любыми другими средствами доказывания, предусмотренными статьей 55 ГПК РФ (например, показаниями свидетелей, аудио- и видеозаписями, заключением эксперта).

Постановление пленума ВС РФ № 22

40. Ненадлежащее исполнение нанимателями (собственниками) и членами их семьи обязанности по оплате коммунальной услуги может служить основанием для приостановления или ограничения предоставления этой коммунальной услуги.

Следует учитывать, что само по себе наличие задолженности по оплате коммунальной услуги не может служить безусловным основанием для приостановления или ограничения предоставления такой коммунальной услуги. Действия исполнителя коммунальной услуги по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги должны быть соразмерны допущенному нанимателем (собственником) нарушению, не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения, не нарушать прав и законных интересов других лиц и не создавать угрозу жизни и здоровью окружающих.

Изменения в части содержания общего имущества МКД

ЧАСТЬ 2



Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части содержания общего имущества МКД

- Технический регламент ЕЭК "О безопасности оборудования для детских игровых площадок" (ТР ЕАЭС 042/2017);
- Постановление Правительства Красноярского края от 17.05.2017 N 271-п "Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Красноярского края и о внесении изменений в некоторые Постановления Правительства Красноярского края, устанавливающие нормативы потребления коммунальных услуг на территории Красноярского края";
- Федеральный закон от 29.07.2017 N 258-ФЗ "О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части содержания общего имущества МКД

- Федеральный закон от 20.12.2017 N 416-ФЗ "О внесении изменений в статьи 44 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации";
- Федеральный закон от 29.12.2017 N 462-ФЗ "О внесении изменений в статьи 15 и 36 Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к жилым помещениям в многоквартирных домах";
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Детские площадки

Решением Совета Евразийской экономической комиссии от 17 мая 2017 года был принят технический регламент Евразийского экономического союза "О безопасности оборудования для детских игровых площадок" (ТР ЕАЭС 042/2017).

Этим же решением было установлено, что данный технический регламент вступает в силу по истечении 18 месяцев с даты его принятия, то есть с ноября 2018 года.

Техрегламент определяет детские игровые площадки как специально оборудованные территории, предназначенные для игры детей и включающие в себя соответствующее оборудование и покрытие. При этом в отношении горок, качелей, качалок, каруселей, канатных дорог, детских городков (игровых комплексов), ударопоглощающих покрытий для детской игровой площадки будут действовать требования об их обязательной сертификации.

К сожалению, требования технического регламента не будут распространяться на оборудование и покрытие для детских игровых площадок, произведенные и введенные в эксплуатацию до его вступления в силу.

258-ФЗ

Согласно принятым поправкам, плата за ОДН теперь все также будет начисляться по нормативам, однако если в доме есть общедомовые приборы учета, то периодически (вероятней всего раз в год) будет производиться перерасчет платы за ОДН по показаниям общедомовых приборов учета (ч.9.2 ст. 156 ЖК РФ).

Порядок проведения такого перерасчета будет установлен соответствующим постановлением Правительства РФ.

258-ФЗ

Если же вы не согласны с таким порядком оплаты за ОДН, тогда на общем собрании собственников вы можете принять решение о том, что оплата за ОДН будет производиться либо исходя из среднемесячного объема потребления с корректировкой раз в год, либо непосредственно исходя из фактических показаний общедомовых приборов учета (ч.9.2 ст. 156 ЖК РФ).

Кроме того, закон позволяет не включать в плату за ОДН те коммунальные ресурсы, которые не могут быть затрачены на общедомовые нужды в силу конструктивных особенностей дома (ч.9.1 ст. 156).

416-ФЗ

Для принятия решений об озеленении или благоустройстве принадлежащего многоквартирному дому земельного участка достаточно согласия простого большинства от общего количества голосов, участвующих в собрании собственников (ч. 2.1 ст. 44 и ч. 1 ст.46 ЖК РФ).

