

ОБЗОР

Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (часть 1)

Указанный Федеральный закон (далее – Закон) **30.06.2015** официально опубликован на интернет-портале правовой информации: www.pravo.gov.ru.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Закона данный документ **вступил в силу со дня официального опубликования, то есть с 30.06.2015, за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки:**

Положение Закона	Содержание нормы Закона	Дата вступления в силу
Подпункт «б» пункта 7 статьи 1	установление обязанности управляющих организаций, правлений ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение 5 дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений в порядке, установленном Минстроем России (на текущий момент еще не установлен), направлять копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, в орган государственного жилищного надзора (в Ростовской области – Государственная жилищная инспекция Ростовской области, далее – ГЖИ РО) для хранения в течение 3 лет. ГЖИ РО в случае поступления в ее адрес в течение 3 месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязана провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.	по истечении 60 дней после дня вступления в силу Закона – с 30.08.2015
Абзац второй подпункта «а» пункта 7, подпункты «б» и «в» пункта 16 статьи 1	- положения об установлении повышенного кворума при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах решений по вопросам, предусмотренным пунктами 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ): принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; - положения об установлении обязанности по уплате потребителю штрафа, определяемого в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации: 1) лицом, виновным в нарушении непрерывности	по истечении 180 дней после дня вступления в силу Закона - с 28.12.2015

	предоставления и (или) качества коммунальных услуг; 2) лицом, виновным в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.	
Подпункт «в» пункта 13 статьи 1	новая редакция части 4 статьи 154 ЖК РФ, определяющая структуру платы за коммунальные услуги: «Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме. ».	с 01.01.2016
часть 9 статьи 12	положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 ЖК РФ (в редакции Закона) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме	вступили в силу с 30.06.2015, а применяются с 01.04.2016
пункт 10 статьи 1	положение о том, что перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах (при создании многодомных ТСЖ), определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.	с 01.07.2016
абзацы четвертый и пятый подпункта «б» и подпункт «д» пункта 22 статьи 1	- установление в региональных программах капитального ремонта плановых периодов проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, которые могут определяться только указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт (до этого изменения требования к плановым периодам установлены не были); - обязанность органов государственной власти субъекта Российской Федерации утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока (в настоящее время – сроком до трех лет). Установление, что при внесении изменений в краткосрочный план реализации программы капитального ремонта по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 168 ЖК РФ, согласование с собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется.	с 01.01.2017

Основные изменения, вносимые в действующее законодательство

1. Изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ):

А. Изменения, направленные на совершенствование порядка осуществления муниципального жилищного контроля, государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере управления многоквартирными домами (далее – МКД)

- уточнены полномочия главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации (далее – РФ): в частности, на указанное должностное лицо возложено осуществление координации деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля **при осуществлении ими государственного жилищного надзора, лицензионного контроля, муниципального жилищного контроля.**

- расширены основания для проведения внеплановой проверки органами регионального государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», **по которым внеплановая проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.**

К таким основаниям теперь также отнесены поступление, **в частности посредством ГИС ЖКХ,** в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, **а также выявление в ГИС ЖКХ информации** о фактах нарушения обязательных требований, перечисленных в части 4.2 статьи 20 ЖК РФ.

Установлено, что **информация** об указанных в части 4.2 статьи 20 ЖК РФ нарушениях, **размещенная в ГИС ЖКХ** для органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, **является официальной информацией, поступившей в данные органы, и основанием для проведения внеплановой проверки.**

- установлено дополнительное основание проведения внеплановой проверки в общем порядке – часть 1.1 статьи 46 ЖК РФ (в редакции Закона): орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести **внеплановую проверку** в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

- внесены редакционные изменения в статьи 192 и 193 ЖК РФ:

установлено право должностных лиц Минстроя России выдавать руководителю органа государственного жилищного надзора обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений требований ЖК РФ и Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами;

уточнен перечень лицензионных требований. К ним относятся, в том числе иные требования, установленные Правительством РФ (в настоящее время это требования, установленные пунктами 3 и 4 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110).

