

31.07.2019 | Обзор изменений жилищного законодательства РФ за первое полугодие 2019 года

Жилищное законодательство РФ – наиболее динамичная отрасль права, поправки в этой сфере настолько часты, что иногда специалисты жилищной сферы не успевают не только изучить содержимое новых нормативных правовых актов, но даже выучить их названия. В связи с этим обзоры таких поправок исключительно важны для специалистов организаций и предприятий жилищно-коммунального комплекса. Настоящий обзор включает наиболее значимые изменения жилищного законодательства РФ за первое полугодие 2019 года.

Обзор изменений жилищного законодательства РФ за 2018 год размещен по ссылке >>>

Управление МКД, предоставление коммунальных услуг

На 2019-2023 годы утверждены индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимые отклонения по отдельным муниципальным образованиям от величины установленных индексов.

(Распоряжение Правительства РФ от 15.11.2018 N 2490-р)

С 01 января 2019г. вступили в силу изменения в части проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Участникам конкурса предоставляется возможность установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента. Допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого

помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

(Постановление Правительства РФ от 14.12.2018 N 1541)

С 1 января 2019 года оплата за коммунальную услугу по отоплению помещений в многоквартирных домах взимается по новым правилам.

(Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 N 1708)

С 12 января 2019г. в соответствии частью 17 статьи 161, введенной в ЖК РФ Федеральным законом **от 31.12.2017 № 485-ФЗ**, управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, осуществляется управляющей организацией, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

«Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», утвержденные ПП РФ от 21.12.2018 N 1616, вступили в силу **12.01.2019**.

(Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616)

С 05 февраля 2019г. вступили в силу изменения в основы ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения. После окончания переходного периода в ценовых зонах теплоснабжения органы регулирования тарифов устанавливают тарифы на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения в виде формулы двухкомпонентных тарифов с использованием компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию. Цена на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям, определяется соглашением сторон договора теплоснабжения, но не выше предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность), утвержденного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов), за исключением случаев, указанных в частях 2.1 - 2.3 статьи 8 и 12.1 - 12.4 статьи 10 Федерального закона «О теплоснабжении».

(Постановление Правительства РФ от 24.01.2019 N 30)

С 25 февраля 2019г. изменился порядок внесения платы за отопление при использовании индивидуальных квартирных источников тепловой энергии. Исключено положение, в соответствии с которым плата за услугу по отоплению вносится совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу в соответствии с пунктами 42(1), 42(2), 43 и 54 Правил № 354.

Вышеизложенные изменения связаны с Постановлением Конституционного Суда РФ от 20.12.2018 N 46-П абзац второй пункта 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов был признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 17 (часть 3), 19 (часть 1), 35 (части 1 - 3), 40 (часть 1) и 55 (часть 3), в той мере, в какой содержащееся в нем нормативное положение, не допускали возможность раздельного внесения потребителем коммунальной услуги по отоплению платы в случае перехода на отопление конкретного помещения с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, вносить плату за фактически не используемую ими для обогрева данного помещения тепловую энергию, поступающую в многоквартирный дом по централизованным сетям теплоснабжения. В связи с чем, Правительство Российской Федерации должно было **незамедлительно** внести необходимые изменения в действующее правовое регулирование, в том числе предусмотреть порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах, отдельные жилые помещения в которых были переведены на индивидуальные квартирные источники тепловой энергии.

(Постановление Правительства РФ от 23.02.2019 N 184)

С 01 марта 2019г. вступили в силу положения, совершенствующие деятельность аварийно-диспетчерских служб, а также положения, регулирующие взаимодействие управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления многоквартирным домом.

(Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 N 331)

С 1 марта 2019 года к грубому нарушению лицензионных требований относится нарушение лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства

Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

(Постановление Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)

С 13 июня 2019г. вступили в силу Правила отнесения централизованных систем водоотведения (канализации) к централизованным системам водоотведения поселений или городских округов. Централизованная система водоотведения (канализации) считается отнесенной к централизованным системам водоотведения поселений или городских округов со дня вступления в силу акта органа, уполномоченного на утверждение схемы водоснабжения и водоотведения, об утверждении или актуализации (корректировке) схемы водоснабжения и водоотведения.

(Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 N 691)

С 28 июня 2019г. уменьшился перечень оснований для установления предельных индексов роста платы за коммунальные услуги в муниципальном образовании выше предельного по субъекту РФ. В случае планируемого установления по муниципальным образованиям предельных индексов, превышающих индекс по субъекту Российской Федерации более чем на величину отклонения по субъекту Российской Федерации, высшее должностное лицо субъекта РФ обязано согласовать предельный индекс с федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов, а также направляет в федеральный орган исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов документы и материалы обосновывающие повышение предельного индекса.

(Постановление Правительства РФ от 13.06.2019 N 756)

Обращение с ТКО

14 января 2019г. вступил в силу Указ Президента РФ от 14.01.2019 N 8 «О создании публично-правовой компании по формированию комплексной системы обращения с твердыми коммунальными отходами «Российский экологический оператор».

10 апреля 2019г. зарегистрирована публично-правовая компания по формированию комплексной системы обращения с твердыми коммунальными отходами «Российский экологический оператор».

Данная компания должна формировать комплексную систему обращения с ТКО, обеспечивать управление такой системой, заниматься предотвращением вредного воздействия ТКО на здоровье человека и окружающую среду, вовлекать ТКО в хозяйственный оборот в качестве сырья, материалов, изделий и превращения во

вторичные ресурсы для изготовления новой продукции и получения энергии, а также в целях ресурсосбережения.

(Указ Президента РФ от 14.01.2019 N 8)

С 01 мая 2019г. скорректирован порядок расчета тарифов на услуги в области обращения с твердыми коммунальными отходами.

В расходы на транспортирование твердых коммунальных отходов включаются расходы на транспортирование твердых коммунальных отходов, предусмотренных схемой потоков твердых коммунальных отходов, содержащейся в территориальной схеме, в том числе от мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, определенных договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, до объектов размещения твердых коммунальных отходов, включенных в соответствии с пунктом 8 статьи 29.1 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» в перечень объектов размещения твердых коммунальных отходов на территории субъекта Российской Федерации, а также от указанных объектов до объектов, используемых для обработки, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов

(Постановление Правительства РФ от 13.04.2019 N 446)

Общее собрание собственников

С 05 марта 2019г. вступили в силу изменённые требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный жилищный надзор.

Раскрыто понятие подписи протокола общего собрания. Установлено, что протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

Датой проведения общего собрания в случае, если оно продолжалось несколько дней, является дата начала и дата окончания общего собрания. Место и дата проведения общего собрания, указанные в протоколе, должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания.

Для более подробного изучения наиболее значимых изменений предлагаем Вам

ознакомится со статьей от 26 февраля 2019г. **Минстрой утвердил новые требования к протоколу ОСС.**

(Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр)

Капитальный ремонт

С 01 января 2019 г. законом субъекта РФ может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на 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 29.07.2018 N 226-ФЗ)

С 22 января 2019г. вступили в силу изменения ст. 171 Жилищного кодекса РФ в соответствии с которыми орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение не вправе требовать от граждан документы и информацию, подтверждающие уплату гражданами ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в целях предоставления в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт.

(Федеральный закон от 22.01.2019 N 1-ФЗ)

С 24 апреля 2019г. вступили в силу изменённые правила привлечения подрядных организаций для проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах.

- Уточняется круг работ, связанных с ремонтом лифтового оборудования, для проведения которых проводится предварительный отбор подрядных организаций;
- подрядным организациям предоставляется возможность увеличения до 1 октября 2019 года цены заключенного договора на проведение капремонта в связи с ростом НДС;
- уточняются последствия признания электронного аукциона несостоявшимся и незаключения договора о проведении капремонта с единственным участником электронного аукциона;
- уточняется перечень сведений, вносимых в реестр недобросовестных подрядных организаций;

- устанавливается порядок проведения аудита и контроля в сфере привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме.