462-ФЗ

Жилые помещения должны быть приспособлены для инвалидов (ч. 3 ст. 15 ЖК РФ).

Конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме также относятся к общему имуществу МКД (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в части 3 статьи 15 настоящего Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников (п. 4.1 ст. 36 ЖК РФ).

485-ФЗ

Если, выполняя обязательства по договору управления УК затратила фактически меньше средств, чем было рассчитано при установлении тарифа на жилое помещение, и при этом все работы и услуги по дому оказывались надлежащего качества, сэкономленные средства остаются в распоряжении управляющей компании (ч. 12 ст. 162 ЖК РФ).

При этом, в той же части ЖК РФ отмечено, что договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Изменения в части осуществления капитального ремонта

ЧАСТЬ 3

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части осуществления капитального ремонта

- Федеральный закон от 01.07.2017 N 149-ФЗ "О внесении изменения в статью 174 Жилищного кодекса Российской Федерации"
- Федеральный закон от 29.07.2017 N 257-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"
- Федеральный закон от 30.10.2017 N 311-ФЗ "О внесении изменений в статьи 3 и 25 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"
- Федеральный закон от 20.12.2017 N 399-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"
- Федеральный закон от 31.12.2017 N 483-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

149-ФЗ

Перечень работ по капитальному ремонту теперь может быть установлен не только законом субъекта федерации, но и иным нормативным актом субъекта федерации (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

257-ФЗ

При переходе права собственности на жилое помещение от государства к частному лицу, задолженность за капитальный ремонт при этом не переходит новому собственнику (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).

Введен порядок проведения капитального ремонта для многоквартирных домов, пострадавших при ЧС (ч. 6 ст. 189 ЖК РФ).

Фонд капремонта теперь образуется не только из взносов, но и из пеней, банковских процентов, доходов от размещения средств, и из средств взятых в кредит (ч. 1 ст. 170 ЖК РФ).

Новый порядок оплаты за капремонт для собственников нежилых помещений (ч. 3 ст. 171 ЖК РФ).

311-ФЗ

Деятельность Фонда реформирования ЖКХ продлили до 1 января 2019 года.

483-ФЗ

Региональная адресная программа по переселению из аварийного жилищного фонда теперь утверждается на период до завершения срока деятельности Фонда реформирования ЖКХ.

399-ФЗ

Жилищным кодексом предусмотрена возможность установить законом субъекта федерации минимальный размер накоплений на капитальный ремонт на специальном счете, достигнув которого собственники могут принять решение о прекращении сбора средств на проведение капитального ремонта. Теперь этот размер накоплений не может быть определен произвольно и не может превышать пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. (ч.8 ст. 170 ЖК РФ)

399-ФЗ

Срок гарантии на выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме теперь должен быть не менее пяти лет, а размер этого срока должен быть закреплён в договоре с подрядчиком, выполняющим этот самый ремонт (п.2 ч.4 ст. 177 ЖК РФ).

А владелец спецсчета должен вести учет средств, поступивших на этот специальный счет (ч. 7 ст. 177 ЖК РФ).

Регионального оператора капитального ремонта теперь нельзя ни обанкротить, ни ликвидировать, от слова «совсем» (ч. 2.1 ст. 178 ЖК РФ).

399-ФЗ

Если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой **дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта** жилищного фонда, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями настоящей статьи проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления (Часть 1 статьи 190.1. ЖК РФ).

Изменения в части раскрытия информации и использования ГИС ЖКХ

ЧАСТЬ 4

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части раскрытия информации и использования ГИС ЖКХ

- Федеральный закон от 28.12.2017 № 437-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях"
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

437-ФЗ, ГИС ЖКХ

Если представители органов государственной власти, государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, представителями региональных операторов капитального ремонта, представителей расчетных центров нарушили порядок и/или сроки размещения информации в ГИС ЖКХ, либо же разместили там недостоверную информацию, то в этом случае, **штраф для должностных лиц уменьшился с тридцати тысяч рублей до пяти - десяти тысяч рублей, а штраф для юридических лиц уменьшился с двухсот тысяч рублей до тридцати - пятидесяти тысяч рублей** (ч. 1 ст. 13.19.1. КоАП РФ).

