СПРАВКА об изменениях в Жилищный кодекс РФ

(в связи с принятием 176-ФЗ)

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ внесен ряд изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

* К полномочиям Федерации отнесено определение порядка привлечения кредитных и (или) иных заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение КР;
* ГЖИ наделяется правом проводить внеплановые проверки на основании информации, размещенной в ГИС ЖКХ;
* плата на наем жилья будет устанавливаться в соответствии с методическими указаниями, утверждаемыми Минстроем РФ;
* Плата за содержание жилого помещения будет включать в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - ОДН), при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
* Размер расходов граждан на ОДН будет определяться исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом;
* плата за ОДН применяется с 1 апреля 2016 года;
* Для собственников помещений, не оборудованных ИПУ, будут применяться повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ;
* Введена обязанность застройщика по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (статья 153 ЖК РФ)

- с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до передачи квартиры собственнику застройщик обязан уплачивать все платежи, в том числе и взносы на капитальный ремонт;

* Для такой формы управления многоквартирным домом как непосредственное управление установлен новый «лимит» квартир — не более чем 30, раньше было 16 (статья 161 ЖК РФ);

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ КАПРЕМОНТА

Введены следующие положения:

* О формировании региональной программы капитального ремонта (далее — РПКР):
* на РО возложена функция контроля своевременности проведения КР в МКД;
* в РПКР включаются в том числе и МКД, все помещения в которых принадлежат одному собственнику (муниципалы, Минобороны);
* в РПКР могут не включаться МКД, признанные подлежащими сносу или реконструкции (не только аварийные), например подлежащие сносу в рамках проектов развития застроенных территорий;
* введены новые возможности переноса срока проведения КР на более поздний период без обязательного согласования с собственниками, в частности:

1. При отсутствии конструктивного элемента, ремонт которого был запланирован ранее;
2. Если КР был проведен ранее и повторного его выполнения в срок установленный РПКР не требуется;
3. Если был изменен способ формирования ФКР со спецсчета на счет

РО;

* Минстроем будут разработаны методические рекомендации о внесении изменений в РПКР;
* освобождение от оплаты взносов на КР «новостроек» (на срок, установленный субъектом РФ, но не более чем на 5 лет);
* выбор способа формирования ФКР для новостроек - не позднее чем за 3 месяца до наступления срока оплаты взносов;
* Новое при выборе способа формирования ФКР на спецсчете (статьи 170 и 175 ЖК РФ):
* теперь собственники не обязаны утверждать перечень работ по КР и сроки их проведения;
* возможность переноса срока КР на более ранние периоды, если на спецсчете есть достаточное количество средств (если мин. размер взноса - то в сроки, установленные РПКР);
* собственники должны определить организацию, которая будет выставлять им платежки, в том числе и определить порядок и размер оплаты за выставление платежек;
* Нововведения при изменении способа формирования ФКР (статья 173 ЖК РФ):
* как РО так и владелец спецсчета обязаны передать друг другу документы и информацию в случае изменения способа формирования ФКР (порядок такой передачи должен быть утвержден субъектом РФ);
* вводится механизм принудительного перевода МКД по спецсчетов на счет

РО в случае оплаты ими взносов в размере менее 50%;

* Порядок открытия и закрытия спецсчетов (статья 176 ЖК РФ):
* владелец спецсчета должен будет следить за наличием у банка права быть держателем специальных счетов;
* банк не вправе отказать в открытии специального счета;

• Новое в статусе РО (статья 178 ЖК РФ):

* для руководителя РО Минстроем РФ будут установлены квалификационные требования;
* РО вправе создавать ассоциации и союзы РО;
* Использование имущества РО
* РО вправе размещать временно свободные денежные средства в банках в порядке, определяемом Правительством РФ;
* на ФКР, формирующиеся на счете РО не может быть обращено взыскание по долгам РО, за исключением обязательств по оплате подрядчикам;
* в случае признания РО банкротом средства ФКР не включаются в конкурсную массу;
* Функции РО (статья 180 ЖК РФ)
* закупки для нужд РО в порядке, установленном Правительством РФ (в том числе и внутренние закупки для нужд РО);
* порядок отбора банков будет определяться Правительством РФ;
* возможность открытия счетов в казначействе;
* Взаимоотношения РО и собственников (статья 181 ЖК РФ)
* отменяются договора с собственниками, права и обязанности прямо прописаны в ЖК РФ;
* Проведение КР (статья 182 ЖК РФ)
* устанавливается гарантийный срок на работы по КР - 5 лет;
* в комиссию по приемке работ включаются представители субъекта Федерации и УК;
* после завершения работ, документация по дому будет передаваться УК.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ УО

* Правительство РФ наделяется правом устанавливать дополнительные требования для лицензирования УО;
* ГЖИ наделяется правом проведения внеплановых проверок УО в связи с поступлением в орган государственного жилищного надзора обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки;
* Вводится новая процедура - исключение дома из реестра лицензий.

Так, в случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение выданного ГЖИ предписания об устранении нарушений лицензионных требований, то из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

В течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от ГЖИ об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий ОМСу созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.