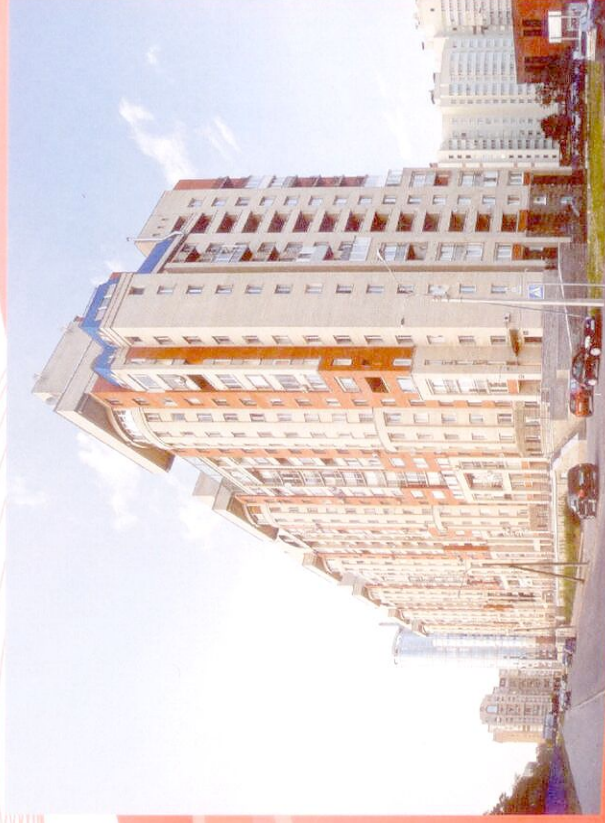


МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ
В СФЕРЕ ЖКХ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: ЧЕГО ЖДАТЬ В 2016 ГОДУ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**НОВое В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ
В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ:
ЧЕГО ЖДАТЬ В 2016 ГОДУ**

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

Вступление

«Основные радикальные изменения законодательства в сфере ЖКХ завершены, министерство будет заниматься лишь донастройкой созданных механизмов. ...

Вектор, который мы задавали в течение двух лет работы ведомства, на сегодняшний день определен. С нового года мы займемся илрифовой законодательной базы.»

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.А. Мень, итоговый форум «ЖКХ меняется», г. Уфа, 18 декабря 2015 г.

2015 год был богат на изменения, внесенные в законодательство в сфере управления многоквартирными домами. Основной их объем сосредоточен в Федеральном законе от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

ВАЖНО:

Краткий обзор наиболее важных изменений, внесенных в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) за период с декабря 2014 года по февраль 2016 года приведен в приложении 1.

Из наиболее важных изменений 2015 года следует упомянуть введение лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, уточнение структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, совершенствование положений, регулирующих порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, порядок осуществления лицензионного контроля, государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, работу региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2016 год обещает быть не менее насыщенным.

Серьезное внимание будет уделено анализу практики применения положений действующего законодательства и последних изменений в него, а также их «точечной донастройке».

Основные приоритеты, среднесрочные цели и задачи государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства определены в Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года (далее - Стратегия).

ВАЖНО:

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.01.2016 № 80-р.

К сфере жилищно-коммунального хозяйства в Стратегии отнесены такие направления, как:

- осуществление деятельности, направленной на улучшение условий проживания граждан в жилищном фонде, включающей в себя управление многоквартирными домами, капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирных домах, в том числе модернизацию лифтового оборудования, а также переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

- осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг), включающих в себя холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение, а также обращение с твердыми коммунальными отходами;
- внедрение государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, включающей в себя такие сферы, как социальная политика, кадровая политика, а также общественный контроль.

В 2016 году ожидается завершение экспертного обсуждения, согласование и принятие федеральных нормативных правовых актов по вопросам:

- введения прямых договоров между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями, а также совершенствования системы расчетов за коммунальные услуги;
- разработки системы профессиональных стандартов деятельности управляющих организаций, в том числе актуализации норм и правил в части технического регулирования содержания многоквартирного дома, а также совершенствования механизмов лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами и лицензионного контроля;
- повышения гарантий сохранности средств фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, установления льготных условий кредитования капитального ремонта многоквартирных домов;
- совершенствования системы раскрытия информации лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, ввода в промышленную эксплуатацию государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства;
- запуска региональных систем по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В настоящем пособии, разработанном с учетом тематики обращений, поступивших в министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области и Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Ростовской области, речь пойдет о тех изменениях, которые уже вступили или вступят в действие в 2016 году.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги: что изменилось?



Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги определена статьей 154 ЖК РФ. В связи с принятием Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» структура платы за жилищно-коммунальные услуги претерпела изменения, которые вводились в действие

постатпно: с 30.06.2015 года (даты официального опубликования указанного Федерального закона) и с 01.01.2016 года.

Рассмотрим данные изменения подробнее.

1. Изменения структуры платы за жилое помещение, вступившие в силу с 30.06.2015 года.

Эти изменения связаны с исключением из состава платы за коммунальные услуги платы за так называемые «общедомовые нужды», то есть объемы коммунальных услуг, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Теперь общедомовые нужды включены в состав платы за содержание жилого помещения, то есть жилищной услуги.

ВАЖНО:

Подобный подход (включение общедомовых нужд в состав жилищной услуги) реализуется только при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Что касается непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме, то в соответствии с частью 4 статьи 154 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ) плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в этом случае **подлежит включению в состав платы за коммунальные услуги**.

Кроме того, несущественно скорректирована используемая терминология: вместо понятия «плата за содержание и ремонт жилого помещения» введено понятие «плата за содержание жилого помещения». В связи с этим, внесены редакционные изменения в части 4 и 6 статьи 155, части 1 – 3, 7, 10 статьи 156, части 1 и 4 статьи 158, часть 6 статьи 159 ЖК РФ.

Наглядно состоявшиеся изменения представлены в таблице.

Структура платы за содержание жилого помещения	До 30.06.2015	После 30.06.2015
Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (часть 1 статьи 154 ЖК РФ)	- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; - плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	- плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом; - плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; - плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за
Для собственника помещения в многоквартирном доме (часть 2 статьи 154 ЖК РФ)		

	отделение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме
--	--

При этом положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с **01.04.2016** года.

ВАЖНО:

Указанная особенность применения положений о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания такого имущества, установлена **частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

У большинства исполнителей коммунальных услуг возникает закономерный вопрос - каким образом включать расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания такого имущества, в состав платы за содержание жилого помещения?

Ответ на этот вопрос частично содержится в ЖК РФ.

Согласно частям 9.1 и 9.2 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности такого дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, **определяется по тарифам**, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом, исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Такие нормативы утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В силу части 10 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ при **первоначальном включении** в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме **их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 01.09.2015 года**. Для первоначального включения таких расходов в плату за содержание жилого помещения **не требуется** решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Начиная с 2016 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги согласно части 11 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в 2015 году.