437-ФЗ, ГИС ЖКХ

Согласно новым примечаниям к ст. 13.19.1. КоАП РФ, **индивидуальные предприниматели при нарушении размещения информации в ГИС ЖКХ несут такую же ответственность, как и юридические лица.** Также, если органы власти передали свои полномочия о размещении информации в ГИС ЖКХ другим лицам, то штрафы за нарушения им не назначаются, а назначаются тем лицам, которым были переданы соответствующие полномочия.

В статье 13.19.2. КоАП РФ также произошли изменения. Теперь там также идет речь не только о наказаниях за неразмещение информации в ГИС ЖКХ, но и о наказаниях за размещение в ГИС ЖКХ недостоверной информации.

437-ФЗ, ГИС ЖКХ

Если общее собрание собственников помещений многоквартирного дома организовано посредством ГИС ЖКХ (а обещают, что с начала 2018 года этот функционал все-таки начнет работать) или посредством другой информационной системы через сеть интернет, и администратор такого общего собрания не разместил в соответствующей системе всю положенную информацию, или же разместил недостоверную информацию, или нарушил сроки размещения, то размер штрафа за такие нарушения теперь равен от трех до пяти тысяч рублей для физических лиц и от пяти до десяти тысяч рублей для должностных лиц (ч. 1 ст. 13.19.2. КоАП РФ), но кроме штрафа может быть вынесено и предупреждение. Ранее такие штрафы составляли одну тысячу рублей для физических лиц, и от пятнадцати до двухсот тысяч рублей в других случаях.

437-ФЗ, ГИС ЖКХ

Управляющие организации, поставщики коммунальных ресурсов и органы местного самоуправления за неразмещение информации в ГИС ЖКХ или за размещение недостоверной информации теперь наказываются предупреждением или штрафом для должностных лиц равным от пяти до десяти тысяч рублей (ч. 2 ст. 13.19.2. КоАП РФ). Ранее эти штрафы также могли быть от пятнадцати до двухсот тысяч рублей.

Если же такие нарушения совершаются должностными лицами повторно, то они будут наказываться уже большими по размеру штрафами, равными от пятнадцати до двадцати тысяч рублей (ч. 3. ст. 13.19.2. КоАП РФ).

437-ФЗ, ГИС ЖКХ

Нарушение требований к размещению информации в ГИС ЖКХ и нарушение лицензионных требований управляющими компаниями теперь наказываются отдельно (абз. 1 ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ). Ранее существовала правовая коллизия, позволяющая отнести одно и то же нарушение лицензионных требований к разным статьям КоАП РФ.

В случае, если жилищная инспекция выявила нарушения законодательства о ГИС ЖКХ и выписала предписание об устранении данных нарушений, должностное лицо, не выполнившее данное предписание, или выполнившее его ненадлежащим образом теперь наказывается штрафом от пяти до десяти тысяч рублей (ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ).

437-ФЗ, ГИС ЖКХ

Неопубликование или непредоставление, равно как и опубликование или предоставление заведомо ложных сведений о своей деятельности субъектами естественных монополий, региональными операторами по обращению с ТКО, теплоснабжающими организациями, должностными лицами органов устанавливающих размеры тарифов теперь наказывается штрафом в размере от пяти до двадцати тысяч рублей для должностных лиц и штрафами от ста до пятисот тысяч рублей для юридических лиц (ч. 1 ст. 19.8.1 КоАП РФ).

