

## **КОДЕКС ОПЯТЬ ПОПРАВИЛИ**

### **Наконец-то мы узнаем, из чего состоит квартплата**

*С момента своего принятия Жилищный кодекс РФ от 2004 года претерпел многочисленные изменения и дополнения, объем его увеличился, наверное, раза в два. Очередные и довольно масштабные поправки внесены Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 176-ФЗ). Закон вступил 30 июня 2015 года, за исключением тех положений, для которых предусмотрены иные сроки.*

В целом новые нормы касаются трех направлений; процедуры проведения общего собрания собственников, оплаты жилья и коммунальных услуг, порядка формирования и расходования средств на капитальный ремонт

#### **Собираемся**

Мы привыкли к понятию "собственники жилья", однако теперь в Жилищном кодексе применяется другое – "собственники помещений". Это логично, поскольку в многоквартирном доме (МКД), как правило, есть и нежилые помещения, находящиеся в собственности юридических и физических лиц. Законом № 176-ФЗ внесены изменения в статьи 45-48 ЖК РФ, уточняющие порядок и форму проведения общего собрания собственников помещений в МКД. Самое важное новшество — это возможность проведения общих собраний посредством очно-заочного голосования (очное обсуждение вопросов повестки дня и заочное принятие решений). Созвать такие собрания вправе собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов. Если собственники обратились в управляющую организацию с предложением о проведении собрания, последняя обязана его организовать. Инициатором может выступить и сама управляющая организация.

Решения общего собрания собственников оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Ведомство, которое подразумевается в данной норме, — Минстрой России. Эти положения начнут действовать по истечении 180 дней после вступления в силу Закона № 176-ФЗ, поскольку Минстрой России еще должен разработать формы протоколов. Решения и протокол общего собрания будут размещаться в специальной информационной системе (ГИС ЖКХ), а их копии в обязательном порядке должны быть направлены инициаторам собрания. Кроме того, копии этих документов управляющая компания обязана представить в орган жилищного надзора, где они будут храниться в течение трех лет. Поправками в ЖК РФ закреплено, что если иное не установлено общим собранием, то годовое собрание проводится в течение II квартала года, следующего за отчетным.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера. Это очень интересная новация. Ранее такое вознаграждение предусматривалось только для руководства ТСЖ. Теперь же стимулировать людей, которые занимаются проблемами вашего дома, можно и без создания ТСЖ, просто избрав совет МКД.

Еще одна поправка в раздел ЖК РФ "Управление многоквартирными домами", касается такого редкого способа, как непосредственное управление. Ранее воспользоваться

правом на непосредственное управление, подразумевающее отсутствие управляющей организации и прямые договоры с поставщиками услуг, могли жильцы домов с числом квартир не более 16, теперь эта цифра увеличена до 30.

### Платим

Большой блок изменений внесен в главу VII ЖК РФ "Плата за жилое помещение и коммунальные услуги" (статьи 153-160). Можно сказать, что впервые граждане могут подробно узнать, что именно входит в состав жилищно-коммунальных платежей.

Итак, плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную и 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. Здесь особенно интересна норма о включении коммунальных ресурсов, расходуемых на общие нужды, в состав платы за содержание жилого помещения. Таким образом, мы возвращаемся к прежнему порядку-начисления, платежей, без грабительских и непонятных для большинства "общедомовых нужд". Впрочем, сама плата за содержание жилого помещения из-за включения в нее бывших расходов на ОДН неизбежно возрастет.

Эта норма начнет действовать с 1 апреля 2016 года. При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения "общекommunальных" расходов их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом РФ по состоянию на 1 сентября 2015 года. Для первоначального включения этих расходов не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В остальных случаях собственники сами вправе определять размер жилищных платежей.

Теперь о коммунальных услугах. Их оплата будет включать в себя плату за холодную и горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. А вот для собственников в домах с непосредственным управлением в этот перечень включается также и плата за общедомовое потребление коммунальных ресурсов (данное положение вступает в силу с 1 января 2016 года).

Прояснилась ситуация с применением повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг в квартирах без счетчиков (электрических и водяных, тепловые и газовые из данного перечня исключены). Как многие, наверное, знают, жильцы, не оборудовавшие свои квартиры индивидуальными приборами учета, в первом полугодии 2015 года должны платить на 10 процентов выше норматива, во втором – на 20 процентов, в первом полугодии 2016 года – на 30, во втором – на 40, а с 2017 года – на 50 и 60 процентов выше нормы соответственно. Такой порядок предусмотрен постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2013 года № 344 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг".

Однако многие регионы медлили с введением этой новации, ссылаясь на отсутствие нормы о повышающих коэффициентах в Жилищном кодексе РФ. Теперь эти нормы появились и экономическое давление на граждан, не желающих экономить коммунальные ресурсы, полностью узаконено (часть 1 статьи 157). Следовательно, уже с июля 2015 года поставщики услуг получают право выставить платежи на 20 процентов выше нормативных. Отдельно отметим, что в этих случаях не применяются ограничения по росту

квартплаты за счет установления его предельных индексов.

Помимо "кнута" для граждан в статью 157 ЖК РФ внесены и положения об ответственности лиц, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг. Если непрерывность услуг нарушена или допущены искажения в их оплате, виновники обязаны заплатить потребителю штраф. Размер и порядок взыскания должно определить Правительство РФ, поэтому данная норма вступит в силу с 1 июля 2016 года.

### **Коэффициенты**

Вокруг Формирования средств на капремонт многоквартирных домов сломано немало копий, поэтому некоторые положения этого нового для России дала требовали уточнений.. Закон № 176-ФЗ хоть и не снял все разногласия, но упорядочил некоторые ситуации. Поправки внесены в ряд статей раздела IX ЖК РФ "Организация проведения „капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах".

В частности, определены исключения из правила, в соответствии с которым решение о более поздних сроках ремонта, чем это предусмотрено в региональной программе, может приниматься только общим собранием собственников. Если запланированный вид работ по капитальному ремонту был проведен ранее и при этом определено, что повторное выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, решение о более поздних сроках ремонта принимает региональный оператор, общее собрание созывать не нужно.

Разрешена конфликтная ситуация с новыми домами, еще не требующими никакого ремонта и находящимися на гарантии застройщика. Взносы на капремонт жильцы таких домов начнут уплачивать спустя пять лет после включения их дома в региональную программу капремонта.

Если собственники помещений в МКД решат изменить способ формирования фонда капремонта своего дома, прежний владелец счета обязан передать новому владельцу и (или) региональному оператору все имеющиеся документы и информацию.

Предусматривается также порядок определения нового владельца специального счета в случае принятия решения о ликвидации и(или)реорганизации предыдущего владельца либо признания его банкротом, а также в случае если- управляющей организацией, ТСЖ (ЖСК), являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания или по решению суда.

Согласно новой редакций статьи 181 ЖК РФ взаимоотношении регионального оператора, с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются Федеральным законом, а также иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и субъектов Федерации. Договор с собственниками помещений о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта не заключается. Иными словами, за жителей снова все будут решать власти и подконтрольные ей структуры – региональные фонды капремонта.

Это далеко не все новшества, введенные в Жилищный кодекс РФ Законом № 176-ФЗ. Обзор изменений мы продолжим в следующих публикациях.

Н. КУЧЕР

Ваше право. – 2015. – №15 (авг.) – С. 9.