- установлены особенности проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки в рамках лицензионного контроля:

при осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора наделены также правами, предусмотренными частью 5 статьи 20 ЖК РФ (как при государственном жилищном надзоре);

предусмотрены основания для проведения внеплановой проверки в рамках лицензионного контроля без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки. Такая проверка проводится:

по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 4, 5 части 10 статьи 19 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

в связи с поступлением в орган государственного жилищного надзора обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации **о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований.**

- установлено, что порядок и сроки, в которые орган государственного жилищного надзора после получения сведений об изменении перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления МКД, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утверждаются Минстроем России (ранее – такие порядок и сроки законодательством не регулировались);

- установлено основание для исключения сведений обо всех МКД, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению, - такие последствия наступают в случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) его должностному лицу, должностным лицам судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение выданного органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 ЖК РФ, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации (МКД из реестра лицензий не исключается только в одном случае – в случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном

доме решения о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом, предусмотренного частью 7 статьи 198 ЖК РФ). При этом в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом. Лицензиат, который ранее осуществлял управление МКД, однако утратил данное право в указанном случае, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня реализации в таком доме нового способа управления МКД или возникновения обязательств по новому договору управления МКД. Напомним, что ранее можно было исключать из лицензии только отдельные МКД по основаниям, предусмотренным частью 5 статьи 198 ЖК РФ.

Б. Изменения, направленные на совершенствование порядка проведения общих собраний собственников помещений в МКД.

- уточнен круг вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

В частности, установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Расширен перечень вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД. К ним отнесены:

принятие решений о выборе российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет (принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД – с **28.12.2015**);

принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 ЖК РФ;

принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД - с **28.12.2015**);

принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ, **за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД** (принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД - с **28.12.2015**);

принятие решения о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера (право собственников).

- уточнены формы проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

Общее собрание собственников помещений в МКД может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

3) очно-заочного голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством **очно-заочного голосования**, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

С учетом указанных изменений внесены редакционные корректировки в порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД (уточнен перечень сведений, которые должны содержаться в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений).

- установлено, что если иное не установлено общим собранием собственников помещений в МКД, годовое общее собрание собственников помещений в МКД проводится **в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом**, в порядке, установленном статьей 45 ЖК РФ (ранее – сроки и порядок определялись решением ОСС в МКД).

- предусмотрено право собственников, **обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, обратиться в письменной форме** в управляющую организацию или правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.**

По обращению собственников управляющая организация, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **обязаны осуществить мероприятия, необходимые**

для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания**, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также **оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений** в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 ЖК РФ;

- предусмотрено право управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления, по созыву общего собрания собственников помещений в МКД. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- установлено, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными Минстроем РФ (ранее - в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме).

- установлено, что решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются **официальными документами** как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, **и подлежат размещению в ГИС ЖКХ лицом, инициировавшим общее собрание**. Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **подлежат обязательному представлению** лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, **в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива** не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Стало возможным привлечение виновных лиц к уголовной ответственности по статье 327 Уголовного кодекса Российской Федерации «Подделка, изготовление или сбыт поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей, бланков».

- с 30.08.2015 управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **в течение пяти дней с момента получения** указанных в части 1 настоящей статьи копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном Минстроем РФ, **направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет**. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести **внеплановую проверку** в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

С 1 июля 2016 года протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передаются в орган государственного жилищного надзора с использованием ГИС ЖКХ и подлежат размещению в этой системе. При заключении субъектом Российской Федерации с Минкомсвязью России, Минстроем России и ФГУП «Почта России» соглашения об опытной эксплуатации этой системы на территории субъекта Российской Федерации протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передаются в орган государственного жилищного надзора с использованием ГИС ЖКХ по истечении четырех месяцев со дня вступления в силу указанного соглашения, но не позднее 1 июля 2016 года.