485-ФЗ, изменения в части требований к размещению информации в ГИС ЖКХ

Отменены требования по обязательному размещению платежей в ГИС ЖКХ (ч. 2.2 и 2.3 ст. 155 ЖК РФ, абзацы третий и четвертый подп. б) п. 10 ст. 2 и ч. 6 - 7 ст. 6 Федерального закона № 263-ФЗ «О ГИС ЖКХ» утратили силу с 1 января 2018 г.).

Положения об обязательности использования ГИС ЖКХ относятся теперь и к городам федерального значения Москва, Санкт-Петербург, Севастополь (ст. 3 Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ). Однако для управляющих организаций, работающих в этих регионах, федеральным законом от 28.12.2017 № 437-ФЗ, до 1 июля 2019 года отсрочили введение штрафов за неразмещение информации в ГИС ЖКХ.

Изменения в части проведения общих собраний собственников и смене УО

ЧАСТЬ 5

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части проведения общих собраний собственников

- Федеральный закон от 29.07.2017 N 258-ФЗ "О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Федеральный закон от 20.12.2017 № 416-ФЗ "О внесении изменений в статьи 44 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации";

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части проведения общих собраний собственников

- Федеральный закон от 29.12.2017 № 462-ФЗ "О внесении изменений в статьи 15 и 36 Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к жилым помещениям в многоквартирных домах" №
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

485-ФЗ, изменения при смене УО

При прекращении управления многоквартирным домом, **в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников об изменении способа управления** или выборе новой управляющей организации, **старая управляющая организация обязана передать** техническую документацию на этот дом и иные связанные с управлением им документы, ключи от помещений, электронные коды доступа, специализированное оборудование лицу, взявшему на себя обязательства по управлению данным многоквартирным домом (ч. 3.1 ст. 161 ЖК РФ и ч. 10 ст. 142 ЖК РФ).

485-ФЗ, изменения при смене УО

Убраны разночтения, касающиеся той даты, с которой новая УК должна приступить к своим обязанностям. Теперь в ЖК РФ однозначно закреплено, что новая УК обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий, то есть с момента включения данного дома в лицензию новой УК (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).

Если УК расторгает договор управления многоквартирным домом, например, в случае, когда жители выбрали другую УК, эта «старая» управляющая компания обязана в течение пяти рабочих дней разместить информацию о прекращении управления таким домом в ГИС ЖКХ и направить в жилищную инспекцию (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ).

485-ФЗ, изменения при смене УО

При этом, если управляющая компания такого не сделает, тогда жилинспекция самостоятельно проводит неплановую проверку, по итогам которой должна исключить сведения о данном доме из лицензии такой УК. Основанием для проведения такой проверки будет заявление от новой УК, о том, что она заключила договор управления данным домом (ч. 3 ст. 198 ЖК РФ).

485-ФЗ, изменения при смене УО

При этом, если после того как жители поменяли управляющую организацию, судом было установлено, что соответствующее решение общего собрания неправомерно, например, это решение было принято с грубыми нарушениями закона, или фактически не было принято, жилищная инспекция (орган лицензионного контроля) вносит повторные изменения в реестр лицензий не ранее вступления в силу данного решения суда (ч. 3.1 ст. 198 ЖК РФ).

485-ФЗ, изменения при смене УО

Если собственники приняли на общем собрании решение о выборе способа управления ЖСК или ТСЖ, то в течении пяти дней с даты регистрации этого кооператива они должны уведомить об этом факте жилищную инспекцию. Точно также в течение пяти дней они обязаны уведомить жилищную инспекцию, в случае если они меняют управление жилищным кооперативом на другой способ управления многоквартирным домом (п.6 – 7 ст. 110 ЖК РФ ч. 7 – 8 ст. 135 ЖК РФ).

Эти два положения вступают в силу с 30 июня 2018 года.

