

Информация

с разъяснениями изменений в жилищное законодательство в части управления многоквартирными домами, внесенных Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Согласно изменениям в ст. 156 Жилищного кодекса РФ, в случае, если управляющая компания (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив) нарушит порядок расчета платы за содержание жилого помещения, в результате чего размер такой платы необоснованно увеличится, она обязана будет выплатить собственнику (нанимателю) помещения штраф.

Размер штрафа составит 50% от суммы превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.

Однако, если завышение платы произошло по вине собственника (нанимателя) помещения или устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами, штраф не начисляется.

При обнаружении необоснованного увеличения размера платы за содержание жилого помещения собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда необходимо подать письменное заявление о выплате штрафа в управляющую организацию (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив). Не позднее 30 дней со дня поступления обращения управляющая компания должна провести проверку правильности начисления размера платы и принять одно из следующих решений:

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

Если нарушение порядка определения размера платы подтвердится, выплата штрафа производится не позднее 2 месяцев со дня получения обращения потребителя.

При этом, следует обратить внимание, что штраф выплачивается не наличными денежными средствами, а путем снижения размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если у потребителя есть подтвержденная вступившим в законную силу судебным актом непогашенная задолженность, - путем снижения размера этой задолженности (до уплаты штрафа в полном объеме).

Аналогичные положения о размере и порядке выплаты штрафа за необоснованное завышение платы за коммунальные услуги лицами, предоставляющими эти услуги, приведены в п. 155.1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Теперь эти положения после вступления рассматриваемого закона в силу закреплены и в ст. 157 ЖК РФ.

В силу ч. 4 ст. 192 ЖК РФ лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД теперь будет выдаваться не бессрочно, а на 5 лет. Причем указанное нововведение о сроке действия лицензии применяется к ранее выданным лицензиям: в этом случае срок исчисляется со дня вступления в силу рассматриваемого закона. Порядок продления срока действия лицензии определит Правительство РФ.

Перечень лицензионных требований дополнен новым требованием - 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 (п. 1.1. ч. 1 ст. 193 ЖК РФ). Лицензиаты, не соответствующие данному требованию по состоянию на 11 января 2018 года (день вступления в силу рассматриваемого закона), в течение 6 месяцев обязаны внести изменения в свои учредительные документы.

В Жилищном кодексе РФ появилось положение, позволяющее управляющим организациям сохранять за собой экономию, полученную при надлежащем выполнении работ. Предусмотрено, что если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о его выполнении фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница остается в распоряжении управляющей компании. Необходимое условие: полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ. Иное распределение полученной экономии может быть предусмотрено договором управления многоквартирным домом (ч. 12 ст. 162 ЖК РФ).

Кроме того, в ЖК РФ введено понятие "грубых нарушений лицензионных требований", совершение которых при определенных условиях может послужить основанием для исключения из реестра лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирном доме (многоквартирных домах), деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат (ч. 2 ст. 193 ЖК РФ). Перечень грубых нарушений лицензионных требований должно определить Правительство РФ.

Помимо этого, в соответствии с ч. 2 ст. 199 ЖК РФ органам государственного жилищного надзора предоставлена возможность обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии в случае отсутствия в течение 6 месяцев в реестре лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Наряду с этим, статьей 20 ЖК РФ уточнена сфера жилищного надзора (контроля): решено проверять в т.ч. соблюдение требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и процедуры изменения размера платы за содержание жилого помещения, порядка оказания, приостановки и ограничения коммунальных услуг. Скорректирован перечень оснований для проведения внеплановых проверок.

Часть 1.1. статьи 44 ЖК РФ закрепляет право лиц, принявших от застройщика

после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту (или иному документу о передаче), принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

Инициатор общего собрания собственников помещений в МКД теперь обязан передавать в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом - в орган государственного жилищного надзора, не копию решения и протокола общего собрания, а их подлинники. А последние, в свою очередь, обязаны передавать полученные оригиналы решения и протокола общего собрания в органы государственного жилищного надзора (ч.ч. 1, 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

Установлен ряд дополнительных обязанностей, которые должна выполнить "старая" управляющая организация при прекращении договора управления многоквартирным домом (ст. 161, 162 ЖК РФ).

В ЖК РФ теперь прямо закреплено, что управляющие организации, ТСЖ либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ч. 12 ст. 161 ЖК РФ).

Большинство изменений вступило в силу 11 января 2018 года, однако для некоторых положений установлены иные сроки.

Прокуратура г. Братска