

18.06.2018 | Новые законопроекты в сфере ЖКХ

Весной 2018 года в Государственную Думу Российской Федерации был внесен ряд законопроектов, направленных на улучшения в социальной сфере в рамках послания Президента Российской Федерации 2018 г. Ряд законопроектов содержит предложения по внесению поправок в жилищное законодательство РФ. В настоящей публикации рассмотрим эти предложения.

Возложение обязанности по установке и поверке приборов учета на РСО

Законопроектом № 463879-7 предлагается внести изменения в статью 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». На настоящий момент указанной статьей предусмотрено, что собственники жилых помещений в многоквартирных домах обязаны приобрести и установить (ввести в эксплуатацию) индивидуальные и общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов за счет собственных средств. Также в соответствии с пунктом 3 статьи 30, пунктом 1 статьи 39, пунктом 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ собственники жилых помещений обязаны нести расходы на содержание, поверку и замену приборов учета

Суть поправок заключается в возложении на организации, осуществляющие снабжение многоквартирных домов электрической энергией, и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования многоквартирного дома, обязанностей устанавливать и проводить поверку приборов учета электрической энергии за счет средств ресурсоснабжающей организации.

Установление данной обязанности для РСО, по мнению инициаторов поправок, позволит снизить нагрузку на семейные бюджеты. В качестве обоснований поправок указывается постоянный рост тарифов на коммунальные услуги, отсутствие у части населения возможности нести дополнительные расходы на приборы учета, в особенности в

условиях явного недофинансирования социальной сферы и низких доходов населения для целого ряда категорий граждан (неработающих пожилых лиц, работников бюджетной сферы и т.д.). Введение новой нормы представляется вполне логичным, в том числе, в связи с установлением возможности перехода на «**прямые договоры**» предоставления коммунальных услуг между собственниками и РСО.

Исключение обязанности по размещению информации в ГИС ЖКХ при непосредственном управлении МКД

Законопроектом № 433579-7 предлагается внести изменения в часть 2.1. статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации в части возложения обязанности по размещению в ГИС ЖКХ договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управляемом собственниками помещений непосредственно, заключенных с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, с которыми собственники их заключили, освободив граждан от этой обязанности. На настоящий момент такая обязанность возложена непосредственно на собственников помещений.

Инициаторы законопроекта предполагают, что РСО обладают необходимыми средствами и профессиональными навыками для исполнения обязанности по размещению информации в ГИС ЖКХ в отличие от пенсионеров и граждан с невысоким уровнем доходов. Кроме того, они в первую очередь заинтересованы в заключении указанных договоров. Инициаторы отмечают, что непосредственное управление реализуется в многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет не более чем 16, которые как правило, располагаются в малонаселенных пунктах, а собственники в большинстве представлены пенсионерами и гражданами с невысоким уровнем доходов. Такие граждане не имеют необходимых материально-технических средств (ксерокс, сканер, компьютер) для исполнения обязанности по размещению в ГИС ЖКХ соответствующих договоров и несправедливо могут быть подвергнуты административному наказанию. Введение такой нормы представляется обоснованным и справедливым.

Установление максимально допустимой доли расходов граждан на оплату ЖКУ

Законопроектом № 432772-7 пункт 1 ст. 159 Жилищного кодекса Российской Федерации

предлагается дополнить нормой следующего содержания: «Максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи не может превышать 15 %».

По мнению инициаторов введение такой нормы обусловлено тем, что размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Существует довольно ощутимая разница установления максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения в различных субъектах, в ряде субъектов, согласно пояснительной записке к законопроекту она составляет порядка 22 %, когда в других — 10 %.

Установление предельной величины позволит хотя бы частично соотнести доходы граждан и оплату коммунальных услуг. Отметим, что норма предполагает установление максимальной границы, с учетом особенностей субъекта не запрещается устанавливать величину расходов менее 15 %. В субъектах с низкими доходами населения установление максимальной величины поможет реализовать более справедливые и равные условия на территории России по оплате коммунальных услуг гражданами, в том числе с учетом принципов адресности и нуждаемости.

Омена повышающих коэффициентов для льготников

Законопроектом № 472710-7 предусмотрено изменение в ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации в части отмены применения в отношении отдельных категорий граждан повышающих коэффициентов при расчете размера платы за коммунальные услуги, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. На настоящий момент в соответствии с ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), при этом в случае наличия обязанности по установлению в помещении приборов учета применяются повышающие коэффициенты.

Согласно позиции инициаторов законопроекта, применение к льготным категориям граждан повышающих коэффициентов приводит к снижению уровня их социальной защиты; также недопустимо применение повышающих коэффициентов в случае отсутствия технической возможности установки приборов учета. Введение такой нормы

позволит учесть низкий уровень платежеспособности льготной категории граждан, а также в случае отсутствия технической возможности установить прибор учета будет отвечать принципу справедливости, поскольку вины собственников за не установление прибора учета в таком доме нет.

Право плательщика определять назначение платежа

Законопроектом 482489-7 предлагается внести изменения в ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, дополнив ее ч. 2.4, которая устанавливает, что в случае если в платежном документе указаны все или некоторые виды коммунальных услуг, услуг и работ по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плата за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, взнос на капитальный ремонт, собственники и наниматели вправе указать в этом платежном документе соответствующий вид коммунальной услуги или услуги, работы, которые они намерены оплатить. При этом управляющая организация, ТСЖ или ЖСК обязаны осуществить зачет поступивших средств в счет указанных такими собственниками и нанимателями жилых помещений услуги или работы.

По мнению инициатора законопроекта, плательщик, который должен оплатить несколько платежей, вправе сам определять назначение своего платежа и обязательство, которое он погашает этим платежом. Причинами для частичной оплаты могут быть: недостаточное количество средств у собственника (нанимателя), отсутствие предоставления или ненадлежащее качество той или иной услуги и другое.

Изменение кворума, необходимого для признания правомочности общего собрания собственников

Законопроектом № 334883-7 предлагается внести в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации следующие изменения:

1. изменение в части снижения требуемого количества голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (с двух третей до простого большинства);

2. изменение в части увеличения с простого большинства голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании собственников помещений в многоквартирном доме, до двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.

Снижение требуемого количества голосов по мнению инициаторов законопроекта будет способствовать упрощению и ускорению принятия решений о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случаях, когда необходимость текущего ремонта требует оперативности принятия такого решения. Одновременное установление необходимости получения квалифицированного большинства голосов собственников помещений для принятия решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к их общему имуществу, соответствует порядку принятия решений по аналогичным вопросам, связанным с пользованием и распоряжением общим имуществом в многоквартирном доме (пункты 1, 11–1, 12, 2, 3, 31 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Введение такой нормы позволит оперативно принимать меры, связанные с текущим ремонтом многоквартирного дома.

[Скачать законопроект № 463879-7 >>>](#)

[Скачать законопроект № 433579-7 >>>](#)

[Скачать законопроект № 432772-7 >>>](#)

[Скачать законопроект № 472710-7 >>>](#)

[Скачать законопроект № 482489-7 >>>](#)

[Скачать законопроект № 334883-7 >>>](#)