485-ФЗ, изменения при проведении общего собрания

Согласно новым изменениям, **если совет многоквартирного дома не был переизбран по завершению срока его полномочий, его полномочия продлеваются повторно на тот же срок (ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ).**

Также теперь **человек, принявший от застройщика квартиру по акту приема-передачи, но не успевший оформить право собственности на эту квартиру имеет право участвовать в общих собраниях собственников, на таких-же правах, что и собственники жилых помещений. Действует это право в течение года со дня выдачи разрешения на введение такого дома в эксплуатацию (ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ).**

485-ФЗ, изменения при проведении общего собрания

Теперь **управляющие компании, ТСЖ или ЖСК обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме**, содержащий все реквизиты каждого собственника, необходимые для проведения общего собрания собственников. Такой **реестр они должны дать каждому собственнику**, обратившемуся с письменным заявлением, в случае если этот реестр необходим ему для проведения общего собрания собственников (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

При этом, для передачи этого реестра одному из собственников, согласие на передачу персональных данных от остальных собственников не требуется.

485-ФЗ, изменения при проведении общего собрания

Подлинники решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, после проведения общего собрания в обязательном порядке передаются в управляющую организацию **не позднее чем через десять дней** после подведения итогов собрания, и затем уже **в течение пяти дней** после их получения управляющей организацией, она передает их в орган государственного жилищного надзора (ч. 1 и ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ), где они и будут храниться.

При этом в месте определено решением данного собрания теперь хранятся только копии протоколов общих собраний и решений собственников (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Изменения в части лицензионного контроля управляющих компаний

ЧАСТЬ 6

Законы и нормативные акты, вносящие изменения в части лицензионного контроля управляющих компаний

- Решение Верховного Суда РФ от 29.09.2017 N АКПИ17-704;
- Федеральный закон от 28.12.2017 № 437-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях";
- Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

485-ФЗ

К основаниям для проведения внеплановой проверки жилищной инспекцией теперь добавились: выявление в ГИС ЖКХ фактов нарушений, а также проверка может проводится по приказу главного жилищного инспектора РФ (ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ).

Напоминаем, что государственный жилищный контроль не действует в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.

485-ФЗ

Лицензия управляющей компании теперь предоставляется на срок в пять лет, и действует она только на территории того субъекта Российской Федерации, в котором она была выдана (ч. 4 ст. 192. ЖК РФ).

Порядок продления срока лицензии позже будет установлен отдельным постановлением Правительства РФ. Вероятней всего каждую УК ждет переэкзаменовка раз в пять лет.

Для управляющих компаний, которые имеют лицензию уже сейчас, срок действия лицензии считается с даты вступления в силу данных изменений, то есть с 11 января 2018 г. А это значит, что массовой переэкзаменовки управляющих компаний нам не стоит ждать ранее 2023 года.

485-ФЗ

Не выдадут лицензию или могут лишить лицензии управляющую компанию, наименование которой очень сильно (до степени смешения) совпадает с названием другой управляющей компании, получившей лицензию ранее (ч. 1.1 ст. 193 ЖК РФ).

Для управляющих компаний, имеющих лицензию на момент принятия закона и попадающей под эти санкции, дали шесть месяцев для устранения такого нарушения и приведения учредительных документов в порядок (ч. 8 ст. 5 Федерального закона от 31.12.2018 № 485-ФЗ).

485-ФЗ

Сведения, содержащиеся в реестрах лицензий, теперь подлежат размещению не на сайтах органов государственного жилищного надзора каждого региона, а централизованно в ГИС ЖКХ (ч. 4 ст. 195 ЖК РФ).

485-ФЗ, изменения в порядке исключения домов из лицензий

Если, в течение двенадцати месяцев с даты выдачи предписания от жилинспекции, судом два или более раз было назначено административное наказание за неисполнение данного предписания, дом исключается из лицензии такой УК (ч. 5 ст. 198 ЖК РФ). Для этого не требуется отдельного решения суда и такое действие производится исключительно на усмотрение контролирующего органа.

Если же жилинспекция выпишет предписание о устранении нарушений лицензионных требований, перечисленных в п.1 - 5 ч.1 ст. 193 ЖК РФ, и в течение двенадцати месяцев это предписание не будет исполнено, из лицензии такой УК могут быть исключены все дома (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ) также по усмотрению жилинспекторов.

