



10 лет
Жилищному кодексу РФ.
Реформа ЖКХ:
вчера, сегодня, завтра

Принят Жилищный кодекс РФ

До декабря 2004 года в России действовал ЖК РСФСР 1984 года. Коренная ломка государственного устройства в 90-е гг. XX в. повлекла необходимость существенных изменений в правовом регулировании жилищных отношений. В стране началась реформа жилищного законодательства.

ЖК РФ разрабатывался в составе пакета документов «Доступное жилье» (около 30 ФЗ, в том числе Градостроительный кодекс РФ, ФЗ «О долевом участии в строительстве...»)

На его разработку ушло долгих 10 лет, но специалисты помнят, в какой спешке и в каком виде он принимался Государственной Думой (между 2 и 3 чтениями было внесено несколько сот изменений и дополнений).

ЖК РФ (188-ФЗ, принятый 29 декабря 2004г.) вступил в силу **1 марта 2005 года**.

Основная роль отведена **собственникам** помещений в МКД на которых от государства переложено бремя содержания и ремонта их домов. Функции коллективного собственника предлагалось осуществлять посредством созыва общих собраний собственников.

На момент принятия ЖК состоял из **8 разделов**, часть разделов (ТСЖ, договор социального найма) перенесены из ранее действующего законодательства с доработкой, часть – новые (управление МКД, плата за ЖКУ).

За 10 лет в ЖК РФ **36** федеральными законами внесены существенные изменения (для сравнения за тот же период в НК РФ внесено 158 изменений).

Изменение способов управления МКД

Изначально ст. 161 ЖК РФ предоставляла собственникам свободный выбор одного из 3 способов управления МКД: непосредственное управление, ТСЖ и УО. Согласно ФЗ от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ:

- **непосредственное управление** возможно лишь в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать и соответственно собственникам МКД с количеством квартир 17 и более необходимо **до 1 апреля 2015 года** реализовать иную форму управления своим домом;
- **товарищество собственников жилья**, созданные в двух и более МКД должны быть реорганизованы **до 1 июля 2016 года**, если собственниками помещений в МКД не выбран иной способ управления такими домами, в случае их несоответствия требованиям, установленным п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ. Исключена возможность создания ТСЖ в новостройках.
- **управляющей организацией** могло быть любое ЮЛ или ИП, позднее был введен уведомительный характер данной деятельности, а сегодня введено лицензирование деятельности по управлению МКД.

Капитальный ремонт многоквартирных домов

ФЗ от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ в ЖК РФ внесены поправки, направленные на **создание системы финансирования и проведения капремонта МКД** (раздел IX).

В структуру платы за жилье для собственников помещений в МКД включены обязательные к уплате **взносы на капитальный ремонт**.

Минимальный размер данного взноса устанавливается НПА субъекта РФ, в Забайкальском крае Постановлением Правительства от 24 декабря 2013 г. N 577.

Указанные взносы + проценты, внесенные в связи с ненадлежащим исполнением соответствующей обязанности, а также начисленные за пользование денежными средствами формируют **фонд капитального ремонта** одним из 2 способов:

- **на счете регионального оператора** (средства собственников одного МКД могут использоваться на возвратной основе для финансирования капремонта общего имущества в других домах - противоречит ГК РФ, согласно нормам которого собственник несет бремя содержания своего имущества, но не чужого)
- **на специальном счете** аккумулируются средства собственников только одного МКД, владельцем счета может быть региональный оператор, ТСЖ, а с 1 января 2015г. и управляющая организация.

Перечень видов работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД строго определен в ЖК РФ и может быть увеличен только в случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер (утеплению фасада).

Лицензирование управляющих организаций

Согласно ФЗ от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ (раздел X) с **1 мая 2015 года** осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД **без лицензии не допускается.**

Выдают лицензии органы ГЖН на основании решения **лицензионной комиссии** субъекта РФ. Лицензия предоставляется без ограничения срока ее действия.

Для получения лицензии ее соискатель ИП или ЮЛ должен выполнить ряд лицензионных требований (**отсутствие судимости** у должностного лица за преступления в сфере экономики, **наличие квалификационного аттестата** должностного лица, который выдается сроком на 5 лет по результатам сдачи соответствующего экзамена, **раскрытие информации** о своей деятельности в соответствии со стандартом, утвержденным постановлением Правительства РФ № 731 + с 1 мая вводятся новые формы по раскрытию информации (Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 882/пр от 22.12.2014г.)