Анализ приведенных положений ЖК РФ показывает, что для включения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребленных на общедомовые нужды, в состав платы за содержание жилого помещения требуется принятие постановлений Правительства Российской Федерации по вопросам:

- внесения изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

- установления порядка определения возможности потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества с учетом конструктивных особенностей многоквартирного дома;

- определения порядка установления нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Однако по состоянию на 03.03.2016 года такие нормативные правовые документы Правительством Российской Федерации не приняты.

ВАЖНО:

В настоящее время Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении принят проект федерального закона № 928761-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым предлагается **перенести срок** применения положений ЖК РФ о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребленных на общедомовые нужды, с **01.04.2016 года на 01.01.2017 года**. Кроме того, при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения таких расходов предлагается установить, что их размер не может превышать нормативы потребления

коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленные субъектом Российской Федерации по состоянию на 01.09.2016 года (а не на 01.09.2015 года как сейчас).

Согласно части 1 статьи 157 ЖК РФ правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления указанным лицам отдельных видов коммунальных услуг, условия и порядок заключения соответствующих договоров устанавливаются Правительством Российской Федерации. В силу части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Таким образом, в отсутствие четкого порядка определения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребленных на общедомовые нужды, нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных уполномоченным органом государственной власти Ростовской области в установленном порядке, следует прийти к выводу о невозможности включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения. До принятия и вступления в силу нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации по указанным вопросам расчет размера платы за коммунальные услуги должен осуществляться в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

2. Изменения структуры платы за коммунальные услуги (часть 4 статьи 154 ЖК РФ), вступившие в силу с 01.01.2016 года.

Эти изменения выражаются как в корректировке используемой терминологии, так и в дополнении существовавшего перечня коммунальных услуг новыми коммунальными услугами.

Структура платы за коммунальные услуги	
До 01.01.2016	После 01.01.2016
- плата за горячее водоснабжение; - плата за холодное водоснабжение; - плата за водоотведение; - плата за электроснабжение; - плата за газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах); - плата за отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)	- плата за горячую воду; - плата за холодную воду; - плата за отведение сточных вод; - плата за электрическую энергию; - плата за газ, бытовой газ в баллонах; - плата за тепловую энергию, твердое топливо при наличии печного отопления; - плата за обращение с твердыми коммунальными отходами. ВАЖНО! В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме плата за указанные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в

многоквартирном доме, также подлежит включению в состав платы за коммунальные услуги.

Отдельно следует рассмотреть новую коммунальную услугу, которая появилась с 01.01.2016 года, - **коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами** (далее - ТКО).

ВАЖНО:

Правовая основа новой системы государственного регулирования в сфере обращения с ТКО заложена Федеральным законом от 29.12.2014 № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации». Указанный Федеральный закон применяется с учетом изменений, внесенных в него Федеральным законом от 29.12.2015 № 404-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Целями государственной политики в сфере обращения с ТКО определены увеличение объема переработки и утилизации отходов, размещение их на полигонах, отвечающих требованиям законодательства Российской Федерации, и ликвидация несанкционированных свалок ТКО. С учетом этих целей в 2016 году после разработки и принятия необходимых федеральных нормативных правовых актов органами государственной власти субъектов Российской Федерации будут утверждены территориальные схемы обращения с ТКО и региональные программы в области обращения с ТКО. Кроме того, в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации критериями будут определены региональный оператор или региональные операторы, организующие работу по сбору ТКО в закрепленной зоне деятельности, а также по транспортированию, обработке, обезвреживанию, утилизации и размещению таких отходов.

Под обращением с ТКО для целей ЖК РФ и иных актов жилищного законодательства понимаются сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение ТКО (часть 5 статьи 30 ЖК РФ). При этом ТКО - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К ТКО также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

Отнесение обращения с ТКО к коммунальным услугам предполагает одновременное исключение из состава жилищных услуг услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов. В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий внесение соответствующих изменений в Правила содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, и Минимальный перечень услуг и

работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

ВАЖНО:

В соответствии с частью 20 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ (в редакции Федерального закона от 29.12.2015 № 404-ФЗ) **обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО наступает со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с ТКО на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с ТКО, но не позднее 1 января 2017 года.**

Таким образом, действующим федеральным законодательством до принятия необходимых федеральных и региональных нормативных правовых актов, разработки территориальных схем обращения с ТКО, определения региональных операторов, установления уполномоченными органами государственной власти субъектов Российской Федерации нормативов накопления ТКО и единого тарифа на услугу по обращению с ТКО установлен **переходный период, в течение которого плата за обращение с ТКО, как и ранее, входит в состав платы за содержание жилого помещения (по аналогии применяется часть 9 статьи 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ в редакции Федерального закона от 29.12.2015 № 404-ФЗ).**

После завершения установленного Федеральным законом от 29.12.2015 № 404-ФЗ переходного периода и возникновения обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО в квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг появится отдельная строка - «коммунальная услуга по обращению с ТКО», строка «сбор и вывоз твердых бытовых отходов» либо затраты на эти цели в составе строки «содержание жилья» будут исключены.

Итак, каков же порядок предоставления новой коммунальной услуги? С 01.01.2016 года вступили в силу следующие изменения в ЖК РФ, внесенные Федеральным законом от 29.12.2014 № 458-ФЗ:

- частью 5 статьи 30 ЖК РФ установлена обязанность собственника жилого дома или части жилого дома обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;
- внесены изменения в статью 155 ЖК РФ в части определения порядка внесения платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе установлена возможность организации прямых расчетов за данную услугу между потребителями и региональным оператором по обращению с ТКО при наличии оснований, предусмотренных частями 6.3 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ.

Следует особо отметить, что договорные схемы предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО в многоквартирном доме различаются в зависимости от реализуемого способа управления таким домом:

при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом такие управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором (часть 6.2 статьи 155, часть 12 статьи 161 ЖК РФ);

при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме коммунальная услуга по обращению с ТКО в данном доме предоставляется потребителям региональным оператором по обращению с ТКО на основании договора, заключаемого каждым собственником помещения от своего имени (части 2.1, 11.1 и 12 статьи 161, часть 2 статьи 164 ЖК РФ);

- частью 6.2 статьи 155 ЖК РФ установлено, что управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с ТКО, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с ТКО, с которым такими управляющей организацией, товариществом или кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с ТКО в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации;

ВАЖНО:

Требования к расчетам за коммунальную услугу по обращению с ТКО между исполнителями жилищно-коммунальных услуг и региональным оператором по обращению с ТКО установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 17.10.2015 № 1112 «О внесении изменений в требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».