(Постановление Правительства РФ от 12.04.2019 N 437)

С 26 апреля 2019г. изменён порядок размещения на специальном счете, счете, счетах регионального оператора полученных им денежных средств, как образующих фонд капитального ремонта, так и не относящихся к этому фонду.

Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капремонта.

Иные денежные средства, полученные региональным оператором, не относящиеся к фонду, подлежат зачислению на отдельный счет.

Определено, что региональный оператор вправе открывать счет (счета) не только в российских кредитных организациях, но и территориальных органах Казначейства России либо финансовых органах субъектов РФ.

(Федеральный закон от 15.04.2019 N 60-ФЗ)

Контрольно-кассовая техника (ККТ)

01 июля 2019г. в соответствии с поправками, внесенными в Федеральный закон от 22 мая 2003 года № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа», наступила обязанность УО/ТСЖ/ЖСК (и РСО при «прямых расчетах» или «прямых договорах») применять онлайн-кассы.

(Федеральный закон от 03.07.2018 № 192-ФЗ)

В 2019 году введен ряд исключений, позволяющих не применять онлайн-кассы в определенных случаях.

07 июня 2019г. вступили в силу изменения, внесённые Федеральным законом от 06.06.2019 N 129-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О применении

контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации"», освобождающие ТСЖ/ЖК/ЖСК от обязанности по применению онлайн-касс в некоторых случаях.

(Федеральный закон от 06.06.2019 N 129-ФЗ)

14 июля 2019г. вступили в силу поправки в КоАП РФ, приостанавливающие действие норм, устанавливающих административную ответственность за неприменение контрольно-кассовой техники «при осуществлении расчетов водителями или кондукторами в салоне транспортного средства при реализации проездных документов (билетов) и талонов для проезда в общественном транспорте, а также расчетов за услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства (включая услуги ресурсоснабжающих организаций)».

(Федеральный закон от 03.07.2019 № 171-ФЗ)

Административная ответственность

С 17 марта 2019г. за нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, наступает административная ответственность. Части 1, 2 ст. 9.1.1. КоАП РФ предусматривают административное наказание в виде административного штрафа на граждан, должностных лиц и юридических лиц.

(Федеральный закон от 06.03.2019 N 23-ФЗ)

С 29 марта 2019г. частью 3 статьи 14.1.3. КоАП РФ введена в действие административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований. Нарушение влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от трехсот тысяч до трехсот пятидесяти тысяч рублей.

(Федеральный закон от 18.03.2019 N 26-ФЗ)

С 14 июля 2019г. действие частей 2 - 4 и 6 статьи 14.5 КоАП РФ приостанавливается до **01 июля 2020 года** в отношении применения контрольно-кассовой техники при

осуществлении расчетов за услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства (включая услуги ресурсоснабжающих организаций).

Данный мораторий означает, что за нарушения, выраженные в неприменении ККТ, виновное лицо не будет привлечено к административной ответственности.

(Федеральный закон от 03.07.2019 № 171-ФЗ)

Прочие изменения

С 01 июля 2019г. управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы, ресурсоснабжающие организации, осуществляющие деятельность на территориях Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя, обязаны размещать информацию в ГИС ЖКХ.

В частности, управляющие организации, расположенные на территориях указанных городов, обязаны обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях их финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги, посредством их размещения в ГИС ЖКХ.

За нарушение указанных требований предусматривается административная ответственность по частям 1 и 4 статьи 13.19.1, а также по статье 13.19.2 КоАП РФ.

(Федеральный закон от 21.07.2014 N 263-ФЗ; Письма Минстроя России от 13.01.2017 N 570-АЧ/04 и от 17.04.2017 N 16390-ОГ/04)

С 09 июня 2019г. усложнился порядок изменения статуса помещения в многоквартирном доме с жилого на нежилое.

(Федеральный закон от 29.05.2019 N 116-ФЗ)

Обзор судебной практики за I полугодие 2019 года >>>