

Изменения в Жилищный кодекс РФ

Редакцию Жилищного кодекса РФ с 11 января 2018 года изменил Федеральный закон от 31.12.2017 N 485-ФЗ. Поправки касаются новых параметров государственного жилищного надзора, прав собственников помещений в многоквартирных домах и установления штрафов за неправильное назначение платы за жилые помещения и коммунальные услуги.

Расширена сфера осуществления государственного жилищного надзора, посредством включения в часть 1 статьи 20 ЖК РФ проверки соблюдения требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в системе в рамках осуществления государственного жилищного надзора.

В статью 44 ЖК РФ «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме» добавлен новый абзац 11, в котором указано, что лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, имеют право участвовать в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие решения. Такие права им предоставляются на один год со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Изменилась редакция статьи 45 ЖК РФ, которая регулирует порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В нее добавлен новый пункт 3.1, в котором сказано, что все управляющие организации и ТСЖ обязаны вести реестры собственников помещений в многоквартирном доме. В этих реестрах должны быть следующие сведения, позволяющие идентифицировать владельцев квартир: фамилия, имя, отчество (при наличии); полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо; номер помещения в многоквартирном доме; данные о размерах принадлежащих долей в праве общей собственности на общее имущество собственников.

Управляющая организация, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива на основании обращения инициатора проведения общего собрания обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить ему этот реестр.

Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре в данном случае не требуется.

До внесения соответствующих изменений, редакция статьи 46 ЖК РФ предусматривала обязанность инициатора проведения общего собрания собственников помещений представлять копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую организацию, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива.

С учетом последних изменений предоставлению в управляющую организацию, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива подлежат подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а при выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом данные документы предоставляются в орган государственного жилищного надзора.

Согласно изменениям внесенным в статью 156 ЖК РФ, за необоснованное увеличение размера платы за содержание жилого помещения управляющая организация будет обязана уплатить штраф.

Устанавливается, в частности, что управляющая организация, ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю помещения штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

Аналогичные изменения, касающиеся нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшее необоснованное увеличение размера платы за коммунальные услуги внесены в статью 157 ЖК РФ применительно к лицам, предоставляющим коммунальные услуги.

Статья 161 ЖК РФ дополнена частью 3.1 согласно которой, у ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива при прекращении управления многоквартирным домом возникает обязанность по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества и пр., в течение трех рабочих дней с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений об изменении способа управления домом лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом.

Если выбран непосредственный способ управления многоквартирным домом, то все это передается собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания. В силу новой редакции статьи 161.1 ЖК РФ при окончании полномочий совета дома, в случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета, его полномочия продлеваются на тот же срок.

Аналогичные изменения, касающиеся прекращения договора управления многоквартирным домом управляющей организацией внесены в часть 10 статьи 162 ЖК РФ.

Ранее часть 7 статьи 162 ЖК РФ определяла, что если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. Редакция части 7 статьи 162 ЖК РФ, действующая с 11.01.2018 предусматривает, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Изменения внесенные в статью 162 ЖК РФ в части дополнения ее частью 12 предусматривают, что если фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения по результатам отчета о выполнении договора управления, то указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (данный порядок не установлен). При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

До принятия рассматриваемого Федерального закона, лицензия на деятельность по управлению многоквартирным домом предоставлялась без ограничения срока ее действия. Согласно изменениям внесенным в часть 4 статьи 192 ЖК РФ – лицензия предоставляется сроком на пять лет. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Положение данной части применяется к ранее выданным лицензиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и исчисляется со дня вступления в силу рассматриваемого Федерального закона.

Изменениями внесенными в часть 1 статьи 193 ЖК РФ расширен перечень лицензионных требований. Начиная с 11.01.2018 к лицензионным требованиям, помимо указанных ранее теперь относится: 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. Лицензиаты, не соответствующие данному лицензионному требованию, обязаны внести изменения в свои учредительные документы, в течение шести месяцев со дня вступления в силу рассматриваемого Федерального закона.

Исходя из смысла изменений внесенных в часть 2 статьи 193 ЖК РФ, Правительство Российской Федерации должно определить перечень грубых нарушений лицензионных требований. Положения данной части применяются по истечении десяти дней со дня утверждения Правительством Российской Федерации перечня грубых нарушений лицензионных требований.

С учетом изменений внесенных в часть 4 статьи 195 ЖК РФ сведения содержащиеся в реестрах лицензий субъекта Российской Федерации, сводном федеральном реестре лицензий и реестре дисквалифицированных лиц подлежат размещению в ГИС ЖКХ.

Изменениями внесенными в часть 2 статьи 198 ЖК РФ увеличен срок (пять рабочих дней) размещения лицензиатом сведений в ГИС ЖКХ и направления их в орган государственного жилищного надзора при изменении перечня многоквартирных домов деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления. Ранее этот срок составлял три рабочих дня.

Статья 198 ЖК РФ дополнена частью 3.1, согласно которой если судом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или

об изменении способа управления многоквартирным домом признано недействительным, но оно послужило основанием для внесения соответствующих изменений в реестр лицензий, то орган государственного жилищного надзора на основании вступившего в законную силу решения суда о признании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным вносит изменения в реестр лицензий, но не ранее даты вступления в силу такого решения суда.

Изменениями внесенными в часть 5 статьи 198 ЖК РФ изменен срок по истечении которого сведения о многоквартирных домах (доме) исключаются из реестра лицензий при назначении лицензиату или должностному лицу лицензиата судом два и более раза административного наказания за неисполнение предписания. Ранее данный срок исчислялся как календарный год, с учетом изменений – двенадцать месяцев со дня выдачи предписания об устранении нарушений.

Согласно изменениям внесенным в часть 5.1 статьи 198 ЖК РФ сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению исключаются по решению органа государственного жилищного надзора, в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 ЖК РФ, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания.

Статья 198 ЖК РФ дополнена новыми положениями (частями 5.2 – 5.4), являющимися основаниями для исключения сведений из реестра лицензий:

- в случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований вновь совершено грубое нарушение лицензионных требований (*положения данной части применяются по истечении десяти дней со дня утверждения Правительством Российской Федерации перечня грубых нарушений лицензионных требований*);

- в случае, если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раз было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок (*исключаются сведения о многоквартирном доме или обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиатом были совершены действия (бездействие), направленные на воспрепятствование проведению таких проверок или уклонение от таких проверок*);

- в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

С учетом изменений внесенных в часть 2 статьи 199 ЖК РФ, приведенные случаи являются также основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии, в случае исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.

Также одним из новых оснований для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Изменен срок в течении которого лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий, а также в случае если действие лицензии прекращено или она аннулирована передает лицу принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом техническую и иную документацию, с двух до трех рабочих дней. Соответствующие изменения внесены в часть 1 статьи 200 ЖК РФ.

Федеральным законом от 29.12.2017 № 462-ФЗ «О внесении изменений в статьи 15 и 36 Жилищного кодекса Российской Федерации по вопросу обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к жилым помещениям в многоквартирных домах» внесены изменения в статью 36 ЖК РФ, согласно которым в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома отнесено оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме.

Также предусмотрено, что приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.