485-ФЗ, изменения в порядке исключения домов из лицензий

Также, если в течение двенадцати месяцев с того момента как УК будет назначено административное наказание за грубое нарушение лицензионных требований, она опять совершит грубое нарушение лицензионных требований, из ее лицензии также могут быть исключены все многоквартирные дома (ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ). Также это будет происходить без решения суда и по усмотрению жилищных инспекторов.

При этом перечень таких грубых нарушений лицензионных требований должно будет утвердить Правительство РФ (ч. 2 ст. 193 ЖК РФ).

Соответственно описанная выше норма о грубых нарушениях лицензионных требований (ч. 5.2 ст. 198 ЖК РФ и ч. 2 ст. 193 ЖК РФ) вступит в силу в течение 10 дней с момента, когда Правительство РФ утвердит этот самый перечень грубых нарушений лицензионных требований.

485-ФЗ, изменения в порядке исключения домов из лицензий

Если же в течение двенадцати месяцев управляющей компании три и более раз будут назначены административные наказания за воспрепятствование жилищному надзору при проведении проверок или за уклонение от таких проверок (КоАП РФ Статья 19.4.1.), из лицензии этой УК могут быть исключены все дома, в отношении которых она препятствовала проведению проверок (ч. 5.3 ст. 198 ЖК РФ).

Если вступило в силу решение о признании УК банкротом, из лицензии такой УК по решению жилищной инспекции исключаются все многоквартирные дома (ч. 5.4 ст. 198 ЖК РФ). Логичная норма, но процесс банкротства управляющих компаний можно было бы проработать гораздо детальнее.

При этом, если дом исключили из лицензии УК, но новая управляющая организация для данного дома не определена, УК обязана продолжить обслуживание данного дома, до того момента как домом начнет управлять новая управляющая организация (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ, ч.3 ст. 200 ЖК РФ).

485-ФЗ, изменения в порядке исключения домов из лицензий

Если управляющая компания более чем 6 месяцев не управляет ни одним домом, то теперь она также лишается лицензии на право управления домами (ч. 2 ст. 199 ЖК РФ).

Если управляющую компанию лишили лицензии или из ее лицензии исключили дом, то она также обязана **в течение 3-х рабочих дней** с момента определения новых управляющих организаций для тех домов, которыми она управляла, передать этим управляющим организациям все документы, ключи, электронные коды доступа и оборудование от этих домов (ч. 1 ст. 200 ЖК РФ).

Изменения в части назначения штрафов управляющим компаниям в пользу собственников

ЧАСТЬ 7



485-ФЗ, штрафы в пользу собственников

При неправильном начислении платы за содержание жилого помещения собственник теперь может потребовать от управляющей организации уплаты штрафа в размере пятидесяти процентов от того, что она начислила сверх положенного. Штраф уплачивается в пользу собственника, кроме тех случаев, когда неверное начисление произошло по вине собственника, или, когда неверное начисление было устранено до обращения и/или до оплаты собственником (ч. 11 – 13 ст. 156 ЖК РФ).

485-ФЗ, штрафы в пользу собственников

Теперь также при неправильном начислении платы за коммунальные услуги собственник теперь может потребовать от поставщика коммунальных услуг уплаты штрафа в размере пятидесяти процентов от начисленного сверх положенного. Штраф также уплачивается в пользу собственника, кроме тех случаев, когда неверное начисление произошло по вине собственника, или, когда неверное начисление было устранено до обращения и/или до оплаты собственником (части 6 и 7 статьи 157 ЖК РФ).

Прочие изменения

ЧАСТЬ 8

Законы и нормативные акты, вносящие прочие изменения

Пакет законов о долевом строительстве;

Пакет законов о реновации;

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул. Ленина),

Телефон нашей приемной:
(391) 288-16-10



**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**