- частью 15.1 статьи 161 ЖК РФ установлено, что региональный оператор по обращению с ТКО отвечает за оказание коммунальной услуги по обращению с ТКО начиная от места накопления ТКО, если иное не установлено договором;

- в соответствии с частью 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО рассчитывается исходя из нормативов накопления ТКО, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Следовательно, если плата за сбор и вывоз твердых бытовых отходов, входящая в состав платы за содержание жилого помещения, рассчитывалась в зависимости от площади помещения, принадлежащего потребителю, то плата за коммунальную услугу по обращению с ТКО будет рассчитываться исходя из количества человек и норматива накопления ТКО. Правила предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО, в том числе порядок расчета размера платы за данную услугу, будут определены Правительством Российской Федерации.

Постановление Правительства РФ от 25.12.2015 № 1434 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»: краткий обзор



Постановление
Правительства
Российской Федерации от 25.12.2015
№ 1434 официально опубликовано на
интернет-портале правовой информации:
www.pravo.gov.ru 30.12.2015.
Изменения, внесенные указанным
постановлением, вступили в силу с
07.01.2016.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2015 № 1434
внесены изменения в:

1. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме,
утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от
13.08.2006 № 491:

- расширен перечень технической документации на многоквартирный
дом. В состав технической документации на многоквартирный дом теперь также
входят:

документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и
сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении
помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными)
приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном
индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические
характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней
проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;
сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по
содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном
доме;

акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта
готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

- расширен перечень иных документов, связанных с управлением
многоквартирным домом. В состав иных документов, связанных с управлением
многоквартирным домом, теперь также включаются:

списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а
также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на
основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства
Российской Федерации о защите персональных данных;

договоры об использовании общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме;
оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников
помещений в многоквартирном доме;

2. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и
пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от
06.05.2011 № 354:

- установлено, что продолжительность отопительного периода с учетом
местных климатических особенностей может быть увеличена. Теперь
отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее
дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого
соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов
Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов
Цельсия (ранее начало и окончание отопительного периода было жестко
привязано ко дню окончания 5-дневного периода, в течение которого
соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов
Цельсия или выше 8 градусов Цельсия).

3. Правила, обязательные при заключении управляющей организацией
или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом
или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с
ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением
Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124:

- установлено дополнительное условие, которое должно быть предусмотрено
в договоре ресурсоснабжения, - обязательство сторон по подписанию актов,
фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на
момент прекращения обязательств управляющей организации, в том числе в связи
с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта
Российской Федерации или в связи с прекращением или аннулированием
лицензии управляющей организации на осуществление предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными домами;

- предусмотрено дополнительное основание для прекращения договора
ресурсоснабжения, заключенного с управляющей организацией. В частности,
договор ресурсоснабжения прекращается одновременно с прекращением договора
управления многоквартирным домом в случае исключения сведений о
многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а
также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована.

4. Правила осуществления деятельности по управлению
многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства
Российской Федерации от 15.05.2013 № 416:

- Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в
Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты
Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений
законодательных актов Российской Федерации» были исключены особенности
правового регулирования реализации непосредственного способа управления
многоквартирными домами, количество квартир в которых составляет не более
чем двенадцать и более чем двенадцать. Соответствующие редакционные
изменения внесены постановлением Правительства Российской Федерации от
25.12.2015 № 1434 в положения Правил осуществления деятельности по
управлению многоквартирными домами, определяющие сферу их применения и
осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания.

Установлено, что при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме положения об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания подлежат включению в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), или заключается договор об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания с организацией, осуществляющей такую деятельность.

На собственников помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, также возложены **обязанности:**

по предоставлению в аварийно-диспетчерскую службу комплекта технической документации на все объекты, сети и сооружения, схем всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планов подземных коммуникаций и иной документации, необходимой для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

по обеспечению свободного доступа сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

- **Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами дополнены разделом VI «Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулированию».**

В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована:

1) дата прекращения договора управления определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом новой управляющей организацией, выбранной в установленном действующим законодательством порядке, или днем, предшествующим дню начала реализации нового способа управления;

2) управляющая организация передает лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, по отдельному акту приема-передачи:

техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы;

журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, информацию о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных общих (квартирных) приборов учета и журнал учета показаний указанных приборов учета;

акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении;

заявления собственников или постоянно проживающих потребителей о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на день передачи сведения;

3) договоры управляющей организации с организациями, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и организациями, осуществляющими проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, прекращаются одновременно с прекращением договора управления многоквартирным домом в указанном случае.

5. Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110:

- **уточнен перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.** В частности, к такому заявлению прилагаются следующие документы:

копии учредительных документов юридического лица, засвидетельствованные в нотариальном порядке (для юридических лиц);

копия квалификационного аттестата должностного лица соискателя лицензии;

копия приказа о назначении на должность должностного лица соискателя лицензии;

опись прилагаемых документов.

Ответственность за нарушения в сфере предоставления коммунальных услуг



В настоящем разделе речь пойдет о новых подходах к мерам ответственности за нарушения в сфере предоставления коммунальных услуг.

С 28.12.2015 года ЖК РФ в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ введена **обязанность виновных лиц по уплате в пользу потребителя коммунальных услуг штрафов, определяемых в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации (части 4 – 6 статьи 157 ЖК РФ).**

Указанные штрафы обязаны уплачивать:

1. Лица, виновные в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг.

При этом штраф за указанное нарушение не подлежит уплате в случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, в течение периода, который:

1) установлен решением органа государственного жилищного надзора об отсутствии технической возможности поставки соответствующих коммунальных ресурсов и (или) об отсутствии технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность. Предусмотрено, что такое решение орган государственного жилищного надзора будет принимать на основании обращения ресурсоснабжающей организации или лица, отвечающего за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации с учетом положений законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), газоснабжения, электроэнергетики, и

2) соответствует сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствии с требованиями законодательства.

2. Лица, виновные в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы.

При этом штраф за указанное нарушение не будет подлежать уплате в случаях, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.

ВАЖНО:

Проект постановления Правительства Российской Федерации, которым определяются размеры и порядок уплаты штрафов в пользу потребителей, в настоящее время находится на согласовании. До принятия и вступления в силу указанного нормативного документа положения частей 4 – 6 статьи 157 ЖК РФ не применяются.

Особое внимание необходимо уделить Федеральному закону от 03.11.2015 № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов», которым:

- установлен дифференцированный (в зависимости от периода просрочки) подход к величине пеней для отдельных категорий потребителей энергетических ресурсов (потребители коммунальных услуг; исполнители коммунальных услуг –

управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы; ресурсоснабжающие организации);

- установлен дифференцированный подход к определению размера пени за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги и пени за несвоевременное и (или) неполное внесение взносов на капитальный ремонт для потребителей коммунальных услуг, в том числе в зависимости от периода просрочки.

