



**Об основных новеллах Федерального закона № 176-ФЗ от 29.06.2015 года  
«О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»**

29 июня 2015 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" (далее по тексту – Закон), который вносит существенные изменения в порядок расчета платы за коммунальные услуги, порядок управления МКД и другие вопросы правового регулирования жилищных правоотношений.

Нормы закона вступили в законную силу 30 июня 2015 года<sup>1</sup> (за исключением ряда положений, для которых установлены более поздние сроки) и затронули целый ряд нормативных актов, в т.ч.:

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 года № 188-ФЗ (далее по тексту – ЖК РФ);
- Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства";
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон об энергосбережении).

Применительно к деятельности Компании представляется необходимым отметить следующие основные новеллы принятого Закона:

**1. Скорректирован порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (раздел VII ЖК РФ):**

1) дополнен перечень лиц, обязанных вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, посредством включения в перечень:

- собственника нежилого помещения;

**Справочно:** распространение на собственника нежилого помещения обязанности по оплате коммунальных услуг, за исключением случая, когда такой собственник выстроил прямые отношения по ресурсоснабжению с соответствующей РСО, ранее было предусмотрено нормами Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. ПП РФ от 06.05.2011 года № 354.

- застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Номер статьи ЖК РФ	Прежняя редакция	Новая редакция	Дата вступления в силу
Часть 2 статьи 153	«2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у: 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора; 1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора; 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;	«2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у: 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора; 1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора; 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды; 3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения	Положения применяются с 30.06.2015 года

<sup>1</sup> С момента официального опубликования (впервые опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 30.06.2015 года).



	<p>3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;</p> <p>4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;</p> <p>5) <b>собственника <u>жилого</u> помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;</b></p> <p>6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи».</p>	<p>государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;</p> <p>4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;</p> <p>5) <b>собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;</b></p> <p>6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;</p> <p>7) <b><u>застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.</u></b>"</p>	
--	---	---	--

2) скорректирован подход к порядку оплаты коммунальных услуг на ОДН:

- расходы на оплату ХВС, ГВС, отведение сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, будут включаться в состав платы за содержание жилого помещения;

- к плате за коммунальные услуги такие расходы подлежат отнесению только при непосредственном способе управления МКД (при заключении прямых договоров между РСО и собственниками помещений МКД).

Части 1, 2 статьи 154	<p>«1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:</p> <p>1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);</p> <p>2) <b>плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;</b></p> <p>3) плату за коммунальные услуги.</p> <p>2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника</p>	<p>«1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:</p> <p>1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);</p> <p>2) <b>плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, <u>за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.</u> Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;</b></p> <p>3) плату за коммунальные услуги.</p> <p>2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:</p>	<p>Положения о включении в состав платы за содержание расходов на оплату ХВС, ГВС, электрической энергии, водоотведения, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, применяются с <b>01 апреля 2016</b></p>
-----------------------	--	---	--



	помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание <u>и ремонт</u> жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги».	1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, <u>за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме</u> ); 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги».	<u>года</u> (пункт 9 статьи 12 Закона)
Части 9 (1), 9 (2) статьи 156	Отсутствуют	Статья дополнена частями 9.1 и 9.2 следующего содержания: <i>"9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.</i> <i>9.2. 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 исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом».</i>	
Часть 4 статьи 154	«4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)».	«4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, <u>плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в данном доме</u> ".	Положение применяется с 01 января 2016 года

**Важно:** Законом установлены следующие особенности применения указанных положений:

- при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату ХВС, ГВС, отведение сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на ОДН, установленный субъектом РФ по состоянию на 1 сентября 2015 года (пункт 10 статьи 12 Закона);

- для первоначального включения расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в МКД (пункт 10 статьи 12 Закона).



Представляется, что предложенный в Законе подход к разделению порядка внесения платы на оплату ХВС, ГВС, отведение сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, не вполне соответствует действующим в настоящий момент подзаконным нормативным актам (включая Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. ПП РФ от 06.05.2011 года № 354, и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. ПП РФ от 13.08.2006 года № 491), регулирующим состав и порядок внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

В данной связи в период до вступления в силу вышеуказанных положений Закона, на наш взгляд, следует ожидать со стороны законодателя донастройку нормативного регулирования в части обеспечения его единообразия.

