

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

Федеральным законом от 03.04.2018 N 59-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), которые вступили в силу с 3 апреля 2018 года.

В соответствии с данным федеральным законом к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений (ст. 12 ЖК РФ), которые в настоящий момент осуществляет Минстрой России, добавили:

- установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме,
- разработка методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы.

Государственной жилищной инспекции (ст. 20 ЖК РФ) добавили полномочия в рамках государственного жилищного надзора по проверке обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы.

К полномочиям общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) добавили принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - Ресурсоснабжающие организации).

Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вышеуказанному вопросу подлежат направлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в Ресурсоснабжающие организации, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг (ст. 46 ЖК РФ).

ЖК РФ был дополнен статьей 157.2 «Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по

обращению с твердыми коммунальными отходами», содержащей следующие положения:

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме (далее - собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме) предоставляются Ресурсоснабжающими организациями в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения;

2) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и Ресурсоснабжающими организациями заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом;

3) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией, ТСЖ (далее - лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) и Ресурсоснабжающими организациями соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее также - договор ресурсоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа Ресурсоснабжающими организациями от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед Ресурсоснабжающими организациями в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности до вступления в законную силу судебного акта.

Об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами Ресурсоснабжающие организации уведомляют лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Одновременно Ресурсоснабжающие организации доводят соответствующее уведомление до сведения собственников помещений в многоквартирном доме путем его размещения в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), а также опубликования в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления. Данное уведомление размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте ресурсоснабжающей организации и в системе ГИС ЖКХ.

По истечении тридцати дней с даты направления лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, вышеуказанного уведомления договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается прекращенным полностью, а договор ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и Ресурсоснабжающими организациями считаются заключенными в указанном случае со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно.

Вышеуказанные договоры заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

В случае заключения договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, ресурсоснабжающие организации обязаны предоставлять, в том числе с использованием системы, лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, информацию о показаниях индивидуальных приборов учета при предоставлении таких показаний собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям.

Теперь в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом методических рекомендаций, утвержденных Минстроем России. Предельные индексы

изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

При заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (часть 1 статьи 161 ЖК РФ) постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг обеспечивает лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом.

Данным Федеральным законом часть 11 статьи 161 в случае заключения прямых договором с Ресурсоснабжающими организациями лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом обязано:

1) предоставлять Ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, ТСЖ) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3) принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с Ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями самим осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг.