

**ФЗ ОТ 28.11.2018 № 434-ФЗ
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖК РФ»**

Вступил в силу с 09.12.2018

Кузнецова Светлана Сергеевна
главный специалист отдела развития жилищного
хозяйства министерства жилищно-коммунального
хозяйства Ростовской области

ПУНКТ 2 ЧАСТИ 1 СТАТЬИ 166 ЖК РФ

Изменился перечень услуг и работ по капремонту,
формируемый за счет минимального взноса.

ВКЛЮЧАЕТ

ремонт, замену, модернизацию лифтов,
ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений

Ранее не предусматривались:

- модернизация лифтов,
- ремонт машинных и блочных помещений

Ремонту или замене подлежало лифтовое оборудование,
признанное непригодным для эксплуатации

СТАТЬЯ 168:
ПУНКТ 1 ЧАСТИ 2

В соответствии с НПА субъекта РФ в Регпрограмму капремонта не включаются МКД, в которых менее 5-ти квартир
Ранее – менее 3-х квартир

ЧАСТЬ 3.1

Регпрограммой в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений

Ранее – только работы по ремонту или замене лифтового оборудования

Исключено следующее положение: «Требования к порядку определения плановых периодов проведения указанных работ (в том числе по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения) устанавливаются Правительством РФ»

ПУНКТ 5 ЧАСТИ 4

Внесение в Регпрограмму изменений при ее актуализации, предусматривающих

☐ перенос срока на более поздний период,

☐ сокращение перечня работ

осуществляются без решения ОСС,

если это связано с изменением сроков по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений

Ранее – только связано с изменением сроков по ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации

ЧАСТЬ 8 СТАТЬИ 170

Уточнено, что методические рекомендации для определения оценочной стоимости капремонта утверждает Минстрой РФ

***Ранее - было предусмотрено, что такие рекомендации утверждает уполномоченный Правительством РФ
ФОИВ***

Такие методические рекомендации необходимы для спецсчетчиков при определении минимального размера фонда, которого необходимо достичь, чтобы в дальнейшем приостановить внесение взносов

ЧАСТЬ 2 СТАТЬИ 174

Если МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, средства фонда капремонта используются на цели сноса или реконструкции МКД по решению ОСС.

В случае сноса МКД

средства фонда капремонта (за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги по капремонту до принятия решения о признании МКД аварийным) распределяются между собственниками пропорционально размеру уплаченных ими взносов (в том числе уплаченных предшествующими собственниками).

В случае принятия НПА субъекта РФ, в соответствии с которым из Регпрограммы исключаются МКД, в которых имеется менее 5-ти квартир, и в случае изъятия для государственных /муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен МКД,

и, соответственно, изъятия каждого ЖП, за исключением ЖП, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ / МО средства фонда капремонта распределяются между собственниками пропорционально размеру уплаченных ими взносов (в том числе уплаченных предшествующими собственниками) за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги по капремонту

Ранее – не предусматривались:

возможность вычета уже использованных денежных средств на цели сноса и оказанные услуги (работы) по капремонту;

Случай исключения МКД, в которых менее 5-ти квартир

ЧАСТЬ 6 СТАТЬИ 179 – утратила силу – в случае признания регоператора банкротом денежные средства не включаются в конкурсную массу
С 20.12.2017 регоператор не может быть признан банкротом

СТАТЬЯ 184:

Возврат средств фонда капремонта собственникам осуществляется регоператором в порядке, установленном НПА субъекта РФ, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 ЖК РФ:

✓ В случае сноса МКД

✓ В случае принятия НПА субъекта РФ, в соответствии с которым из Регпрограммы исключаются МКД, в которых имеется менее 5-ти квартир,

✓ В случае изъятия для государственных /муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен МКД,
и, соответственно, изъятия каждого ЖП,
за исключением ЖП, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ / МО

ЧАСТЬ 6 СТАТЬИ 189 (если собственники в установленный срок не приняли решение о проведении капремонта, такое решение за них принимает ОМСУ с последующим уведомлением их)

При аварии, иных ЧС природного/ техногенного характера решение принимается в порядке, предусмотренном НПА субъекта РФ в отношении:

- ❖ Перечня услуг или работ
- ❖ Предельной стоимости работ

Ранее – предусматривалось, что решение определяло ответственное лицо от имени собственников;

до 30.07.2017 источники финансирования капремонта

ФЗ ОТ 28.11.2018 № 435-ФЗ
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 46 Ж РФ»

Вступил в силу с 09.12.2018

ЧАСТЬ 1 СТАТЬИ 46

Изменился кворум:

Решения принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов по вопросу наделения совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте ОИ МКД

Ранее – такое решение принималось не менее 2/3 голосов от общего числа голосов

Кворум уменьшился

ФЗ ОТ 28.11.2018 № 442-ФЗ
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬИ 159 И 160 ЖК РФ»

*Вступил в силу с 09.12.2018, за исключением
отдельных положений, которые действуют с
01.01.2021*

СТАТЬЯ 159

ЧАСТЬ 5

С 01.01.2021:

Субсидии не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате ЖКУ, которая образовалась за период не более чем 3 последних года. Информацию о наличии у граждан такой задолженности ОИВ субъекта РФ/ уполномоченное им учреждение получает из ГИС ЖКХ

В настоящее время действует прежняя редакция, в которой нет привязки к судебному акту об образовании задолженности за 3 года, нет указания на ГИС ЖКХ и есть указание на заключение соглашения о погашении задолженности

ЧАСТЬ 7

Законом субъекта РФ может быть установлено, что субсидии гражданам предоставляются путем перечисления средств лицу, которому в соответствии со статьей 155 ЖК РФ вносится плата за ЖКУ, т.е. тому, кто выставил квитанцию, например, ИКУ, РСО, регоператоры

С 01.01.2021:

ЧАСТЬ 7.1:

ОИВ субъекта РФ/ уполномоченное им учреждение самостоятельно запрашивает в порядке, установленном Правительством РФ, сведения, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении субсидий.

Требовать от граждан документы, содержащие указанные сведения, не допускается.

Например, документы, подтверждающие отсутствие задолженности, получатель субсидии предоставляет самостоятельно

**С 01.01.2021:
часть 3 статьи 160**

Компенсации расходов на оплату ЖКУ не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате ЖКУ, которая образовалась за период не более чем 3 последних года.

Информацию о наличии у граждан такой задолженности ОИВ субъекта РФ / уполномоченное им учреждение получает из ГИС ЖКХ

В настоящее время действует прежняя редакция, в которой нет привязки к судебному акту об образовании задолженности за 3 года, нет указания на ГИС ЖКХ и есть указание на заключение соглашения о погашении задолженности

Аналогичный порядок будет действовать с 01.01.2021 при назначении и получении субсидий на ЖКУ

ФЗ ОТ 25.12.2018 № 482-ФЗ
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 164 ЖК РФ И
СТАТЬЮ 1 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ
ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РФ В ЧАСТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖП ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ,
ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ, ЛИЦ ИЗ
ЧИСЛА ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ
ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ»

Вступил в силу с 25.12.2018

ЧАСТЬ 2.1 СТАТЬИ 164 ЖК РФ

При НСУ

лица, осуществляющие соответствующие виды деятельности,

размещают в ГИС ЖКХ

договоры об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем ВДГО, и (или) о выполнении работ по эксплуатации,

в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов, и (или) о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию,

заключенные собственниками помещений в МКД

Ранее – при НСУ все договоры должны были быть размещены в ГИС ЖКХ самими собственниками

**ПУНКТ 7 СТАТЬ 8 ФЗ ОТ 21.12.1996 № 159-ФЗ «О
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ГАРАНТИЯХ ПО СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКЕ
ДЕТЕЙ СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ
РОДИТЕЛЕЙ»**

**Общее количество ЖП в виде квартир,
предоставляемых детям-сиротам и детям, оставшимся без
попечения родителей,**

в одном МКД,

**устанавливается законодательством субъекта РФ и при этом не
может превышать 25 % от общего количества квартир в этом МКД,**

**за исключением н/п с численностью жителей менее 10 000 человек,
а также МКД, количество квартир в которых составляет менее 10-ти**

ФЗ ОТ 27.12.2018 № 558-ФЗ
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖК РФ В ЧАСТИ
УПОРЯДОЧЕНИЯ НОРМ, РЕГУЛИРУЮЩИХ
ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКУ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

Вступил в силу с 08.01.2019

Пункт 7 части 1 статьи 4

Жилищное законодательство
регулирует отношения по поводу:



переустройства и (или)
перепланировки ЖП и НЖП в
МКД

СТАТЬЯ 8

К жилищным отношениям,
связанным с переустройством ЖП и НЖП (ранее только ЖП)



применяется соответствующее законодательство с учетом
требований, предусмотренных ЖК РФ

ПУНКТ 10 СТАТЬИ 12

К полномочиям ОГВ РФ в области жилищных отношений относится



**определение условий и порядка переустройства и перепланировки
ЖП и НЖП в МКД (ранее только ЖП)**

Пункты 7 и 9.1 части 1 статьи 14

**К полномочиям ОМСУ в области
жилищных отношений относится**



**согласование переустройства и (или) перепланировки ЖП и НЖП в
МКД**

**определение порядка получения документа, подтверждающего
принятие решения о согласовании/об отказе в согласовании
переустройства и перепланировки ЖП и НЖП в соответствии с
условиями и порядком переустройства и перепланировки ЖП и НЖП**

статья 20 ЖК РФ

государственный жилищный надзор

предупреждение

выявление

пресечение

ОГВ



Нарушений

ЮЛ

ИП

гражданами

требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством, к

порядку осуществления перепланировки и переустройства ЖП и НЖП

в орган

государственного
жилищного надзора

обращений

заявлений

информации

гражданин



ЮЛ

OMCy

ОГВ

Основания для проведения внеплановой проверки

поступления

орган муниципального
жилищного контроля

выявление в системе информации о

о фактах нарушения требований порядка осуществления перепланировки и (или) переустройства ЖП и НЖП в МКД

дл

муниципального
жилищного
контроля

**имеют
право**

с согласия собственников ЖП и НЖП, нанимателей ЖП
▶ посещать ЖП и НЖП и проводить их обследования

статья 20 ЖК РФ

**ОГВ и ОМЖК
вправе обратиться в суд с заявлением**

в защиту прав и законных интересов собственников

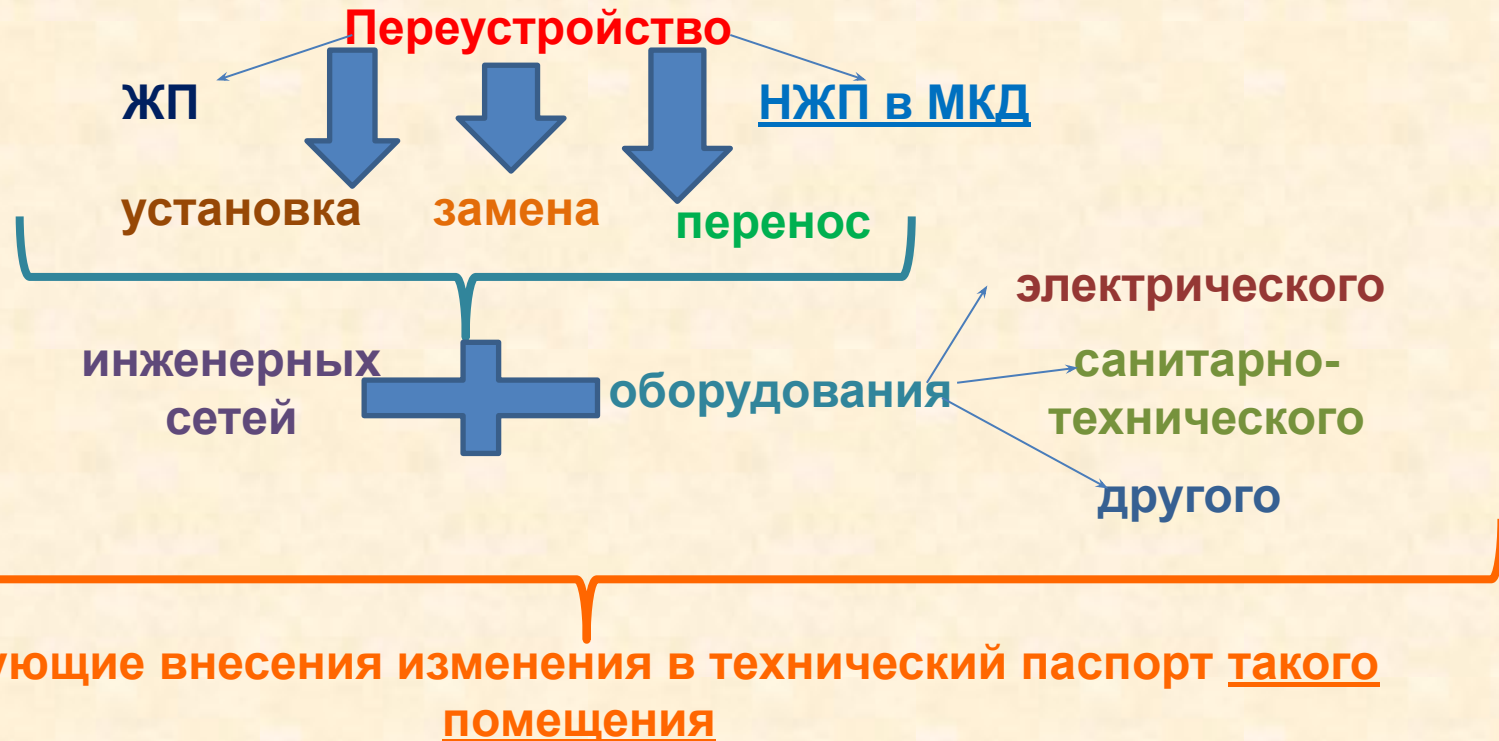
помещений в МКД

Статья 24

Отказ в переводе ЖП в НЖП и НЖП в ЖП допускается:

**Несоответствие проекта переустройства и перепланировки
ЖП и НЖП в МКД требованиям законодательства**

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки ЖП и НЖП в МКД



Статья 26 ЖК РФ - Основание проведения переустройства/ перепланировки ЖП и НЖП в МКД



статья 27 ЖК РФ: Отказ в согласовании переустройства/ перепланировки ЖП и НЖП в МКД

непредставление документов

представление документов в ненадлежащий орган

несоответствие проекта требованиям законодательства

поступление ответа ОГВ, ОМСУ об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства/ перепланировки

если документ не был представлен заявителем

орган, осуществляющий согласование

уведомил заявителя о получении такого ответа

предложил представить документ

не получил документ в течение 15 рабочих дней со дня направления уведомления

Решение об отказе

выдается

направляется

не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия такого решения

основание отказа с обязательной ссылкой на нарушения

может быть обжаловано в судебном порядке

**Статья 28 ЖК РФ Завершение
переустройства/перепланировки ЖП и НЖП в МКД**



**подтверждается актом
приемочной комиссии**



**должен быть направлен органом,
осуществляющим согласование**



**в орган
регистрации
прав**

статья 29 ЖК РФ

Последствия самовольного переустройства/самовольной перепланировки ЖП и НЖП в МКД

нет решения-согласия органа, осуществляющего согласование ← САМОВОЛЬНО → нарушен проект

Лицо, самовольно переустроившее/перепланировавшее помещение → несет ответственность

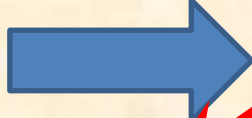
Собственник/наниматель обязан → привести такое помещение в прежнее состояние

- в разумный срок
- в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование

На основании решения суда → помещение может быть сохранено в измененном состоянии

- не нарушаются права/законные интересы граждан
- не создает угрозу жизни/здоровью

Помещение не приведено в
прежнее состояние



суд по иску органа принимает
решение в отношении

собственника

нанимателя

о продаже с публичных
торгов с выплатой
собственнику
вырученных от продажи
средств за вычетом
расходов на исполнение
судебного решения

с возложением на
нового собственника
обязанности по
приведению в
прежнее состояние

о расторжении
данного договора

с возложением на
собственника обязанности
по приведению
помещения в прежнее
состояние

Орган, осуществляющий
согласование для

нового
собственника

собственника-
наймодателя

новый срок

помещение не приведено
в прежнее состояние



продажа с
публичных торгов

ЧАСТЬ 2 СТАТЬИ 44

Указано, что принимается решение на ОСС о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав ОИ в МКД

и определяются лица, которые уполномочены на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав ОИ в МКД