

## Изменения в жилищном законодательстве

Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), которые вступают в силу с 11 января 2018 года. Рассмотрим некоторые из них.

1. Статья 45 ЖК РФ была дополнена частью 3.1, в соответствии с которой Управляющая организация, либо правление товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ), обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, либо ТСЖ, обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация, либо ТСЖ, обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

2. В соответствии с изменениями, внесенными в статью 46 ЖК РФ, инициатор проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома обязан не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания предоставить в управляющую организацию, либо ТСЖ, подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (до этого были копии). После этого управляющая организация, либо ТСЖ, в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны направить подлинники указанных решений и протоколов орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

3. Статья 156 ЖК РФ была дополнена частями 11 – 13, в соответствии с которыми управляющая организация, либо ТСЖ, при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения штраф в размере пятидесяти процентов 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.

При поступлении обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения с заявлением в письменной форме о выплате штрафа управляющая организация, либо ТСЖ, не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязаны провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и принять одно из следующих решений:

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

В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения управляющая организация, либо ТСЖ, обеспечивают выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения путем снижения размера платы за содержание жилого помещения, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме.

4. С 11 января 2018 года при смене способа управления многоквартирным домом или смене управляющей организации, старой управляющей организацией, либо ТСЖ, необходимо в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме.

5. В соответствии с ЖК РФ совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. С января 2018 года в случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. Однако при ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 161.1. ЖК РФ).

6. С этого года 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. Ранее было не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом (ч.7 ст. 162 ЖК РФ).

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

8. Срок действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с этого года ограничен до пяти лет. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам. Ранее она предоставлялась бессрочно (ч.4 ст. 192 ЖК РФ).