Если в течение года УО суд два и более раза назначит административное наказание за неисполнение предписания, выданного органом ГЖН в отношении одного МКД, то сведения о таком доме **исключаются из лицензии** и УО перестает управлять ими. Если общая площадь помещений, исключенных из реестра МКД, достигнет 15 и более % от общей площади помещений в домах, которыми организация управляла в течение календарного года – это основание для **аннулирования лицензии** в судебном порядке.

Усилен государственный контроль в ЖКХ

Лейтмотивом ряда поправок, вносимых в ЖК РФ явилось усиление ГЖН.

Разработчики ЖК считали, что контроль в сфере ЖКХ не нужен, рынок сам отсеет недобросовестных участников, а СРО должны взять на себя субсидиарную ответственность. В момент принятия государственный контроль выполнял технические функции по обеспечению сохранности жилищного фонда, а на сегодня он призван проверять соблюдение требований:

- к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в МКД;
- к формированию фондов капитального ремонта;
- к созданию и деятельности ТСЖ, У и ПО, регионального оператора;
- к размеру вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;
- энергетической эффективности и оснащенности приборами учета энергоресурсов.

В отношении УО получивших лицензию ГЖН будет заменен на лицензионный контроль.

ФЗ от 25 июня 2012г. № 93-ФЗ введен **муниципальный жилищный контроль**, в частности ОМС на основании обращения собственников в 5-дневный срок проводит внеплановую проверку деятельности УО. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение УО условий договора управления ОМС не позднее чем через 15 дней со дня обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой УО, выборе новой или об изменении способа управления.

ФЗ от 28 июня 2014г. N 200-ФЗ введен **общественный жилищный контроль**. Его субъектами могут являться общественные объединения, НКО, советы МКД, другие лица.

Другие изменения, внесенные в ЖК РФ

- ФЗ от 4 июня 2011 N 123-ФЗ введен абсолютно новый институт **Советов МКД** с целью вовлечь собственников в процесс управления МКД (понятие, порядок избрания, а также права и обязанности совета описаны в новой ст. 161.1 ЖК РФ);
- **расширена компетенция общих собраний** (принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества);
- ФЗ от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ вводится государственная информационная система **ГИС ЖКХ**, граждане смогут в любой момент получить всю актуальную информацию о своей квартире, доме, об УО, о сумме и составе платежа за ЖКУ, а также проводить электронное голосование собственников в заочной форме);
- ФЗ от 29 декабря 2014г.№ 458-ФЗ с 1 января 2016г. появляется новая коммунальная услуга по обращению с **твердыми коммунальными отходами**, под которым понимаются их сбор, транспортирование, обезвреживание и захоронение.

Законопроект № 500410-6

подготовлен Минстроем России с целью **улучшения платежной дисциплины ЖКХ.**

В 2 раза до 1/170 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки **увеличивается размер пени для жильцов** за несвоевременную оплату ЖКУ начиная с 91 дня задержки оплаты.

Вводится **неустойка в отношении исполнителей** в пользу потребителей за предоставление КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги. К компетенции общего собрания отнесено принятие решения об определении размера, порядка и условий выплаты, в частности через УО, **вознаграждение членам совета МКД.**

Вводится **обязательство УО, ТСЖ, по обращению собственников, обладающих не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД организовать (в течение 45 дней) созыв и проведение общего собрания** по вопросам, указанным в обращении.

Решения и протоколы общего собрания собственников помещений в МКД **являются официальными документами**, влекущими за собой юридические последствия, устанавливается порядок их передачи и хранения.

Расширяется перечень возможных форм проведения общего собрания путем введения **очно-заочной формы** при которой вопросы на повестке дня обсуждаются лично, а решения направляются по посредством почтовой, телеграфной или иной определенной на общем собрании связи.

Законопроект № 622198-6

разработан (Председателем Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галиной Петровной Хованской и др.) в целях совершенствования **правового регулирования организации проведения капитального ремонта МКД.**

В частности предлагается:

- установить **единые критерии очередности** проведения капитального ремонта;
- снизить количеству голосов, необходимых для принятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта с 2/3 до большинства, поскольку это затрудняет выбор способа формирования фонда капремонта на спецсчете;
- **исключить требование о заключении** регоператором договоров с каждым собственником помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора как основание для уплаты взносов на капитальный ремонт;
- предусмотреть возможность **передачи функций технического заказчика работ по капитальному ремонту МКД непосредственно управляющей организации.**



Спасибо за внимание!