ВАЖНО:

Изменения в части 14 и 14.1 статьи 155 ЖК РФ, а также изменения в Федеральные законы от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», касающиеся исполнителей коммунальных услуг, вступили в силу с 01.01.2016 года.

Новые значения размера пени для потребителей и исполнителей коммунальных услуг (КУ) представлены в таблице:

Период просрочки	С 01.01.2016			
	Потребители КУ перед исполнителем КУ и исполнителем КУ перед ресурсоснабжающими организациями	Потребители КУ перед исполнителем КУ	Товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы перед ресурсоснабжающими организациями	Управляющие организации перед ресурсоснабжающими организациями
1 – 30 день	1/300	0	0	1/300
31 – 60 день	1/300	1/300	1/300	1/300
61 – 90 день	1/300	1/300	1/300	1/170
с 91 дня	1/300	1/130	1/130	1/130

Частями 14 и 14.1 статьи 155 ЖК РФ установлены различные подходы к определению размера и порядку расчета пени за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги и пени за несвоевременное и (или) неполное внесение взносов на капитальный ремонт для потребителей коммунальных услуг:

Период просрочки	До 01.01.2016			С 01.01.2016	
	Плата за жилое помещение и коммунальные услуги + взнос на капитальный ремонт	Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	Взнос на капитальный ремонт	Плата за жилое помещение и коммунальные услуги	Взнос на капитальный ремонт
1 – 30 день	1/300	0	1/300	0	1/300
31 – 60 день	1/300	1/300	1/300	1/300	1/300
61 – 90 день	1/300	1/300	1/300	1/300	1/300
с 91 дня	1/300	1/130	1/130	1/130	1/300

ВАЖНО:

При начислении пени необходимо учитывать следующее:

- обязанность по уплате пени за несвоевременное (неполное) внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

у **должника-потребителя жилищно-коммунальных услуг** - начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты. При этом день наступления срока оплаты определяется с учетом положений части 1 статьи 155 ЖК РФ. По общему правилу, днем наступления срока оплаты является 10 число месяца, следующего за истекшим месяцем (при непосредственном способе управления многоквартирным домом собственники помещений в таком доме изменить этот срок не вправе, при управлении домом управляющей организацией иной срок может быть установлен договором управления многоквартирным домом, а при управлении домом товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом - решением общего собрания членов такого товарищества или кооператива).

у **должника-исполнителя коммунальных услуг** - начиная с первого, тридцать первого, шестьдесят первого, девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты. Срок оплаты определяется в договоре, заключенном с ресурсоснабжающей организацией;

- в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» в соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от 11.12.2015 № 37) с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. С 01.01.2016 года Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России. Ключевая ставка Банка России с 01.01.2016 года составляет 11%. Пени начисляются в размере, рассчитываемом от величины ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты. С учетом этого, если задолженность возникла до 1 января 2016 года и пени начислялись исходя из размера ранее действовавшей ставки рефинансирования (с 14 сентября 2012 года - 8,25% годовых), то с 1 января 2016 года должен быть осуществлен перерасчет размера пени за весь период ее начисления исходя из размера ставки, действующей на день фактической оплаты;

- расчет пени должен осуществляться отдельно в отношении каждого расчетного периода, за который образовалась задолженность;

- в силу части 1 статьи 8 Федерального закона от 03.11.2015 № 307-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», статьи 155 ЖК РФ, Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» в редакции указанного Федерального закона распространяется на отношения, возникшие из заключенных до дня вступления в силу данного Федерального закона договоров купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности), договоров энергоснабжения, договоров горячего водоснабжения, договоров холодного водоснабжения, единых договоров

холодного водоснабжения и водоотведения, договоров водоотведения, договоров теплоснабжения, договоров теплоснабжения и поставки горячей воды, договоров поставки тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, договоров поставки газа, договоров оказания услуг по транспортировке газа, договоров оказания услуг по передаче электрической энергии, договоров об осуществлении технологического присоединения к объектам электросетевого хозяйства энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, договоров, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

В связи с этим, в платежных документах за январь 2016 года должна была быть начислена пени в размере 1/130 ставки рефинансирования на долги за сентябрь и более ранние периоды 2015 года, в размере 1/300 ставки рефинансирования - на долги за октябрь и ноябрь 2015 года. За декабрь 2015 года в январе 2016 года пени начислению не подлежала.

- формула для расчета пени за несвоевременное / неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги за расчетный период после 01.01.2016 года:

Пени = пени (с 31-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты или по 90-й день в случае неоплаты до 90-го дня) + пени (с 91-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты), где:

пени (с 31-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты или по 90-й день в случае неоплаты до 90-го дня) = сумма просроченной задолженности x количество дней (с 31-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты или по 90-й день) x 1/300 x ставка рефинансирования на день фактической оплаты;

пени (с 91-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты) = сумма просроченной задолженности x количество дней (с 91-го дня со дня наступления срока оплаты по день фактической оплаты) x 1/130 x ставка рефинансирования на день фактической оплаты.

Раскрытие информации. Реализация законодательства о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.



Согласно части 10 статьи 161 ЖК РФ в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации, управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о

порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Стандартом раскрытия информации устанавливаются также особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставлению документов, предусмотренных ЖК РФ, предоставлении для ознакомления жильца либо жилищным кооперативом или иным товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, осуществляющими специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией).

Контроль за соблюдением Стандарта раскрытия информации товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется Государственной жилищной инспекцией Ростовской области.

ВАЖНО:

Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее - Стандарт), утвержден **Правительством Российской Федерации от 23.09.2010 № 731**. Стандарт устанавливает требования к видам, порядку, способам и срокам раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Информации в соответствии со Стандартом, помимо других способов раскрытия, подлежит обязательному опубликованию на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии с пунктом 2 приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет, **официальным сайтом в сети Интернет, предназначенным для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет определен сайт портала «Реформа ЖКХ»: www.reformazhkh.ru**.

Необходимо отметить, что раскрытие информации осуществляется по формам, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой России) и предусматривающим детализацию видов информации, предусмотренных Стандартом. Указанные формы утверждены приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

В силу части 4 статьи 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» положения части 10 статьи 161 ЖК РФ применяются до 01.07.2016 года. Однако возможен случай, когда положения части 10 статьи 161 ЖК РФ прекращают свое действие ранее

01.07.2016 года - это случай заключения субъектом Российской Федерации соглашения об эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ). В этом случае положения части 10 статьи 161 ЖК РФ не будут применяться на территории субъекта Российской Федерации, заключившего указанное соглашение, по истечении четырех месяцев после дня вступления в силу такого соглашения.

Согласно части 5 статьи 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 263-ФЗ с 01.07.2016 года для всех субъектов Российской Федерации подлежат применению положения части 10.1 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой раскрытие информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, будет осуществляться только посредством размещения такой информации в ГИС ЖКХ.

В связи с этим, рассмотрим вопрос реализации законодательства о ГИС ЖКХ, в том числе на территории Ростовской области, подробнее.

