

14.10.2019 | Обзор изменений жилищного законодательства РФ за третий квартал 2019 года

АКАТО предлагает вниманию специалистов жилищно-коммунального комплекса обзор изменений жилищного законодательства РФ за третий квартал 2019 года. Обзор поправок за I полугодие 2019 года доступен по ссылке > > >

Управление МКД, предоставление коммунальных услуг

С 26 июля 2019 года УО, ТСЖ, ЖК/ЖСК запрещено передавать право требования задолженности третьим лицам (кредитным организациям, коллекторам).

Внесены изменения в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях».

В исключительном случае, а именно при смене собственниками формы управления МКД, или управляющей организации, ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с ТКО уступка права требования задолженности возможна в пользу вновь выбранной, отобранной или определенной организации.

В таком случае лиц, имеющих задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, необходимо будет в письменной форме уведомлять об уступке права (требования) по возврату такой задолженности. До получения уведомления лицо, имеющее задолженность, может не погашать задолженность в пользу новой принимающей организации.

В случае уступки права (требования) по возврату задолженности третьим лицам, в том числе кредитным организациям или коллекторам, заключенный договор считается **ничтожным**.

Дополнительно уточнено, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме

самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

(Федеральный закон от 26.07.2019 № 214-ФЗ)

С 31 июля 2019 года применяется типовая форма договора ХВС, ГВС, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в т. ч. поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в т. ч. поставки твёрдого топлива при наличии печного отопления).

По соглашению сторон договор может быть дополнен положениями, не противоречащими законодательству РФ. Договор заключается на неопределённый срок.

(Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897)

С 31 июля 2019 года УО, ТСЖ, ЖСК/ЖК, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны предоставлять ресурсоснабжающей организации сведения, указанные в новой редакции пункта 6 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, которые необходимы для начисления платы за коммунальные услуги.

Такие сведения предоставляются не позднее, чем за 5 рабочих дней до дня начала предоставления коммунальной услуги РСО. Сведения предоставляются как на бумажном, так и на электронном носителе. В случае непредоставления и (или) предоставления недостоверных сведений, что повлечет убытки РСО, такие убытки РСО возмещает УО, ТСЖ, ЖСК/ЖК. В случае изменения сведений в реестре собственников помещений МКД, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения УО, ТСЖ, ЖСК/ЖК направляют новые сведения РСО, региональному оператору по обращению с ТКО.

(Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897)

Обращение с ТКО

С 31 июля 2019 года УО, ТСЖ, ЖСК/ЖК обязаны предоставить региональному оператору по обращению с ТКО сведения, указанные в новой редакции пункта 148(1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Такие сведения предоставляются Регионатору по обращению с ТКО как на бумажном, так и на электронном носителе не позднее, чем за 5 рабочих дней до дня начала предоставления коммунальной услуги. В случае непредоставления и (или) предоставления недостоверных сведений, УО, ТСЖ, ЖСК/ЖК возмещает Регионатору по обращению с ТКО возникшие убытки.

(Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897)

25 сентября 2019 года вступили в силу поправки, внесенные Федеральным законом от 26.07.2019 № 225-ФЗ в Федеральные законы от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и от 01.12.2007 № 317-ФЗ «О Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом"».

Законом определены понятия **федерального оператора по обращению с отходами I и II классов опасности, российского экологического оператора и оператора по обращению с отходами I и II классов опасности**. Предусмотрено создание **государственной информационной системы (далее - ГИС) учета ТКО**, а также **ГИС учета и контроля за обращением с отходами I и II классов опасности**.

Установлено, что федеральная схема обращения с ТКО включает в себя информацию, содержащуюся в территориальных схемах обращения с отходами и относящуюся к обращению с ТКО, и иную информацию, определенную Правительством РФ. Федеральная схема обращения с ТКО разрабатывается российским экологическим оператором и утверждается Правительством РФ в установленном им порядке.

Электронная модель федеральной схемы обращения с ТКО является частью ГИС учета ТКО. Оператором ГИС учета ТКО определено Минприроды России.

Законом предусмотрена федеральная схема обращения с отходами I и II классов опасности, утверждаемая Правительством РФ. Схема разрабатывается и корректируется с учетом сведений, содержащихся в территориальных схемах обращения с отходами и ГИС учета и контроля за обращением с отходами I и II классов опасности.

Организации, в результате деятельности которых образуются отходы I и II классов опасности, а также федеральный оператор, операторы по обращению с отходами I и II классов опасности, региональные операторы по обращению с ТКО обязаны осуществлять

свою деятельность в соответствии с федеральной схемой обращения с отходами I и II классов опасности.

Полномочия по созданию ГИС учета и контроля за обращением с отходами I и II классов опасности закреплены за Госкорпорацией «Росатом».

(Федеральный закон от 26.07.2019 № 225-ФЗ)

Земельный участок под многоквартирным домом

С 02 августа 2019 года вступили в силу изменения в порядок образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Вместо **формирования** земельного участка органы государственной власти или органы местного самоуправления будут осуществлять его **образование**. В целях образования земельного участка уполномоченные органы будут совершать все необходимые действия:

- обеспечивать утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготавливать межевой план земельного участка;
- обращаться с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению уполномоченные органы должны будут обеспечить устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Важно, что образованием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, может осуществляться уполномоченными органами, в том числе, **при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.**

Уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через пять рабочих дней после принятия решения об образовании земельного участка должен уведомить собственников помещений в многоквартирном доме, о начале действий по образованию земельного участка, путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных

по месту нахождения соответствующего многоквартирного дома, а также на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте (при его наличии) соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

(Федеральный закон от 02.08.2019 № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

Раскрытие информации

С 01 июля 2019 года утратили силу нормы о раскрытии информации в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утв. ПП РФ от 23.09.2010 №731.

Утратили силу часть 10 статьи 161 ЖК РФ (**Федеральный закон от 21.07.2014 №263-ФЗ**) и пункт 6 части 1 статьи 193 ЖК РФ, устанавливающий в качестве одного из лицензионных требований «соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161» (**Федеральный закон от 28.12.2016 №469-ФЗ**).

С 27 сентября 2019 года вступил в силу уточненный порядок раскрытия информации регулируемые организациями в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Раскрытие информации ресурсоснабжающими организациями осуществляется путем заполнения форм в ГИС «Единая информационно-аналитическая система «Федеральный орган регулирования - региональные органы регулирования - субъекты регулирования». Корректируются сроки размещения в информационно-аналитической системе форм представления информации. Раскрыт порядок информирования организаций, обязанных раскрывать информацию о программном сбое, о проведении регламентных и технических работ, а также о сроках их устранения (завершения).

(Приказ ФАС России от 08.05.2019 № 571/19)

Энергетическая эффективность

С 06 августа 2019 года вступает в силу изменённая часть 1 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации». Изменения связаны с отсутствием обязанности вести учёт используемых энергетических ресурсов в многоквартирном доме, в следующих случаях:

- физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома превышает семьдесят процентов и такие элементы не включены в соответствии с жилищным законодательством в региональную программу капитального ремонта общего имущества в связи с принятием нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации решения об сносе или реконструкции;
- многоквартирный дом включен в программу реновации жилищного фонда, осуществляемую в соответствии с федеральным законом, в котором мероприятия, выполняемые в соответствии с указанной программой, должны быть реализованы в течение трех лет.

(Федеральный закон от 26.07.2019 № 241-ФЗ)

Административная ответственность

С 14 июля 2019 года 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)

С 26 июля 2019 года устраняются коллизии положений частей 1, 3, 6 статьи 4.5 КоАП РФ. В соответствии с изменениями положений статьи 4.5 КоАП РФ вводится единообразный подход к исчислению срока давности привлечения к административной ответственности за нарушения, влекущие дисквалификацию.

За административные правонарушения, влекущие применение административного наказания в виде дисквалификации, лицо может быть привлечено к административной ответственности не позднее одного года со дня совершения административного правонарушения, за административные правонарушения в области антимонопольного законодательства, со дня вступления в силу решения комиссии антимонопольного органа,

а при дящемся административном правонарушении - не позднее одного года со дня его обнаружения.

(Федеральный закон от 26.07.2019 № 220-ФЗ)

Прочие изменения

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. При этом **Федеральным законом от 06.06.2019 № 129-ФЗ** установлен ряд случаев, при которых обязанность по применению онлайн-касс не возлагается на ТСЖ/ЖК/ЖСК.

(Федеральный закон от 03.07.2018 № 192-ФЗ)

С 20 июля 2019 г. вступило в силу **Постановление Правительства РФ от 04.07.2019 № 855 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 13 мая 2013 г. № 406».**

Данным Постановлением Правительства изменены основы ценообразования, правила регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения. Введены новые понятия: удельные текущие расходы **регулируемой организации**, осуществляющей транспортировку воды и (или) транспортировку сточных вод; удельные текущие расходы **гарантирующей организации** на транспортировку воды и (или) транспортировку сточных вод. Установлен **метод сравнения аналогов**, который применяется при установлении тарифов на транспортировку холодной воды, на транспортировку сточных вод в отношении регулируемой организации, осуществляющей указанный вид регулируемой деятельности в зоне деятельности гарантирующей организации, если протяженность сетей холодного водоснабжения, эксплуатируемых этой регулируемой организацией, не превышает 10 километров в централизованной системе холодного водоснабжения. При установлении тарифов на транспортировку холодной воды и (или) транспортировку сточных вод применяется **метод экономически обоснованных расходов (затрат)**, если протяженность сетей холодного водоснабжения (водоотведения), эксплуатируемых этой регулируемой организацией, превышает 10 километров в централизованной системе холодного водоснабжения (водоотведения) или такая организация является гарантирующей организацией.

(Постановление Правительства РФ от 04.07.2019 № 855 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 13 мая 2013 г. № 406»)

С 31 июля 2019 года применяются новые правила определения сведений, которые допустимы к размещению на платежном документе (справочно-информационные), сведений, размещение которых запрещено (реклама, за исключением социальной рекламы), а также обязательных к размещению сведений – информация о региональном операторе по обращению с ТКО.

(Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897)

С 07 августа 2019 года вступает в силу обновлённый профессиональный стандарта – «Специалист по управлению многоквартирными домами». В тексте Приказа Минтруда России от 31.07.2019 № 538н указана основная цель вида профессиональной деятельности: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Описаны трудовые функции, входящие в профессиональный стандарт, и дана характеристика обобщённых трудовых функций.

(Приказ Минтруда России от 31.07.2019 № 538н «Об утверждении профессионального стандарта "Специалист по управлению многоквартирными домами"»)

С 27 августа 2019 года вступил в силу новый перечень вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене. В новом Приказе Минстроя России от 26.06.2019 № 366/пр количество вопросов осталось прежнее, появился перечень вариантов ответов, вопросы управления и лицензирования были дополнены вопросами аварийно-диспетчерской службы. Напомним, что одним из обязательных лицензионных требований является наличие у должностного лица, лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата (пункт 2 части 1 статьи 192 ЖК РФ).

(Приказ Минстроя РФ от 26.06.2019 № 366/пр)