3) скорректирован порядок внесения платы за коммунальные услуги на ОДН при принятии решения общего собрания собственников помещений в МКД о переходе на «прямые расчеты»

<p>Часть 6.3. статьи 155</p>	<p><i>«6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества».</i></p>	<p>Слова "(за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме)" исключены:  <i>«6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества».</i></p>	<p>Положения применяются с 30.06.2015 года</p>
------------------------------	---	---	--



Часть 7.1. статьи 155	<p>«7.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества».</p>	<p>Слова "(за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме)" исключены:</p> <p>«7.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества».</p>	Положения применяются с 30.06.2015 года
-----------------------	--	--	---

В силу указанного, на наш взгляд, с момента вступления в законную силу указанных положений Закона собственники помещений в МКД наделены правом принятия на общем собрании решения о внесении платы за весь объем коммунальных услуг непосредственно в адрес РСО.

**Проблема:**

В силу статьи 154 ЖК РФ в редакции Закона расходы на оплату ХВС, ГВС, отведение сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с 01 апреля 2016 года будут включаться в состав платы за содержание жилого помещения, которая в силу существующего нормативного регулирования подлежит оплате в пользу УК, ТСЖ, ЖСК или иного кооператива (в зависимости от выбранного способа управления).

В данной связи допустим вывод, что корректировка части 6.3, 7.1. статьи 155 ЖК РФ направлена не на снятие ограничений по внесению платы за коммунальные услуги на ОДН в рамках «прямых расчетов» с РСО, а на приведение положений ЖК РФ в редакции Закона к терминологическому единообразию (к логике того, что коммунальными услугами, которые подлежат оплате в пользу РСО при наличии решения общего собрания о переходе на «прямые расчеты», будут являться только расходы на оплату ХВС, ГВС, отведение сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемые в жилых/нежилых помещениях МКД).

Указанные обстоятельства, на наш взгляд, м. повлечь неоднозначность в толковании вышеуказанных положений Закона, что будет иметь результатом наличие конфликтов в правоприменительной практике.

**4) внесены терминологические изменения в наименование платежа за содержание жилого помещения в МКД.**

В результате таких изменений состав платы за жилое помещение для собственника помещения в МКД будет включать в себя:

- плату за содержание помещения (включает плату за услуги по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за энергоресурсы, потребляемые при содержании общего имущества);
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Например, части 1, 2	<p>«1. Плата за содержание <u>и ремонт</u> жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.</p>	<p>Слова "и ремонт" исключены:</p> <p>«1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в</p>	Положения применяются с 30.06.2015 года
----------------------	--	---	---



статьи 156	2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание <u>и ремонт</u> жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения».	соответствии с требованиями законодательства. 2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения».	
---------------	---	--	--

При этом внесение таких терминологических изменений, на наш взгляд, в условиях действующего правового регулирования принципиально не изменяет объем обязательств собственников/нанимателей помещений в МКД в части внесения платы, не связанной с оплатой расходов на энергоресурсы (в частности, не влияет на порядок оплаты принудительного оприборивания МКД).

5) закреплена возможность применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг при не выполнении собственниками помещений в МКД обязанности по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Часть 1 статьи 157	«1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации».	«1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, <b>особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров</b> , а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации. <b>При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации».</b>	Положения применяются с 30.06.2015 года
--------------------------	---	---	---

6) закреплена система штрафов за нарушение правил предоставления коммунальных услуг.

Так, положениями Закона установлены следующие виды штрафов, подлежащие внесению в пользу потребителя:



- штраф за виновное нарушение непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг (за исключением случая, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора);

**Справочно:** обязанность по уплате потребителю штраф закреплена наряду с необходимостью осуществления перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

- штраф за виновное нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшее увеличение размера платы (за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем).

Размер и порядок начисления штрафа будет определен Правительством РФ.

Часть 4 статьи 157	«4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации».	"4. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации."	Положения применяются по истечении 180 дней после дня вступления в силу Закона (28 декабря 2015 года)
Части 5, 6 статьи 157	Отсутствуют	«5. 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, уплата указанного в части 4 настоящей статьи штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего 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. Отсутствие технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, определяется решением органа государственного жилищного надзора 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. б. Лицо, виновное в нарушении порядка расчета платы за коммунальные	Положения применяются по истечении 180 дней после дня вступления в силу Закона (28 декабря 2015 года)



		<i>услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем."</i>	
--	--	---	--

7) включены положения, устанавливающие ограничение на применение предельных индексов размера платы граждан за коммунальные услуги применительно к случаям применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг.

Статья 157 (1)	<i>«1. Не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее - предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований».</i>	<i>«1. Не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее - предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований <b>1.1. Положения части 1 настоящей статьи не распространяются на установленные Правительством Российской Федерации случаи применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 157 настоящего Кодекса».</b></i>	Положения применяются с 30.06.2015 года
----------------	---	--	---

Кроме того, начиная с 2016 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в 2015 году (пункт 11 статьи 12 Закона).

