



Нововведения в законодательстве Российской Федерации

- Федеральный закон от 28 декабря 2017 г. N 437-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях"
- Федеральный закон от 31 декабря 2017 г. N 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

2018 год



Содержание

- Уточнение полномочий органов государственного жилищного надзора
 - Лицензирование деятельности управляющих организаций
 - Выбор способа управления многоквартирным домом
- Управление многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом
 - Плата за жилое помещение и коммунальные услуги
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)

Уточнение полномочий органов государственного жилищного надзора

Государственный жилищный надзор теперь включает также надзор за соблюдением:

- **требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах;**
- **требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД**

Дополнительные основания для проведения внеплановых проверок органами государственного жилищного надзора

Приказ (распоряжения) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации

Выявление в ГИС ЖКХ информации и поступление в орган государственного жилищного надзора обращений:

- о фактах нарушений правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;
- о фактах нарушения требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах
- о фактах нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД, гражданами требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ информации

Лицензирование деятельности управляющих организаций

- Лицензия предоставляется **сроком на 5 лет** и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана.
- Срок действия лицензии продлевается по истечении 5 лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.
- **Примечание:**
До 2018 года лицензия предоставлялась без ограничения срока ее действия.

Срок действия лицензии применяется к ранее выданным до 2018 года лицензиям и исчисляется с 11 января 2018 г.

Отсутствие в течение 6 месяцев в реестре лицензий сведений о МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, является основанием для аннулирования лицензии

Перечень лицензионных требований дополнен следующими требованиями:

Отсутствие тождественности или схожести
до степени смешения фирменного
наименования соискателя лицензии или
лицензиата с фирменным наименованием
лицензиата, право которого на
осуществление предпринимательской
деятельности по управлению МКД возникло
ранее

Правительство Российской
Федерации утверждает
Положение о лицензировании
с указанием **ГРУБЫХ**
НАРУШЕНИЙ
ЛИЦЕНЗИОННЫХ
ТРЕБОВАНИЙ

- Лицензиат, при наличии тождественности или схожести до степени смешения его фирменного наименования с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД возникло ранее, в течение шести месяцев начиная с 11 января 2018 г. обязан внести изменения в свои учредительные документы.

Основания для исключения из реестра лицензий сведений обо ВСЕХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ЛИЦЕЗИАТА

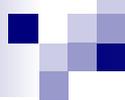
- В случае, если в течение 12 месяцев со дня выдачи предписания** об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных частями 1-5 статьи 193 ЖК РФ
(- регистрация на территории иностранного государства;
- наличие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования;
- отсутствие квалификационного аттестата;
 - наличие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
 - наличие в сводном реестре лицензий информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;
 - наличие в реестре информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии, лицензия которого аннулирована, и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации)
- судом назначено наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение такого предписания**

В случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом

Основания для исключения из реестра лицензий сведений о МНОГОКВАРТИРНОМ(ЫХ) ДОМЕ(АХ) ЛИЦЕЗИАТА

В случае, если течение 12 месяцев:

- ❖ Со дня назначения административного наказания за ГРУБОЕ НАРУШЕНИЕ лицензионных требований лицензиатом вновь совершено грубое нарушение лицензионных требований
- ❖ Со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов судом 2 и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания
- ❖ Судом 3 и более раза было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок



С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Особенности внесения изменений в реестр лицензий



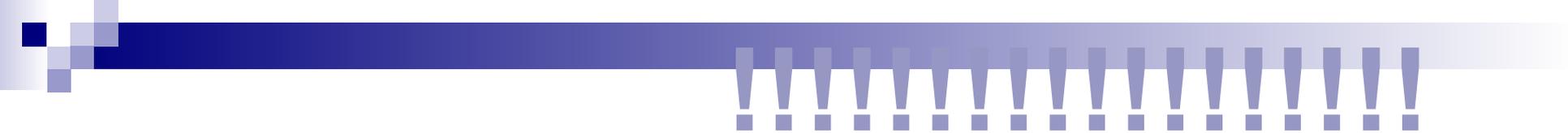
В случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат **в течение 5 рабочих дней** со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в ГИС ЖКХ, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

