



Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

**Обзор изменений жилищного
законодательства в свете
Федерального закона от
31.12.2017 № 485-ФЗ**

**«О внесении изменений в
Жилищный кодекс Российской
Федерации и отдельные
законодательные акты
Российской Федерации»**

В связи с внесением изменений в часть 1 статьи 20 ЖК РФ, расширены полномочия органов, осуществляющих государственный жилищный надзор в части проведения проверок по соблюдению 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.

В силу изменений, внесенных в часть 4.2 статьи 20 ЖК РФ, перечень оснований для проведения внеплановой проверки дополнен следующими основаниями:

- выявление органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля в системе информации о фактах нарушения требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.
- информация о фактах нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения.
- информация о фактах нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, гражданами требований к порядку размещения информации в системе.

Частью 1.1. статьи 44 ЖК РФ 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, наделены правом участвовать в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме* и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом, *в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.*

Частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, на организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, *возложена обязанность по ведению реестра собственников помещений* в многоквартирном доме, который должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Частями 11-13 статьи 156 ЖК РФ установлено, что в случае нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, *на организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, возложена обязанность уплатить* собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда *штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить.*

Исключение:

- *если нарушение произошло по вине потребителя.*
- *если нарушение было устранено управляющей организацией до обращения и (или) до оплаты потребителем.*

При поступлении обращения в письменной форме о выплате штрафа организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязана провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и принять одно из следующих решений:

- о выявлении нарушения и выплате штрафа;
- об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обеспечивает выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения от потребителя.

Частями 6 и 7 статьи 157 ЖК РФ закреплено аналогичное положения относительно случаев нарушения исполнителем коммунальных услуг порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекших необоснованное увеличение размера такой платы.

Частью 7 статьи 162 ЖК РФ определено, 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.

Частью 12 ст. 162 ЖК РФ установлено, что если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Внесены *существенные изменения* в статью 198 ЖК РФ, регламентирующую *основания и порядок внесения сведений о многоквартирном доме в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, исключения сведений о многоквартирном доме из указанного реестра.*

- Введена часть 3.1 предусматривающая, что в случае признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, которое послужило основанием для направления в орган государственного жилищного надзора сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся органом государственного жилищного надзора на основании вступившего в законную силу решения суда о признании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным не ранее даты вступления в силу такого решения суда.

- Часть 5.1. изложена в новой редакции: 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 настоящего Кодекса, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.
- Введена часть 5.2 предусматривающая, что 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, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

- Введена часть 5.3, предусматривающая, что случае, если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раза было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации 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.
- Введена часть 5.4, предусматривающая, что в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

- В часть 6 добавлено положение, согласно которому, с даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса.