Изменения в Жилищном кодексе Российской Федерации

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Новое | Было ранее | Основание | Примечание |
| **С 31.12.2017** | | | | |
| 1 | К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД)отнесено принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке | Не было | П.2.1 ч.2 ст.44, ч.1 ст.46 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 20.12.2017 № 416-ФЗ) | Указанные решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД |
| **С 01.01.2018** | | | | |
| 2 | Требования к размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) отнесены к лицензионным требованиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами | Не было | П.6.1 ч.1 ст.193 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 28.12.2016 № 469-ФЗ) | За нарушение требований к размещению информации в ГИС ЖКХ применяются санкции, предусмотренные ст.13.19.2 КоАП РФ. Предусмотренные ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ санкции за нарушение лицензионных требований в этом случае не применяются. |
| 2.1 | Общее собрание собственников помещений в МКД может быть проведено в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ | Было приостановлено до 01.01.2018 | Ст.2 ФЗ от 03.07.2016 № 267-ФЗ |  |
| 3 | Утратили силу положения ч.2.2, 2.3 ст.155 ЖК РФ, Ч.8, 9 ст.12 ФЗ от 21.07.2014 № 209-ФЗ, в соответствии с которыми в случае, если в ГИС ЖКХ не размещена информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем за жилое помещение и коммунальные услуги, либо размещена информация, которая не соответствует платежному документу, представленному потребителю на бумажном носителе, платежный документ по внесению потребителем платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается не представленным. | Должны были применяться с 01.01.2018 | Ч.2.2, 2.3 Ст.155 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017),  Ч.8, 9 ст.12 ФЗ от 21.07.2014 № 209-ФЗ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| **С 11.01.2018** | | | | |
| 4 | Расширены полномочия органов государственного жилищного надзора посредством включения в предмет проверок требований:  - правил содержания общего имущества в МКД(ранее требования правил входили в предмет проверок требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах)  - правил изменения размера платы за содержание жилого помещения (ранее не было),  - правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (ранее требования правил входили в предмет проверок требований к предоставлению коммунальных услуг или определению размера и внесению платы за коммунальные услуги)  - к порядку размещения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в ГИС ЖКХ (ранее не было) | Не было | Ч.1 Ст.20 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 5 | Установлены дополнительные основания для внеплановых проверок –  1) информация о следующих фактах:  - нарушения правил содержания общего имущества в МКД  - нарушения правил изменения размера платы за содержание жилого помещения,  - нарушения требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ  2) приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации | Не было | Ч.4.2 Ст.20 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 6 | На органы государственного жилищного надзора возложена обязанность по приему и учету подлинников (оригиналов) протоколов и решений общих собраний собственников помещений в МКД  При этом, копии протоколов и решений общих собраний собственников помещений в МКД должны храниться в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания | Было - органы государственного жилищного надзорапринимали копии указанных документов | Ч.1.1 Ст.46 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 7 | Установлена обязанность лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД, а также правления товарищества или кооператива:  1) вести реестр собственников помещений в МКД. При этом, установлено, что реестр должен содержать следующие сведения:  - фамилию, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в МКД,  - полное наименование и ОГРН юридического лица, если собственником помещения в МКД является юридическое лицо,  - номер и размер общей площади помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо.  2) предоставлять реестр собственников помещений в МКДв течение пяти дней с момента получения соответствующего обращения собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в МКД. При этом, не требуется согласие собственников помещений в МКДна передачу персональных данных, содержащихся в реестре, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в МКД. | Не было | Ч.3.1 Ст.45 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 8 | Установлена обязанность лица, ответственного за содержание и ремонт общего имущества в МКД, уплаты собственнику помещения в МКД или нанимателю жилого помещения штрафа при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, а также размер и порядок уплаты штрафа. Исключение составляют случаи, если такое нарушение произошло по вине собственника или нанимателя жилого помещения в МКД или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами. | Не было | Ч.11-13 Ст.156 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | 1. Размер штрафа составляет 50% величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.  2. Уплата штрафа носит заявительный характер  3. Лицо, ответственное за содержание и ремонт общего имущества в МКД(предоставление коммунальной услуги), не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязано провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения (коммунальную услугу).  4. В случае выявления нарушения и принятия решения о выплате штрафа выплата штрафа осуществляется не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в МКДили нанимателя жилого помещения путем снижения размера платы за содержание жилого помещения (коммунальные услуги), а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение (коммунальные услуги) до уплаты штрафа в полном объеме |
| 9 | Установлен размер и порядок выплаты штрафа при нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы. | Не был установлен | Ч.6,7 Ст.157 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |
| 10 | Установлен порядок передачи товариществом или кооперативом технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов и иных предметов.  Согласно порядка, товарищество или кооператив, в случае прекращения управления МКД, в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в МКДоб изменении способа управления таким домом обязаны передать техническую документацию на МКДи иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступак оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКДи управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, либо в случае выбора непосредственного способа управления МКДсобственнику помещения в МКД, указанному в решении общего собрания собственников помещений в МКДо выборе непосредственного способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком МКД | Не было.Применялся по аналогии порядок передачи документов для УК, предусмотренный правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными ПП РФ № 416 | Ч.3.1 Ст.161 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 11 | Установлено, что управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД,в том числе совершать действия по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, исключительно со дня внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом | Было – управляющая организация обязана приступить к выполнению договора управления МКДне позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, если иное не установлено таким договором | Ч.7 Ст.162 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 12 | Лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению МКД, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям с даты исключения сведений о МКДиз реестра лицензий субъекта Российской Федерации.  Исключения составляют случаи, предусмотренные ч.3 ст.200 ЖК РФ | Не было | Ч.6 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 13 | Установлен трехдневный срок  передачи управляющей организацией технической документации на МКДи иных связанных с управлением таким домом документов и устройств со дня прекращения договора управления МКД | Было - не позднее, чем за 30 дней до прекращения договора управления МКД | Ч.10 Ст.162 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 14 | Установлен пятилетний срок действия лицензии на деятельность по управлению МКД | Не было | Ч.4 Ст.192 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | Пятилетний срок действия ранее выданных лицензий исчисляется с 10.01.2018 (ч.7 ст.5 ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017). |
| 15 | К лицензионным требованиям на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД отнесено 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 МКД возникло ранее | Не было | Ч.1 Ст.193 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | Лицензиаты, не соответствующие указанному лицензионному требованию по состоянию на 10.01.2018 в течение шести месяцев обязаны внести изменения в свои учредительные документы (ч.8 ст.5 ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017). |
| 16 | Установлено, что реестр лицензий субъекта Российской Федерации подлежит размещению в ГИС ЖКХ | Было - на официальном сайте органа государственного жилищного надзора. | Ч.4 Ст.195 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
|  | Установлено, что сведения об изменении перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, должны быть размещены в ГИС ЖКХ и направлены в орган государственного жилищного надзора в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора. | Было - в течение трех рабочих дней. | Ч.2 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 17 | Установлены дополнительное основание для внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации –  на основании вступившего в законную силу решения суда о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления МКД | Не было | Ч.3.1 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 18 | Установлены дополнительные основания исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирном доме или многоквартирных домах в случаях:  1) если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований вновь совершено грубое нарушение лицензионных требований,  2) 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,  3) вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом | Не было | Ч.5.2-5.4 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | Основания исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирном доме или многоквартирных домах за грубое нарушение лицензионных требований применяются по истечении 10 дней со дня утверждения Правительством РФ перечня грубых нарушений лицензионных требований (ч.6 ст.5 ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |
| 19 | Лицензионная комиссия вправе рассмотреть вопрос об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии в случае отсутствия в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат | Не было | Ч.2 Ст.199 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 20 | Установлено, что в случае если в соответствии с отчетом о выполнении договора управления МКД фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, 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, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. | Не было | Ч.12 Ст.162 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) | Договором управления МКДможет быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии |
| 21 | У лиц, принявших от застройщика помещения в МКДпо передаточному акту или иному документу о передаче, законодательно закреплено право на участие в течение года со дня ввода МКДв эксплуатацию в общих собраниях собственников помещений в МКДи принятие решений по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции такого собрания | Не было. | Ч.1.1 Ст.44 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 22 | К общему имуществу собственников помещений в МКДотнесены конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения  При этом, установлено, что приспособление общего имущества в МКДдля обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКДдопускается без решения общего собрания собственников помещений в МКДтолько в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств собственников помещений в таком доме | Не было | П.3 ч.1 ст.36 ЖК РФ (в ред. ФЗ от 29.12.2017 № 462-ФЗ) |  |
| **С 11.07.2018** | | | | |
| 23 | Установлено дополнительное основание проведения органом государственного жилищного надзора внеплановой проверки в целях принятия решения о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ в случае непредставления в орган государственного жилищного надзора в установленном порядке и срок лицензиатом сведений о прекращении или расторжении договора МКД, товариществом или кооперативом сведений о прекращении управления МКД товариществом или кооперативом.  В этом случае, основанием для внеплановой проверки может служить поступление в орган государственного жилищного надзора сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления МКДи заключением такого договора управления с иным лицензиатом. | Не было | Ч.3 Ст.198 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| 24 | Установлена обязанность товарищества или кооператива представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке, установленном Минстроем РФ:  1) сведения о выборе способа управления МКДтовариществом или кооперативом - в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации товарищества или кооператива;  2) сведения о прекращении товариществом или кооперативом деятельности по управлению МКД – в течение пяти рабочих дней со дня принятия общим собранием собственников помещений в МКДрешения об изменении способа управления МКДжилищным кооперативом | Не было | Ч.6,7 Ст.110, ч.7, 8 ст.135 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |
| **С 12.01.2019** | | | | |
| 25 | Предусматривается обязанность органа местного самоуправления ежегодно назначать управляющую организацию для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений в этом доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления | Не было | Ч.17 Ст.161 ЖК РФ (в ред. ФЗ 485-ФЗ от 31.12.2017) |  |

Изменения в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Стало | Было | Основание | Примечание |
| 1. | С 01.01.2018 изменены размеры санкций за нарушение требований к размещению информации в ГИС ЖКХ, предусмотренных статьей 13.19.2 КоАП РФ, в отношении:  1) администратора общего собрания - предупреждение или наложение административного штрафа на физических лиц в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей;  2) в отношении органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, предоставляющих коммунальные услуги, лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны размещать информацию в ГИС ЖКХ - предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.  В отношении должностных лиц, ранее подвергнутых административному наказанию за аналогичное административное правонарушение - наложение административного штрафа в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей. | 1. В отношении:  1) администратора общего собрания - пятнадцать тысяч рублей;  2) должностных лиц органа местного самоуправления - тридцать тысяч рублей;  3) ресурсоснабжающих организаций - двести тысяч рублей;  4) юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами - тридцать тысяч рублей;  5) иных юридических лиц - тридцати тысяч рублей.  2. В отношении должностных лиц, ранее подвергнутых административному наказанию за аналогичное административное правонарушение - дисквалификация на срок от одного года до трех лет. | П.4 Ст.1 ФЗ от 28.12.2017 № 437-ФЗ | 1. Административная ответственность за совершение указанных в ст.13.19.2 КоАП РФ действий наступает в отношении всех видов информации в совокупности (п.2 Примечания к ст.13.19.1 КоАП РФ (в ред. ФЗ от 28.12.2017 № 437-ФЗ)  2. Административная ответственность, предусмотренная ст.13.19.2 КоАП РФ не применяется к должностным лицам организаций, органов государственной власти и органов местного самоуправления, организациям, передавшим полномочия по размещению информации в ГИС ЖКХ в соответствии с законодательством Российской Федерации другим лицам (п.3 Примечания к ст.13.19.1 КоАП РФ (в ред. ФЗ от 28.12.2017 № 437-ФЗ). |
| 2. | С 01.01.2018 в КоАП РФ введена ст.24.1, предусматривающая административную ответственность лицензиата за невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа государственного жилищного надзора об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства | Не было | П.п. «б» п.6 ст.1 ФЗ от 28.12.2017 № 437-ФЗ | Предусматривает санкцию в виде административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей. |