- установлено, что при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

В. Изменения, направленные на совершенствование порядка создания многоквартирных ТСЖ

- с 01.07.2016 перечень имущества (сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в МКД), которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, будет определяться в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Г. Изменения, направленные на уточнение структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги

- уточнен перечень лиц, у которых возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

собственник помещения (ранее – жилого помещения, что иногда выступало основанием для отказа собственников нежилых помещений в МКД от внесения указанной платы) с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ;

застройщик (лицо, обеспечивающее строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

- введено понятие «плата за содержание жилого помещения» (вместо понятия «плата за содержание и ремонт жилого помещения»)

Плату за содержание жилого помещения включает в себя плату:

за услуги, работы по управлению многоквартирным домом;

за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 ЖК РФ (в редакции Закона) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с **01.04.2016**.

- с **01.01.2016** изменяется понятие «плата за коммунальные услуги».

С указанной даты плата за коммунальные услуги будет включать в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, **в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.**

С 30.06.2015 действуют положения о том, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, **при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.**

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой

энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 сентября 2015 года. Для первоначального включения таких расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Начиная с 2016 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в 2015 году.

- сняты ограничения на прямые расчеты собственников помещений в МКД с РСО при способе управления – УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (если способ – УО) собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений в данном доме **могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги** (слова «за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме» - исключены) **ресурсоснабжающим организациям**. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, перед управляющей организацией, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Договоры, заключенные до дня вступления в силу Закона, между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, в том числе при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

- внесены редакционные изменения – за неуплату взносов на КР уплачивается пеня, а не проценты!

- предусмотрено установление платы за наем в соответствии с методическими указаниями, утвержденными Минстроем РФ (в настоящее время – методика не определена).

- в части применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления - при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

При этом в указанном случае применения повышающих коэффициентов к нормативам допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях, утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации).

- с **28.12.2015** предусмотрено, что при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю **штраф**, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, **вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата** указанного в части 4 настоящей статьи штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства. Отсутствие технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, определяется решением органа государственного жилищного надзора на основании обращения ресурсоснабжающей организации или лица, отвечающего за содержание общего

имущества в многоквартирном доме, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации с учетом положений законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), газоснабжения, электроэнергетики.

Лицо, виновное в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязано уплатить потребителю **штраф**, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.

Д. Изменения, направленные на совершенствование выбора способа управления МКД

- непосредственный способ управления МКД может быть реализован в МКД, количество квартир в котором составляет **не более чем тридцать** (ранее – шестнадцать);

- изменен порядок заключения договора управления МКД по результатам открытого конкурса для новостроек. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом (вместо порядка понуждения через суд – ст. 445 ГК РФ);

- до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется **управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** (ранее – также застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами).

Е. Изменения, направленные на совершенствование порядка организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

- определение порядка привлечения кредитных и (или) иных заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме отнесено к полномочиям РФ;

- внесены редакционные изменения в часть 1 статьи 36¹ ЖК РФ – уточнен состав фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

В частности, собственникам помещений в МКД принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, и сформированные за счет:

взносов на капитальный ремонт;

пеней (ранее – процентов), **уплаченных** в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и

начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

- еще одна цель принятия региональной программы КР - контроль своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

- в РПКР включается перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (**в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику**), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.

- с 01.01.2017 плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт.

- с 01.01.2017 в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта **органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока** (ранее – до трех лет). При внесении изменений в краткосрочный план реализации программы капитального ремонта по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 168 ЖК РФ (случаи внесения в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, в которых решение общего собрания собственников не требуется), согласование с собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется.

- органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

- часть 4 статьи 169 ЖК РФ изложена в новой редакции: предусмотрено, что, по общему правилу (как и ранее), внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более

поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется **при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.** Исключение составляют следующие случаи, когда соответствующее решение общего собрания собственников не требуется:

1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 ЖК РФ. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

- установлено, что решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта будут приниматься в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Минстроем России.

- предусмотрено, что доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (средства ТСЖ, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности таких товарищества, кооператива) собственники помещений в многоквартирном доме (члены ТСЖ, жилищного кооператива) по их решению вправе направлять не только на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт, а на:

формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт **и (или)**

формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Продолжение следует...