

21.01.2019 | Обзор изменений жилищного законодательства за 2018

ГОД

2018 год был богатым на важные изменения, часть из них мы рассматривали в обзорах за январь–май, июнь–июль, август–декабрь 2018 года. В этом обзоре мы систематизируем самые актуальные поправки, которые произошли в жилищном законодательстве, а также осветим ряд новых актов, которые не успели рассмотреть в прошлом году.

Управление МКД, предоставление коммунальных услуг

С 1 января 2018 года для управляющих организаций и РСО введена административная ответственность за неразмещение информации в ГИС ЖКХ. Исключение составляют города федерального значения, часть поправок в них начнет действовать с 01 июля 2019 года (Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ; КоАП РФ в редакции Федерального закона от 28.12.2017 № 437-ФЗ).

С 3 апреля 2018 года законодательно установлен порядок заключения так называемых «прямых договоров» предоставления коммунальных услуг между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО (Федеральный закон от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ). Дополнительно про отмену прямых платежей можно прочитать в статье, опубликованной на сайте АКАТО 15.07.2018, отдельные вопросы по «прямым договорам» разъяснены Минстроем РФ.

С 11 апреля 2018 г. начал действовать целый ряд изменений, а именно, утвержден порядок раскрытия информации УО, ТСЖ или ЖСК; закреплена возможность осуществлять подготовку предложений о выполнении текущего и капитального ремонта по результатам проведенных осмотров общего имущества в МКД; раскрываются виды и порядок проведения осмотров общего имущества; установлены обстоятельства, при которых возможно отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки (при нарушении качества коммунальной услуги) в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы (Постановление Правительства РФ от 27 марта 2018 г. № 331

).

15 июня 2018 г. вступили в силу поправки внесенные в ч. 4 ст. 161 ЖК РФ в части **снижения срока проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации** в определенных случаях (Федеральный закон от 04 июня 2018 г. № 134-ФЗ).

С 11 июля 2018 года статья 193 ЖК РФ дополнена подпунктом 1.1, который устанавливает **новое лицензионное требование — отсутствие тождественности или схожести 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. (Федеральный закон от 31 декабря 2017 г. № 485-ФЗ).

26 сентября 2018 г. вступили в действие изменения, устанавливающие **обязанность хранения в электронном виде информации о собственниках и нанимателях**, расширено понятие **передачи технической документации на дом**, утвержден **перечень грубых нарушений лицензионных требований** и разрешены иные вопросы, касающиеся получения лицензии (Постановление Правительства РФ от 13 сентября 2018 г. № 1090).

24 октября 2018 г. вступили в силу изменения, касающиеся точного определения того, **когда качество услуг (работ) будет считаться ненадлежащим и экономия не подлежит сохранению управляющей организацией** (Постановление Правительства РФ от 12.10.2018 № 1221).

С 01 января 2019 г. вступили в силу новые формулы расчета стоимости отопления для случаев отсутствия в многоквартирном доме (МКД) общедомовых приборов учета (ОПУ) теплоэнергии и наличия в МКД ОПУ при отсутствии индивидуальных приборов учета (ИПУ) теплоэнергии (Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 № 1708).

Обращение с ТКО

02 октября 2018 г. вступили в силу изменения, которым внесен ряд поправок в нормы, регламентирующие обращение с ТКО, а именно: **введено новое основание для установления дифференцированных нормативов в отношении видов и групп отходов**, утвержден **порядок заключения договоров на оказание услуг по обращению с ТКО** и иные важные вопросы (Постановление Правительства РФ от 15 сентября 2018 г. № 1094).

С 27 декабря 2018 г. вступили в силу изменения в целый ряд нормативных актов, в частности введены **новые понятия (уборка мест погрузки ТКО, погрузка ТКО), установлено ответственность регионального оператора с момента погрузки ТКО в мусоровоз** и иные изменения (Постановление Правительства от 15 декабря 2018 г. № 1572).