Повышение открытости и прозрачности сферы жилищно-коммунального хозяйства осуществляется путем внедрения ГИС ЖКХ, создаваемой Министерством связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (далее - Минкомсвязь России) совместно с Минстроем России и федеральным государственным унитарным предприятием «Почта России» (оператором ГИС ЖКХ) в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

ГИС ЖКХ представляет собой единый информационный ресурс в сфере жилищно-коммунального хозяйства, состоящий из открытой части, где размещена общедоступная информация, и закрытой части (личные кабинеты граждан, органов власти и участников рынка жилищно-коммунального хозяйства).

В соответствии с совместным приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 30.12.2014 № 504/934/пр «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» является www.dom-gosuslugi.ru.

Статьей 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ предусмотрено размещение в ГИС ЖКХ более 40 видов информации. Данный перечень носит открытый характер и может быть расширен другими федеральными законами и нормативными правовыми актами.

Требования к ГИС ЖКХ, порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации, формы и форматы



электронных документов и другие требования подлежат установлению совместными приказами Минкомсвязи России и Минстроя России.

ВАЖНО:

В настоящее время приняты следующие **совместные приказы Минкомсвязи России и Минстроя России по вопросам реализации ГИС ЖКХ:**

- от 23.03.2015 № 85/200/пр «Об утверждении функциональных требований к государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (вступил в силу с 09.05.2015);
- от 23.03.2015 № 86/201/пр «Об утверждении порядка хранения, обработки и предоставления информации, содержащейся в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (вступил в силу с 25.04.2015);
- от 23.03.2015 № 87/202/пр «Об утверждении требований к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства, в том числе требований к ее архитектуре» (вступил в силу с 25.04.2015);
- от 23.03.2015 № 88/203/пр «Об утверждении форматов электронных документов, размещаемых в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (вступил в силу с 25.04.2015);
- от 23.03.2015 № 89/204/пр «Об утверждении Порядка взаимодействия государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, с иными информационными системами, а также единых форматов для информации взаимодействия иных информационных систем с государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства» (вступил в силу с 03.05.2015);
- от 24.08.2015 № 311/612/пр «Об утверждении состава, порядка, способов, сроков и периодичности размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации из государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (вступил в силу с 04.01.2016);
- от 29.09.2015 № 368/691/пр «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (вступил в силу с 05.01.2016);
- от 09.10.2015 № 393/731/пр «О справочниках и классификаторах, размещаемых в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (вступил в силу с 09.01.2016);
- от 17.11.2015 № 455/825/пр «Об утверждении порядка, состава, способов, сроков и периодичности размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов» (вступил в силу с

08.01.2016);

- от 28.12.2015 № 589/944/пр «Об утверждении Порядка и способов размещения информации, ведения реестров в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, доступа к системе и к информации, размещенной в ней» (вступает в силу с 26.03.2016);

- от 28.01.2016 № 18/34/пр «Об утверждении состава, порядка, способов, сроков и периодичности размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации о количестве зарегистрированных в жилых помещениях по месту пребывания и по месту жительства граждан» (вступил в силу с 06.03.2016).

В Ростовской области в целях реализации законодательства о ГИС ЖКХ принято **постановление Правительства Ростовской области от 27.08.2015 № 541 «О реализации Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ»**. Уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области, ответственным за координацию размещения информации в ГИС ЖКХ является **министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области**.

Статьей 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ определены поставщики информации, а статьей 12 данного Федерального закона - сроки реализации законодательства о ГИС ЖКХ:

- не позднее **01.03.2015** года федеральные органы исполнительной власти и государственные внебюджетные фонды в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ размещают в ГИС ЖКХ информацию, подлежащую обязательному размещению;

- не позднее **01.02.2016** года:

оператор ГИС ЖКХ (ФГУП «Почта России») обязан обеспечить возможность приема ГИС ЖКХ информации, в том числе из иных информационных систем, с использованием единых форматов;

органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления обеспечивают возможность передачи в автоматизированном режиме информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, в ГИС ЖКХ;

- с **01.07.2016** года, но не ранее ввода ГИС ЖКХ (если законодательством Российской Федерации для поставщиков информации не установлен более ранний срок размещения информации) в эксплуатацию поставщики информации обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ также предусмотрена возможность заключения субъектом Российской Федерации с Минкомсвязи России, Минстроем России и ФГУП «Почта России» соглашения об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ на территории субъекта Российской Федерации. В этом случае поставщики информации, осуществляющие деятельность на территории такого субъекта Российской Федерации, за исключением федеральных органов исполнительной власти и государственных внебюджетных фондов, обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию, подлежащую обязательному размещению, **по истечении четырех месяцев со дня вступления в силу этого соглашения, но не позднее 1 июля 2016 года;**

ВАЖНО:

В соответствии с частью 5 статьи 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ Правительством Ростовской области с Минкомсвязью России, Минстроем России и ФГУП «Почта России» заключено **Соглашение от 03.07.2015 № 04-209/С «Об опытной эксплуатации государственной информационно-коммунально-жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) на территории Ростовской области»** (далее - Соглашение). В соответствии с пунктом 12 Соглашения данное Соглашение применяется с момента подписания и вступает в силу с момента размещения в ГИС ЖКХ информации в объеме, составляющем 20% от объема информации, подлежащей обязательному размещению в ГИС ЖКХ поставщиками информации, осуществляющими деятельность на территории Ростовской области.

Порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ, в ГИС ЖКХ определяются совместным приказом Минкомсвязи России и Министра России. Проект указанного приказа в настоящее время проходит необходимые согласования.

В связи с тем, что объем информации, подлежащей обязательному размещению в ГИС ЖКХ, не установлен, определить дату вступления в силу Соглашения не представляется возможным. Следовательно, обязанность размещать в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ, возникает у поставщиков информации на территории Ростовской области в общем порядке - с **01.07.2016 года**, но не ранее ввода ГИС ЖКХ в эксплуатацию, **если законодательством Российской Федерации для поставщиков информации не установлен более ранний срок размещения информации.**

Так, в силу части 3 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ):

для федеральных и региональных органов государственной власти обязанность по ведению в ГИС ЖКХ реестров информации, содержащих сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренных статьей 195 ЖК РФ, возникла с **01.05.2015 года**;

для управляющих организаций обязанность по размещению в ГИС ЖКХ сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, предусмотренных статьей 198 ЖК РФ, возникла с **01.08.2015 года**. Состав сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в ГИС ЖКХ, определен совместным приказом Минкомсвязи России и Министра России от 29.09.2015 № 368/691/пр.

- с **01.01.2017 года** 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 считается не представленным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Особо следует отметить, что за нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ статьями 13.19.1 и 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена

административная ответственность. Например, частью 1 статьи 13.19.2 КоАП РФ за размещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в ГИС ЖКХ или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации предусмотрено наложение административного штрафа на юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, в размере тридцати тысяч рублей.

С учетом изложенного, в целях своевременной реализации требований законодательства о ГИС ЖКХ всем поставщикам информации, в том числе организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами, рекомендуем, осуществляя сроки зарегистрироваться в ГИС ЖКХ и начать размещать в указанной системе информацию, предусмотренную действующим законодательством. Инструкции по регистрации в ГИС ЖКХ и руководства пользователей размещены на сайте: dom.gosuslugi.ru в разделе «Регламенты и инструкции».

На что обратить внимание товариществам собственников жилья в 2016 году?

Во-первых, на необходимость приведения наименования и устава в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ) и ЖК РФ.

В соответствии с частью 5 статьи 3 Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» с 01.09.2014 года юридические лица создаются в организационно-правовых формах, которые предусмотрены для них главой 4 ГК РФ в редакции указанного Федерального закона. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 50 ГК РФ юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться, в том числе в организационно-правовой форме товариществ собственников недвижимости, к которым также относятся товарищества собственников жилья.

Согласно частям 7, 10 и 12 статьи 3 Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ учредительные документы, а также наименования юридических лиц, созданных до дня вступления в силу данного Федерального закона, подлежат приведению в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ **при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц.** Изменение наименования юридического лица в связи с приведением его в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. Учредительные документы таких юридических лиц до приведения их в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ действуют в части, не противоречащей указанным нормам. Перерегистрация



ранее созданных юридических лиц в связи с вступлением в силу Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ не требуется. При этом при регистрации изменений учредительных документов юридических лиц в связи с приведением этих документов в соответствие с нормами главы 4 ГК РФ государственная пошлина не взимается.

Обращаем внимание, что указанные нормы ГК РФ подлежат применению с учетом положений Федерального закона от 31.01.2016 № 7-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 31.01.2016 года. Указанным Федеральным законом предусмотрено, что товариществом собственников жилья признается вид **товариществ собственников недвижимости**, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, определены **требования к содержанию устава товарищества собственников жилья**. Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о:

- его наименовании, включающем слова «**товарищество собственников жилья**», месте нахождения, предмете и целях его деятельности;
- порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья;
- составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также
- иные сведения, предусмотренные ЖК РФ.

Во-вторых, в соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ) товарищество собственников жилья, созданное в двух и более многоквартирных домах, в случае его несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ, должно быть реорганизовано в порядке, установленном частью 3 или 4 статьи 140 ЖК РФ, до 1 июля 2016 года, если собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран иной способ управления такими домами.

Таким образом, товарищество собственников жилья, созданное в двух и более многоквартирных домах, вне зависимости от даты его создания должно соответствовать **следующим требованиям**:

- 1) многоквартирные дома, собственники помещений в которых создали товарищество, должны быть расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и
- 2) в пределах этих земельных участков должны находиться сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

В случае несоответствия многоквартирного ТСЖ указанным требованиям возможны следующие варианты действий, которые необходимо совершить до 01.07.2016 года:

1. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ (требование «один многоквартирный дом - одно товарищество собственников жилья»). При этом решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

2. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ, Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

3. Ликвидация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, и выбор иного способа управления такими домами в соответствии с действующим жилищным законодательством.

Помимо возможности выбора одной из управляющих организаций, уже действующих на рынке, собственники помещений в многоквартирных домах, в которых ранее действовало товарищество собственников жилья, не соответствующее требованиям пункта 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ, вправе самостоятельно создать управляющую организацию. Такая управляющая организация должна быть зарегистрирована в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя и должна получить лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, после чего она может быть выбрана собственниками помещений в многоквартирных домах в качестве способа управления.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Краткий обзор изменений, внесенных в Жилищный кодекс Российской Федерации за период с декабря 2014 года по февраль 2016 года

Реквизиты и наименование Федерального закона, которым вносятся изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ)	Краткое содержание внесенных изменений	Дата вступления в действие
Федеральный закон от 01.12.2014 № 419-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам социальной защиты инвалидов в связи с ратификацией Конвенции о правах инвалидов» (статья 17)	- установлено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах; - к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений также отнесено установление порядка обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений, общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах; - Правительство Российской Федерации наделено полномочиями по установлению требований по приспособлению жилого помещения с учетом потребностей инвалидов	01.01.2016
Федеральный закон от 29.12.2014 № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов Российской Федерации)» (статья 12)	- введена новая коммунальная услуга - коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей ЖК РФ и иных актов жилищного законодательства понимаются сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов; - определен порядок расчета размера платы и порядок внесения платы за указанную коммунальную услугу при различных способах управления многоквартирным домом. Подробная информация о внесенных изменениях и порядке их применения содержится в разделе «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги: что изменилось?» настоящего пособия.	01.01.2016
Федеральный закон от 29.12.2014 № 485-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам перераспределения полномочий	- установлено, что полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений, установленных ЖК РФ, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих	09.01.2015

между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации» (статья 6)	принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»	
Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 14)	в связи с изменением земельного законодательства: - уточнен порядок обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое помещение, для государственных или муниципальных нужд (статья 32 ЖК РФ), в том числе порядок уведомления собственника о принятом решении об изъятии земельного участка, определения размера и выплаты возмещения за изымаемое жилое помещение; - уточнен перечень случаев выселения граждан из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма (статья 85 ЖК РФ); - определен порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд (статья 87.2 ЖК РФ).	01.04.2015
Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 1)	- уточнены перечень лицензионных требований, порядок внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, а также порядок осуществления муниципального жилищного контроля, государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере управления многоквартирными домами, в том числе в части оснований для проведения внеплановых проверок; - уточнен порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе уточнен круг вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников, расширены полномочия председателей советов многоквартирных домов, предусмотрена новая смешанная форма проведения общего собрания собственников – очно-заочная, расширен круг инициаторов проведения общего собрания собственников, протоколу общего собрания собственников присвоен статус официального документа; - уточнена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уточнен перечень лиц, обязанных вносить плату за жилищно-коммунальные услуги, введено понятие «плата за содержание жилого помещения» (вместо понятия	30.06.2015

«плата за содержание и ремонт жилого помещения»), сняты ограничения на прямые расчеты за коммунальные услуги между ресурсоснабжающими организациями и потребителями коммунальных услуг); - уточнен порядок выбора непосредственного собственника управления многоквартирным домом, установленны дополнительные особенности заключения договора управления многоквартирным домом - «новостройкой»; - усовершенствован порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе уточнены положения о региональных программах капитального ремонта, краткосрочных планах их реализации, о реализации способов формирования фондов капитального ремонта на счете регионального оператора и на специальном счете, об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о правовом статусе регионального оператора;	
- установлена обязанность управляющих организаций, правлений ТСЖ, жилищных кооперативов в течение 5 дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Минстроем России, направлять копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение 3 лет, а также обязанность указанного органа по проведению внеплановой проверки в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае поступления в течение 3 месяцев подпряд двух и более протоколов общего собрания собственников, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня;	30.08.2015
- установлена обязанность виновных лиц по уплате потребителям штрафов в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации	28.12.2015
- установлено, что общедомовые нужды подлежат переносу из состава платы за коммунальные услуги в состав платы за содержание жилого помещения (пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 156 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ)	01.04.2016
Полная информация о внесенных изменениях и порядке их применения содержится в разделе «Структура платы за жилое помещение»	

