

18.12.2017 | Новые поправки жилищного законодательства

15 декабря 2017 года Государственная Дума РФ приняла во втором чтении законопроект 82843-7, которым предлагается внести ряд существенных поправок в ЖК РФ, в федеральные законы от 21.07.2014 № 209-ФЗ и 263-ФЗ.

Согласно пояснительной записке проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее — законопроект) подготовлен в целях дальнейшего совершенствования правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами.

Законопроектом:

- Уточняются полномочия органов госжилнадзора (поправки в части 1 и 4.2 статьи 20 ЖК РФ);
- Устанавливается право лиц, принявших помещения в доме от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу, участвовать в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (поправки в статью 44 ЖК РФ);
- Устанавливается обязанность лица, управляющего многоквартирным домом, вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме, и сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Устанавливается обязанность предоставления указанного реестра собственнику или иному лицу, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений, в течение пяти дней с момента получения соответствующего письменного обращения. При этом устанавливается, что согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме не требуется (поправки в статью 45 ЖК РФ);

- Устанавливается обязанность представления в органы госжилнадзора подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (поправки в статью 46 ЖК РФ);

- Устанавливается обязанность представления в органы госжилнадзора сведений о выборе способа управления ЖСК или ТСЖ (поправки в статьи 110 и 135 ЖК РФ);

- Устанавливается обязанность лица, управляющего многоквартирным домом, при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить (поправки в статью 156 ЖК РФ);

- Устанавливается обязанность лица, предоставляющего коммунальные услуги, при нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за коммунальные услуги над размером платы, которую надлежало начислить (поправки в статью 157 ЖК РФ);

- Устанавливается обязанность ТСЖ и ЖСК в случае прекращения управления многоквартирным домом в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом (введение части 3.1 статьи 161 ЖК РФ);

- Уточняется, что управляющие организации, ТСЖ, ЖСК не вправе отказаться от заключения с РСО договоров в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при

содержании общего имущества в многоквартирном доме (поправки в часть 12 статьи 161 ЖК РФ);

- Определяется случай, при котором управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Устанавливаются предельный срок и условия прекращения такой управляющей организацией управления многоквартирным домом (введение части 17 статьи 161 ЖК РФ);

- Устанавливается пролонгация полномочий Совета многоквартирного дома (поправки в часть 10 статьи 161.1 ЖК РФ);

- Изменяется порядок определения даты, с которой управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления (поправки в часть 7 статьи 162 ЖК РФ);

- Устанавливается обязанность управляющей организации в случае прекращения управления многоквартирным домом в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом (поправки в часть 10 статьи 162 ЖК РФ);

- Уточняется право управляющей организации на денежные средства в размере разницы между расходами, учтенными при установлении размера платы за содержание, и фактически понесенными расходами (введение части 12 статьи 162 ЖК РФ);

- Ограничивается срок действия лицензии на право управления многоквартирными домами (поправки в часть 4 статьи 192 ЖК РФ);

- Устанавливается запрет на тождественность или схожесть до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее (введение пункта 1.1 в часть 1 статьи 193 ЖК РФ);

- Правительству РФ поручается дополнить Положение о лицензировании деятельности по

управлению многоквартирными домами Перечнем грубых нарушений лицензионных требований (поправки в часть 2 статьи 193 ЖК РФ);

- Изменяется место размещения реестров лицензий — вместо официальных сайтов органов госжилнадзора такие реестры подлежат размещению в ГИС ЖКХ (поправки в часть 4 статьи 195 ЖК РФ);

- Устанавливается право главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации назначать внеплановые проверки лицензиатов (поправки в часть 3 статьи 196 ЖК РФ);

- Увеличивается срок размещения лицензиатом в системе и направления в органы госжилнадзора сведений об изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат (поправки в часть 2 статьи 198 ЖК РФ);

- Устанавливается право органов госжилнадзора вносить изменения в реестр лицензий не только по заявлению лицензиата, но и по результатам внеплановой проверки, проведенной на основании сведений, полученных от иных лиц (поправки в часть 3 статьи 198 ЖК РФ);

- Устанавливаются ограничения срока внесения органом госжилнадзора изменений в реестр лицензий в случае признания недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о выборе управляющей организации или об изменении способа управления (введение части 3.1 статьи 198 ЖК РФ);

- Уточняются основания и порядок исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению (поправки в части 5 и 5.1 статьи 198 ЖК РФ, введение частей 5.2 - 5.4 статьи 198 ЖК РФ);

- Ограничивается право лицензиата на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, сведения о котором исключены из реестра лицензий субъекта РФ (поправки в часть 6 статьи 198 ЖК);

- Уточняются основания для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии (поправки в часть 2 статьи 199 ЖК);

- Устанавливается обязанность лицензиата в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом (поправки в часть 1 статьи 200 ЖК РФ);

- Правительство РФ наделяется правом определения оператора ГИС ЖКХ (поправки в часть 2 статьи 7 федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ);

- Признаются утратившими силу нормы о признании платежного документа не представленным в случае, если в системе не размещена информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем за жилое помещение и коммунальные услуги, либо размещена информация, которая не соответствует платежному документу, представленному потребителю на бумажном носителе (признание утратившими силу частей 8 и 9 статьи 12 федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ);

- Из ЖК РФ исключаются части 2.2 и 2.3 статьи 155 ЖК РФ, устанавливающие последствия неразмещения платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в системе, а также последствия несоответствия сведений, содержащихся в платежном документе, информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенной в системе (признание утратившими силу третьего и четвертого абзацев подпункта «б» пункта 10 статьи 2 федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ);

- Исключаются особые условия для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя в части неприменения положений части 1 статьи 13.19.1 и части 1 статьи 13.19.2 КоАП РФ до 01.07.2019. В новой редакции положения статей 13.19.1 и 13.19.2 КоАП РФ применяется в отношении лиц, осуществляющих свою деятельность на территориях городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, с той же даты, с которой указанные нормы применяются в отношении лиц, осуществляющих свою деятельность на территории всех остальных субъектов РФ — с 1 января 2018 года (признание утратившими силу второго предложения части 2.1 и второго предложения части 2.2 статьи 6 федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ);

- Для приведения норм других федеральных законов в соответствие с вводимыми поправками признаются утратившими силу часть 6 статьи 6 федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ, пункт 3 статьи 3 федерального закона от 02.06.2016 № 175-ФЗ, пункты 3 и 4 статьи 2, пункты 5 и 6 статьи 3 Федерального закона от 28 декабря 2016 года № 469-ФЗ.

Законопроект предусматривает вступление федерального закона в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых статьей 5 этого закона установлены иные сроки вступления их в силу.

Скачать законопроект 82843-7 > > >

**С момента вступления нового федерального закона в силу
разъяснения порядка применения новых поправок жилищного законодательства
будут включены в программы семинаров АКАТО > > >**