(РАНЕЕ такой срок составлял 3 рабочих дня)

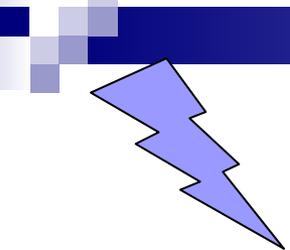
Реестры информации, содержащие сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами

Теперь, сведения, содержащиеся в реестре лицензий субъекта Российской Федерации, сводном федеральном реестре лицензий и реестре дисквалифицированных лиц должны размещаться только в ГИС ЖКХ

* Ранее данные сведения должны были размещаться на сайте органа государственного жилищного надзора и Минстроя России



В случае признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в МКД о выборе управляющей организации или об изменении способа управления МКД, которое послужило основанием для направления в орган государственного жилищного надзора сведений об изменении перечня МКД, **изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся** органом государственного жилищного надзора **на основании вступившего в законную силу решения суда** о признании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД недействительным **не ранее даты вступления в силу такого решения суда.**



с 11 июля 2018 года

В случае непредставления лицензиатом сведений о прекращении, расторжении договора управления МКД в порядке и в сроки, которые установлены Минстроем России, орган государственного жилищного надзора **вносит изменения в реестр лицензий** субъекта Российской Федерации **о включении сведений** о МКД в данный реестр и **(или) об исключении из данного реестра таких сведений** по результатам внеплановой проверки, основанием для проведения которой **является поступление сведений от иного лицензиата** в связи с прекращением, расторжением договора управления МКД и заключением такого договора управления с иным лицензиатом.

Данные положения распространяются также на случаи изменения способа управления МКД и представления в связи с этим в орган государственного жилищного надзора сведений о выборе способа управления ЖК, ТСЖ, о прекращении управления ЖК, ТСЖ.

Выбор способа управления многоквартирным домом

!!!! С 11 июля 2018 г.

ТСЖ и ЖК и в течение **5 рабочих дней** со дня принятия решения о выборе способа управления МКД **ТСЖ и ЖК**, а также о прекращении ими управления такими домами **ДОЛЖНЫ ПРЕДСТАВЛЯТЬ** в орган государственного жилищного надзора сведения о таких изменениях.

Управление многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом

- Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК и иного СПК **обязаны вести реестр собственников помещений** в МКД, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном МКД, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД.
- Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК и иного СПК **обязаны предоставить указанный РЕЕСТР в течение 5 дней с момента получения обращения** о предоставлении реестра собственнику помещения в МКД или иному лицу, являющемуся инициатором проведения общего собрания собственников помещений в таком доме
- **Согласие** собственников помещений в МКД **на передачу персональных данных в указанном случае не требуется !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!**

Согласно изменениям в части 7 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД С ДАТЫ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом

Справочно:

Ранее Жилищным кодексом Российской Федерации было установлено, что если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Что нового ?

Управляющая организация в течение **3 рабочих дней со дня** (а не за **30 дней до дня**, как было ранее) прекращения договора управления МКД (исключения МКД из реестра лицензий) обязана **передать НЕ ТОЛЬКО ТЕХНИЧЕСКУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ** на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, **НО И КЛЮЧИ** от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, **ЭЛЕКТРОННЫЕ КОДЫ ДОСТУПА** к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, **И ИНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА И ОБОРУДОВАНИЕ**, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо ЖК или ЖСК либо иному СПК.

Также **3-дневный срок для передачи** тех.документации (оборудования) предусмотрен и для ТСЖ, ЖК, ЖСК, иного СПК при прекращении ими управления МКД.

В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в МКД решения о переизбрании совета МКД (**каждые 2 года**) полномочия совета МКД **ПРОДЛЕВАЮТСЯ НА ТОТ ЖЕ СРОК.**

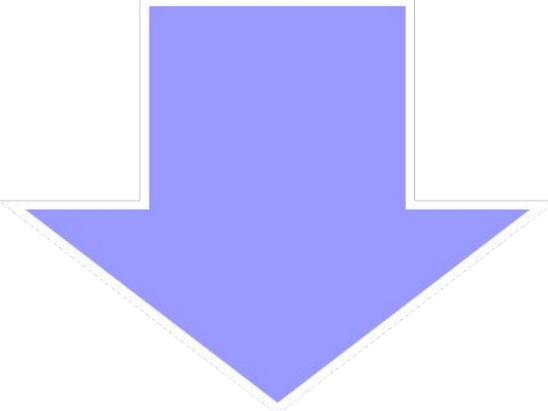
ПОДЛИННИКИ решений и протокола общего собрания собственников помещений в МКД, **а не их копии**, подлежат в течение **10 дней** со дня проведения общего собрания **обязательному представлению** в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК, иного СПК, а ими **в течение 5 дней** со дня получения в орган государственного жилищного надзора.

Лица, принявшие от застройщика по передаточному акту помещения в МКД (еще не оформившие право собственности), **вправе принимать участие в общих собраниях** собственников помещений в таком доме и принимать решение **в течение 1 года** со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

С 12 января 2019 г. будет введено понятие ВРЕМЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В случае, если собственниками помещений в МКД не выбран способ управления таким домом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления, управление таким МКД осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, **определенной решением органа местного самоуправления** в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. **Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению МКД до выбора способа управления МКД или до заключения договора управления МКД с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в МКД или по результатам открытого конкурса, НО НЕ БОЛЕЕ ОДНОГО ГОДА.**

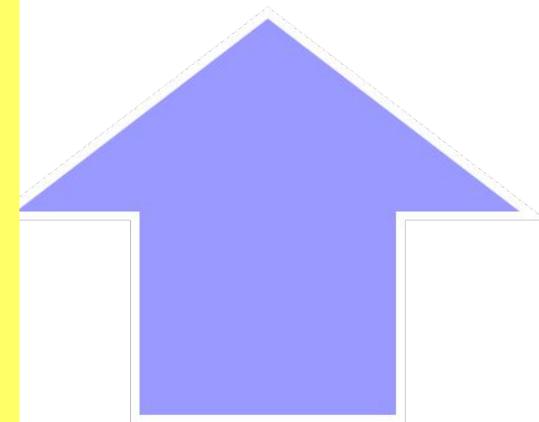
Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

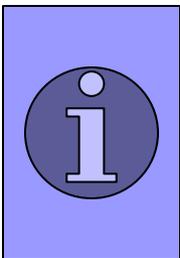


Управляющая организация, ТСЖ, ЖК или ЖСК, иной СПК (в том числе лицо, предоставляющее коммунальные услуги) **при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в МКД или нанимателю жилого помещения ШТРАФ В РАЗМЕРЕ 50 % ВЕЛИЧИНЫ ПРЕВЫШЕНИЯ НАЧИСЛЕННОЙ ПЛАТЫ** за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги **над размером платы, которую надлежало начислить, путем снижения размера платы, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника (нанимателя) или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.**

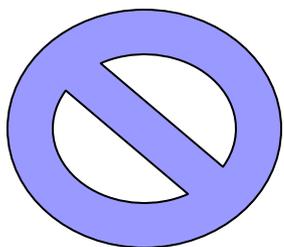
При поступлении обращения собственника (нанимателя) помещения с заявлением в письменной форме о выплате штрафа ТСЖ, ЖК или ЖСК, иной СПК (в том числе лицо, предоставляющее коммунальные услуги) не позднее 30 дней со дня поступления обращения **обязаны провести проверку правильности начисления** предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

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

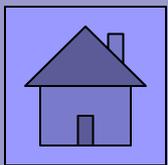




В случае установления нарушения порядка расчета платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги управляющая организация, ТСЖ, ЖК или ЖСК, иной СПК (в том числе лицо, предоставляющее коммунальные услуги) обеспечивают выплату штрафа не позднее 2 месяцев со дня получения обращения собственника (нанимателя) помещения в МКД путем снижения размера указанной платы, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме.



Неразмещение платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ не является основанием для неоплаты потребителями указанной платы!!!