и коммунальные услуги: что изменилось?»		настоящего пособия.		01.07.2016	
- установлено, что перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах (при создании многоквартирных ТСЖ), определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации		- установлена обязанность органов государственной власти субъекта Российской Федерации утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока		01.01.2017	
Федеральный закон от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 4)		- установлены особенности деятельности жилищно-строительного кооператива (далее - ЖСК), созданного в соответствии с ЖК РФ, по сравнению с ЖСК, созданным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;		25.07.2015	
- определены особенности организации и деятельности ЖСК, осуществляющего за счет средств членов такого кооператива строительство многоквартирного дома (статья 123.1 ЖК РФ) и порядок осуществления контроля за деятельностью ЖСК, связанной с привлечением средств членов такого кооператива для строительства многоквартирного дома (статья 123.2 ЖК РФ).		- дата возникновения обязанности ЖСК, предусмотренной частями 1, 2 (в части предоставления документов для ознакомления с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства) и 3 статьи 123.1 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 13.07.2015 № 236-ФЗ)		01.07.2016	
Федеральный закон от 03.11.2015 № 307-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов» (статья 4)		- в новой редакции изложены части 14 и 14.1 статьи 155 ЖК РФ в части определения размера и порядка начисления пеней за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также взносов на капитальный ремонт.		01.01.2016	
- в целях приведения терминологии, используемой в статьях 92, 96 и 107 ЖК РФ, в соответствие с действующим законодательством, понятие «жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения» заменено понятием «жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения»		- в целях приведения терминологии, используемой в статьях 92, 96 и 107 ЖК РФ, в соответствие с действующим законодательством, понятие «жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения» заменено понятием «жилые помещения в домах системы социального обслуживания населения»		09.12.2015	

Федерального закона «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации» (статья 22)	обслуживания граждан»; - установлено, что жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан предназначены для проживания граждан, являющихся получателями социальных услуг и признанных нуждающимися в социальном обслуживании.	01.01.2016
Федеральный закон от 29.12.2015 № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (статья 1)	- установлено право субъектов Российской Федерации своими законом предусмотреть предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт: одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов; одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, - в размере ста процентов; проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов; проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, - в размере ста процентов. В случае реализации указанного права субъектом Российской Федерации компенсация рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий. - уточнена терминология, используемая в ЖК РФ: понятие «место сбора твердых коммунальных отходов» заменено понятием «место накопления твердых коммунальных отходов».	01.01.2016
Федеральный закон от 29.12.2015 № 404-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об охране окружающей среды» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (статья 3)	- установлено, что ЖК РФ определяется правовое положение жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в том числе особенностей их гражданско-правового положения (пункт 4 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации); - предусмотрено, что товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий	31.01.2016

с собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме; - определены требования к содержанию устава товарищества собственников жилья. Подробная информация о внесенных изменениях содержится в разделе «На что обратить внимание товариществам собственников жилья в 2016 году» настоящего пособия.	
---	--

Приложение 2.

Перечень информационных писем Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами за 2015 год

Реквизиты письма Минстроя России и его наименование (при наличии)	Краткое содержание
Вопросы лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и осуществления лицензионного контроля Письмо Минстроя России от 03.02.2015 № 2376-ОД/04	Рассмотрены вопросы выдачи и аннулирования квалификационного аттестата, даны разъяснения о том, какое лицо признается должностным лицом соискателя лицензии, в том числе в случае, если в соответствии со статьей 42 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» в управляющей организации образованы и действуют два единоличных исполнительных органа.
Письмо Минстроя России от 24.02.2015 № 4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	Даны разъяснения по следующим вопросам: - о получении информации из реестра лиц, осуществляющих функции единого исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензия возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации; - о наличии у должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата; - о соблюдении лицензиатом установленных требований к раскрытию информации в связи с осуществлением деятельности в сфере управления многоквартирными домами; - об информировании собственников помещений в многоквартирном доме в случае, когда управляющая организация обратилась за получением лицензии; - об организации управления многоквартирным домом в случае, когда управляющая организация не обратилась за получением лицензии в срок до 1 апреля 2015 года либо ей отказано в выдаче лицензии.
Письмо Минстроя России от	Даны разъяснения по вопросу предоставления юридическим

23.03.2015 № 7818-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с лицензированием предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	лицам лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами при обращении с соответствующим заявлением представителя филиала указанного лица.
Письмо Минстроя России от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	Даны разъяснения по следующим вопросам: - о включении многоквартирных домов в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в случае, если управляющая организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирными домами, обратилась с заявлением о предоставлении лицензии после 1 апреля 2015 года; - о действиях органов местного самоуправления и лицензирующих органов в случаях появления многоквартирных домов, в отношении которых возникает риск «остаться без управления», в том числе в ситуации, когда управляющая организация в одностороннем порядке без объективных причин и без заблаговременного уведомления расторгает договор управления многоквартирным домом или фактически прекращает исполнение своих обязанностей в отношении такого многоквартирного дома; - о возможности проведения лицензирующим органом выездной проверки достоверности сведений, указанных соискателем лицензии, в рамках исполнения последних обязанностей по раскрытию информации в соответствии с частью 10 статьи 161 ЖК РФ; - о включении в реестр лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах в случае выявления несоответствия сведений, содержащихся в перечне многоквартирных домов, находящихся под управлением соискателя лицензии, представленном последним в числе материалов о выдаче лицензии и в перечне многоквартирных домов, находящихся под управлением соискателя лицензии и размещенном на сайте reforma.kh.ru ; - о возможности отнесения многоквартирных домов к «местам осуществления лицензируемого вида деятельности» по смыслу Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».
Письмо Минстроя России от 29.06.2015 № 20078-ОЛ/04	Даны разъяснения по вопросу о перечне лицензионных требований к лицензиату, соискателю лицензии.
Письмо Минстроя России от 05.08.2015 № 24430-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с осуществлением лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	Даны разъяснения по следующему вопросу: - о ведении реестров лицензий субъекта Российской Федерации; - о проведении проверок расчетов управляющих организаций с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы в рамках осуществления лицензионного контроля.
Письмо Минстроя России от 07.08.2015 № 24887-АЧ/04	Представлен краткий отчет о результатах проведенной работы по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а также об изменениях, внесенных в жилищное законодательство по вопросам осуществления лицензирования и лицензионного контроля.