9) закреплены положения, обеспечивающие стабильность договорных отношений и порядка расчетов за коммунальные услуги:

- договоры, заключенные до дня вступления в силу Закона (т.е. до 30 июня 2015 года), между собственниками, пользователями помещений в МКД и РСО, в том числе при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора (пункт 17 статьи 12 Закона);

- в случае принятия собственниками помещений в МКД решения об изменении способа управления или о выборе УК, общим собранием собственников может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления МКД или о выборе управляющей организации (пункт 18 статьи 12 Закона).

**Справочно:** указанное, к примеру, м. иметь особое значение применительно к случаям перехода от непосредственного способа управления МКД на способ управление в виде управления УК, ТСЖ, ЖСК (иной кооператив), когда:

- прямые договоры между РСО и собственниками помещений МКД м. продолжить свое действие при наличии выбранной в установленном порядке УК;
- собственники помещений в МКД м. решением общего собрания сохранить систему «прямых расчетов» за коммунальные услуги напрямую с РСО.

**2. Дополнен порядок лицензирования деятельности по управлению МКД (раздел X ЖК РФ).**

В данной связи следует отметить следующие основные изменения:

1) предусмотрена возможность расширения лицензионных требований, предъявляемых к соискателю лицензии (часть 1 статьи 193 ЖК РФ):

<p>Часть 1 статьи 193</p>	<p><i>«1. Лицензионными требованиями являются:</i></p> <p>1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;</p> <p>2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата;</p> <p>3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;</p> <p>4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата 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, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;</p> <p>5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;</p> <p>6) соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 настоящего Кодекса».</p>	<p><i>«1. Лицензионными требованиями являются:</i></p> <p>1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;</p> <p>2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата;</p> <p>3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;</p> <p>4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата 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, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;</p> <p>5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;</p> <p>6) соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 настоящего Кодекса;</p> <p><b>7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.»</b></p>	<p>Положения применяются с 30.06.2015 года</p>
---------------------------	--	---	--

2) закреплена возможность проведения внеплановой проверки лицензиата в связи с поступлением в орган государственного жилищного надзора заявлений граждан, ЮЛ, органов власти о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований (при этом проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки) (часть 3 статьи 196 ЖК РФ);

3) установлено дополнительное основание для исключения МКД из лицензий: в случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностным лицам лицензиата судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение

выданного органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 ЖК РФ, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению (исключением из правила могут составлять случаи, когда собственниками на общем собрании принято решение о продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом) (часть 5 (1) статьи 198 ЖК РФ);

4) закреплены обязательства УК, которая не обратилась с заявлением о предоставлении лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД либо которой отказано в ее выдаче, надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД до наступления событий, указанных в части 3 статьи 200 ЖК РФ.

**Справочно:** часть 3 статьи 200 ЖК РФ:

«3. Лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 ЖК РФ, обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

- 1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 настоящего Кодекса обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- 2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;
- 4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива».

### **3. Внесены изменения в порядок управления МКД.**

Так, в соответствии с положениями Закона:

1) непосредственный способ управления м.б. выбран для МКД с количеством квартир не более 30 (ранее было установлено ограничение в 16 квартир) (часть 1 статьи 161 ЖК РФ);

2) скорректированы правила проведения общего собрания собственников помещений МКД (статьи 44-45 ЖК РФ):

- закреплена цель проведения общих собраний (часть 1 статьи 44 ЖК РФ);
- расширены полномочия общего собрания (часть 2 статьи 44 ЖК РФ);
- определены формы проведения общего собрания (статья 44 (1) ЖК РФ);

**Справочно:** Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Кодекса);
- очно-заочного голосования.

3) установлен общий срок проведения общих собраний в МКД – в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом (часть 1 статьи 45 ЖК РФ);

4) закреплена процедура созыва общего собрания собственниками помещений МКД, обладающими не менее чем 10 процентами голосов от общего числа голосов общего собрания (часть 6 статьи 45 ЖК РФ);

5) расширен круг субъектов, наделенных правом созыва общего собрания, за счет предоставления такого правомочия управляющей организации (часть 7 статьи 45 ЖК РФ);

6) определен правовой статус решений, принимаемых на общем собрании (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).



**Справочно:** "Решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание."

7) скорректирован порядок проведения общих собраний (статья 48 ЖК РФ).

**3) Внесены изменения в статью 13 Закона об энергосбережении.**

Положениями Закона установлено, что обязанность собственников жилых домов, помещений в МКД обеспечить в срок до 1 января 2015 года оснащение указанных объектов индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета используемого природного газа, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, не распространяется на собственников жилых домов и помещений в МКД, отапливаемых без использования газоиспользующего оборудования.

03.07.2015 года

А.М. Криницын