ЭКОНОМИЯ управляющей организации

Если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания ее услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных таким договором, **УКАЗАННАЯ РАЗНИЦА ОСТАЕТСЯ В РАСПОРЯЖЕНИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ** при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

!!!!!!!!!!!!!! При этом договором управления МКД МОЖЕТ БЫТЬ ПРЕДУСМОТРЕНО ИНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ полученной управляющей организацией ЭКОНОМИИ.

Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)

**Изменение статьи
13.19.1 КоАП РФ
(в части ответственности должностных лиц,
осуществляющих эксплуатацию
ГИС ЖКХ)**

БЫЛО

административный штраф

- на должностных лиц -
30000 рублей;
- на юридических лиц - **200000**
рублей

за повторное совершение
нарушения

- дисквалификация от 1 до 3 лет

СТАЛО

предупреждение

или

административный штраф

- на должностных лиц –
от **5000** до **10000** рублей
- за повторное совершение нарушения

- Штраф от 15000 до 20000 рублей

Изменение статьи 13.19.2 КоАП РФ
(новое название «неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ»)

Дела об административном правонарушении, предусмотренной указанной частью, рассматривает орган государственного жилищного надзора

БЫЛО

Часть 1

Неразмещение информации в ГИС ЖКХ физическими лицами (при непосредственной форме управления МКД, а также администраторами общих собраний), управляющими организациями, ресурсоснабжающими организациями, органами местного самоуправления

САНКЦИЯ СТАТЬИ

административный штраф

- на физических лиц **1000** рублей;
- на администраторов собраний – **15000** рублей;
 - на управляющих организаций, должностное лицо органа местного самоуправления - **30000** рублей;
- на ресурсоснабжающих организаций - **200000** рублей.

СТАЛО

Часть 1

Неразмещение информации в ГИС ЖКХ только лицом, являющимся администратором общего собрания

САНКЦИЯ СТАТЬИ

предупреждение

или

административный штраф

- На физических лиц – от **3000** до **5000** рублей;
- на должностных лиц – от **5000** до **10000** рублей.

**Изменение статьи 13.19.2 КоАП РФ
(новое название «неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ»)**

БЫЛО

Часть 2

Повторное совершение аналогичного нарушения

Санкция статьи

Дисквалификация на срок от одного года до трех лет

СТАЛО

Часть 2 в новой редакции

(дела об административном правонарушении, предусмотренной указанной частью, возбуждает орган государственного жилищного надзора, а рассматривает суд)

Неразмещение информации в ГИС ЖКХ, нарушение порядка, способов и сроков управляющими организациями, ресурсоснабжающими организациями, органами местного самоуправления, иными организациями, которые обязаны размещать информацию

**Санкция статьи
предупреждение**

или

административный штраф

- на должностных лиц – от **5000** до **10000** рублей.

**Изменение статьи 13.19.2 КоАП РФ
(новое название «неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ»)**

БЫЛО

Часть 3 отсутствовала

СТАЛО

Введена часть 3

(!!!!!! полномочия по возбуждению и рассмотрению дел об административных правонарушениях, предусмотренных указанной частью, в настоящее время не установлены)

Повторное совершение аналогичного нарушения

Санкция статьи

- **административный штраф** для должностного лица от **15000** до **20000** рублей.

Особенности административной ответственности

Нарушение порядка размещения управляющими организациями информации в ГИС ЖКХ не относится к лицензионным требованиям и не подпадает под действие части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ

Органом государственного жилищного надзора в случае выявления нарушения порядка размещения уполномоченными лицами информации в ГИС ЖКХ **выдаются специальные предписания об устранении нарушений законодательства РФ о ГИС ЖКХ**

Введена специальная ответственность за невыполнение **предписания об устранении нарушений законодательства РФ о ГИС ЖКХ** - введена новая часть 24.1 статьи 19.5 КоАП РФ.

!!!!!! Полномочия по возбуждению дел об административных правонарушениях, предусмотренной указанной частью, на органы государственного жилищного надзора в настоящее время не возложены.

A large blue banner with a central white text box. The banner has a decorative, slightly curved top and bottom edge. The text inside the white box is in bold black font.

**Спасибо за
внимание !**

Презентация подготовлена отделом правовой и кадровой службы государственной жилищной инспекции Нижегородской области