С 1 января 2019 г. вступили в силу поправки, установившие **лиц, ответственных за создание мест накопления ТКО и иные важные вопросы** (Постановление Правительства РФ от 31 августа 2018 г. № 1039).

Общее собрание собственников

9 декабря 2018 г. вступили в силу изменения в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ. Теперь для принятия общим собранием собственников МКД решения **о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества потребуются не менее 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД** (ранее для этого необходимо было набрать не менее 2/3 голосов). Поправки внесены Федеральным законом от 28.11.2018 № 435-ФЗ.

С 1 января 2018 года возобновлено действие статьи 47.1 ЖК РФ, предусматривающей **проведение общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ** (ранее действие указанной нормы было приостановлено Федеральным законом от 03 июля 2016 г. № 267-ФЗ сначала до 1 января 2017 года, затем указанный срок был продлен до 1 января 2018 года, а для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя – до 1 июля 2019 года).

Капитальный ремонт

С 09 декабря 2018 г. вступили в действие изменения в сфере капитального ремонта. Согласно изменениям, **субъект РФ сможет не включать в региональную программу капремонта дома, в которых имеется менее чем 5 квартир.** Также **распределение средств фонда капитального ремонта между собственниками** будет не только пропорционально размеру уплаченных ими взносов, но и с учетом вычета израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме (Федеральный закон от 28 ноября 2018 № 434-ФЗ)

С 01 января 2019 г. вступают в силу изменения, которыми предусматривается **компенсация за капитальный ремонт** не только одиноко проживающим неработающим гражданам пенсионного возраста, но и **проживающим в составе семьи, состоящей из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов первой и второй групп** (Федеральный закон от 29 июля 2018 № 226-ФЗ).

Придомовая территория (земельный участок)

С 28 июня 2018 г. вступили в силу изменения о введении новых понятий и установлении **обязанности муниципалитета нести расходы по содержанию и благоустройству придомовой территории** в случае, когда земельный участок под МКД и (или) прилегающий к МКД не сформирован и не поставлен на кадастровый учет (поправки введены Федеральным законом от 29 декабря 2017 г. № 463-ФЗ, положения которого разъяснил эксперт И.А.Кокин в **видеоролике, опубликованном на сайте АКАТО 09.07.2018**).

С 14 июля 2018 года вступили в силу изменения, касающиеся установления **права любого собственника помещения в многоквартирном доме обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом** (Федеральный закон от 03.07.2018 № 191-ФЗ).

1 сентября 2018 г. вступили в силу новые положения Земельного кодекса РФ, касающиеся **порядка установления публичных сервитутов** (Федеральный закон от 03.08.2018 № 134-ФЗ).

Платежный документ (квитанция)

С 26 мая 2018 год **рекомендована к применению новая примерная форма платежного документа** для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг (Приказ Минстроя России от 26 января 2018 г. № 43/пр).

С 3 июня 2018 года **запрещено размещать рекламу на платежных документах для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе на оборотной стороне** таких документов. Исключение составляют социальная реклама и справочно-информационные сведения, за нарушение данной нормы предусмотрена ответственность (Федеральный закон от 03 апреля 2018 г. № 61-ФЗ).

Прочие изменения

09 мая 2018 г. начала действовать Инструкция по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд, которая **устанавливает правила безопасного использования газа собственниками и нанимателями МКД, УО, ТСЖ, ЖСК** и иными лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приказ Минстроя России от 05.12.2017 № 1614/пр).

03 июля 2018 г. вступили в силу поправки в нормы, регулирующие **обязанность применения контрольно-кассовой техники (ККТ), затрагивающие деятельность ТСЖ, ЖСК, УО и РСО (при «прямых договорах») при расчетах с населением**. Более подробно можно прочитать в статье «**Онлайн-кассы для УО/ТСЖ/ЖСК/РСО**».

С 01 сентября 2018 г. вступили в силу изменения, которыми введена **обязанность лица, осуществляющие монтаж, демонтаж, эксплуатацию, в том числе обслуживание и ремонт лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, до 01 марта 2019 г. уведомить уполномоченный федеральный орган исполнительной власти об осуществлении указанной деятельности** (Федеральный закон от 23.04.2018 № 94-ФЗ).

С 1 января 2019 г. ТСЖ, ЖСК, УК, применяющее упрощенную систему налогообложения, не вправе применять пониженные тарифы страховых взносов. Более подробно этот вопрос разъяснен в статье от 19.11.2018.

Наиболее важные судебные акты

01 марта 2018 г. Верховный Суд РФ подтвердил **обязанность операторов связи заключать договор аренды на общее имущество** (Определение ВС РФ от **01.03.2018 № 306-КГ17-17056**).

26 июня 2018 г. Верховный Суд РФ признал **обязательным получение согласия собственников МКД в случае передачи в пользование общего имущества, в том числе и для размещения вывесок не рекламного характера** (Определение Верховного Суда РФ от **26.06.2018 г. № 41-КГ18-13**).

10 июля 2018 г. Постановлением Конституционного Суда РФ установлено, что в многоквартирном доме (МКД), который оборудован общедомовым прибором учета (ОПУ) тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета (ИПУ) тепловой энергии, **размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется исходя из показаний ОПУ, без учета показаний ИПУ** (Постановление КС РФ от 10.07.2018 № 30-П). О последствиях Постановления КС РФ можно прочитать в **статье от 11.07.2018**.

22 августа 2018 г. Верховный Суд РФ установил **обязательность отсутствия технической возможности установки прибора учета для проведения перерасчета** (решение ВС РФ от **22.08.2018 по делу № АКПИ18-603**).

20 декабря 2018 г. Постановлением Конституционного суда РФ абзац 2 пункта 40 Правил 354 не соответствующим Конституции РФ в той мере, в какой содержащееся в нем нормативное положение, не допуская возможность раздельного внесения потребителем коммунальной услуги по отоплению платы за потребление этой услуги в жилом или нежилом помещении и платы за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, обязывает тех собственников и пользователей жилых помещений в подключенном к централизованным сетям теплоснабжения многоквартирном доме, которые, соблюдая установленный порядок переустройства системы внутриквартирного отопления, действующий на момент проведения такого рода работ, перешли на отопление конкретного помещения с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии и при этом обеспечивают в данном помещении отвечающий

нормативным требованиям температурный режим, вносить плату за фактически не используемую ими для обогрева данного помещения тепловую энергию, поступающую в многоквартирный дом по централизованным сетям теплоснабжения. КС РФ указал, что Правительству РФ надлежит незамедлительно внести необходимые изменения в действующее правовое регулирование (Постановление КС РФ от **20.12.2018 № 46-П**).

Разъяснения судебной практики

28 марта 2018 г. и 04 июля 2018 г. Президиумом Верховного суда РФ утверждены два Обзора судебной практики, в которых рассмотрены такие вопросы, как ограничение прав собственников на пользование придомовой территорией; взыскание процентов за невнесение платы за коммунальные услуги; Сохранения права бывшего супруга на пользование жилым помещением по соцнайму; особенности ответственности регионального оператора при проведении капремонта. Подробнее об Обзорах ВС РФ № 1 (утв. 28.03.2018) и № 2 (утв. 04.07.2018) можно прочитать в **новости от 20.08.2018**.

14 ноября 2018 г. и 26 декабря 2018 г. Президиумом Верховного суда РФ году утверждены еще два Обзора судебной практики, в которых рассмотрены такие вопросы, как невозможность оператора связи безвозмездно и без разрешения всех собственников использовать общее имущества; денежные средства, поступившие в ТСЖ, не являются доходом, если ТСЖ не получает какую-либо выгоду в связи с передачей таких средств; при разрешении споров важным является установление принадлежности земельного участка; реконструкция балконных плит требует согласия всех собственников помещений МКД. Приведенная судебная практика утверждена Обзорами ВС РФ № 3 (утв. **14.11.2018**) и № 4 (утв. **26.12.2018**).