Письмо Минстроя России от 09.10.2015 № 32582-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с осуществлением лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	Даны разъяснения по отдельным вопросам привлечения управляющих организаций к ответственности по результатам проверок, проведенных в рамках лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.
Письмо Минстроя России от 05.11.2015 № 35750-ОЛ/04	Даны разъяснения по вопросу о перечне лицензионных требований к лицензиату.
Вопросы расчета размера платы за коммунальные услуги	
Письмо Минстроя России от 21.01.2015 № 966-ОД/04	Даны разъяснения по вопросам оформления платежного документа в случае внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги платежному агенту или банковскому платежному агенту.
Письмо Минстроя России от 02.03.2015 № 5093-ОГ/04	Даны разъяснения по вопросу о порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по водоотведению.
Письмо Минстроя России от 18.03.2015 № 7288-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с применением повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг»	Даны разъяснения по следующим вопросам: - о расчете норматива потребления коммунальной услуги с учетом повышающего коэффициента; - о применении нормативов потребления коммунальных услуг, рассчитанных с учетом повышающих коэффициентов; - о применении подпункта «у(1)» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354; - о расчете платы за коммунальные услуги потребителям в нежилых помещениях; - об особенностях расчета размера платы за коммунальную услугу по водоотведению; - об особенностях расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению.
Письмо Минстроя России от 04.09.2015 № 28474-П/04, от 11.09.2015 № 29445-П/04	Даны разъяснения по следующим вопросам: - о применении нормативов потребления коммунальных услуг с учетом повышающих коэффициентов; - о применении подпункта «у(1)» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.
Письмо Минстроя России от 04.09.2015 № 28485-ОЛ/04	Даны разъяснения по вопросу реализации потребителем права осуществлять предельную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.
Письмо Минстроя России от 02.10.2015 № 31818-ОЛ/04	Даны разъяснения по вопросу о порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению, представленной на общедомовые нужды, с применением дифференцированных по зонам суток тарифов для случаев, когда многоквартирный дом оборудован двухтарифным коллективным (общедомовым) прибором учета, а все или часть его помещений такими счетчиками не оборудованы.
Письмо Минстроя России от 21.10.2015 № 34131-П/04	Даны разъяснения по вопросам расчета размера платы за водоотведение и дифференциации нормативов потребления

Письмо Министрства России от 23.11.2015 № 38988-ОГ/04	коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях. Даны разъяснения по вопросу расчета размера платы за отопление исходя из установленного норматива потребления указанной коммунальной услуги.
Вопросы деятельности товариществ собственников жилья	
Письмо Министрства России от 10.04.2015 № 10407-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с регистрацией товариществ собственников жилья»	Даны разъяснения и рекомендации по вопросам, связанным с регистрацией товариществ собственников жилья, а также с приведением учредительных документов и наименований ранее созданных товариществ в соответствие с нормами главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации.
Письмо Министрства России от 06.05.2015 № 13327-ОД/04	
Вопросы раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами	
Письмо Министрства России от 17.06.2015 № 18624-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с раскрытием информации организациями, осуществляющими предпринимательскую деятельность в сфере управления многоквартирными домами»	Даны разъяснения по вопросам раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
Письмо Министрства России от 30.07.2015 № 23661-ОД/04	Даны разъяснения по вопросу заполнения информации о классе энергетической эффективности, присвоенном многоквартирному дому, при раскрытии информации на сайте: www.reformagkh.ru .
Письмо Министрства России от 14.12.2015 № 40438-ОД/04	Даны разъяснения по вопросам размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
Вопросы организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме	
Письмо Министрства России от 28.08.2015 № 27535-ОД/04	Даны разъяснения по вопросу о порядке финансирования проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
Письмо Министрства России от 22.09.2015 № 31458-ОГ/04	Даны разъяснения по вопросу о формах проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
Иные вопросы применения жилищного законодательства и законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности	
Письмо Министрства России от 23.07.2015 № 22876-АЧ/04	Даны разъяснения о незаконности отчуждения или выбытия по иным основаниям из состава общего имущества в многоквартирном доме отдельных элементов такого общего имущества (подвалов, помещений мест общего пользования и т.д.).
Письмо Министрства России от 27.08.2015 № 27482-ОД/04	Даны разъяснения по вопросам оснащения многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета энергетических ресурсов.
Письмо Министрства России от	Даны разъяснения по вопросам эксплуатации общедомовых

18.09.2015 № 30162-ОД/04	(коллективных) приборов учета энергетических ресурсов. Даны разъяснения по вопросу оказания управляющей организацией услуги по очистке фасадов от самовольно размещенных на них рисунков, графических изображений и т.д.
Письмо Министрства России от 22.09.2015 № 30396-ОД/04	Даны разъяснения по вопросам выполнения работ по содержанию, благоустройству или уборке придомовой территории.
Письмо Министрства России от 24.09.2015 № 30846-ОД/04	Даны разъяснения по вопросу выплаты вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома.
Письмо Министрства России от 29.09.2015 № 32395-ОГ/04	Даны разъяснения по вопросам отбора по результатам открытого конкурса управляющей организации для управления многоквартирным домом.
Письмо Министрства России от 01.10.2015 № 32726-ОГ/04	Даны разъяснения по вопросам отбора по результатам открытого конкурса управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Примечание: письма Министрства России не носят нормативный характер, являются разъяснениями по конкретным запросам, актуальны на дату издания и подлежат применению с учетом положений действующего законодательства.

В соответствии с действующим законодательством Министрства России уполномочен давать разъяснения по применению:

- Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75;
- Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306;
- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;
- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;
- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416;
- Положения о главном государственном жилищном инспекторе Российской Федерации и Правил согласования назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2014 № 927;
- Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, Положения о ведении реестра дисквалифицированных лиц управляющих организаций и Положения об осуществлении контроля за соблюдением требований к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110;
- Правил информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2015 № 289.



Настоящее учебно-методическое пособие разработано государственным автономным учреждением Ростовской области «Ростовский областной учебный центр», на базе которого функционирует Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Ростовской области, и министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области в рамках проекта «Школа грамотного потребителя». В пособии освещены наиболее актуальные изменения, внесенные в законодательство в сфере управления многоквартирными домами и вступающие или вступающие в действие в 2016 году. Настоящее пособие предназначено для собственников помещений в многоквартирных домах, специалистов управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, органов местного самоуправления и всех, кто интересуется вопросами жилищно-коммунального хозяйства.

В пособии использованы материалы со следующих сайтов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: zhkhacker.ru, tumentoday.ru, vidnoinform.ru, pk-tv.com, dom.gosuslugi.ru.

Пособие подготовлено с использованием нормативных правовых актов по состоянию на 03.03.2016.

При использовании материалов настоящего пособия ссылка на данную публикацию обязательна.