

В 2018 году вступили в силу изменения в Жилищный кодекс РФ, касающиеся деятельности по управлению многоквартирными домами

31 декабря 2017 года были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ и некоторые другие законодательные акты, регламентирующие деятельность по управлению многоквартирными домами. С 11 января вступили в силу большинство поправок в Жилищном кодексе РФ.

Под деятельностью по **управлению многоквартирным домом** понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Осуществляется управляющими организациями на основании **лицензии на осуществление предпринимательской деятельности** по управлению многоквартирными домами.

Отметим некоторые из нововведений.

✓ *лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами* теперь будет предоставляется сроком на **пять лет** и действовать только на территории субъекта Российской Федерации. Данное нововведение о сроке действия лицензии применяется к ранее выданным лицензиям. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам;

✓ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом *обязана передать техническую документацию* на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, а также иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации;

✓ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, позволяющее *управляющим организациям сохранять за собой экономию, полученную при надлежащем выполнении работ*. Предусмотрено что, если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница остается в распоряжении управляющей компании. Но при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ;

✓ предусмотрено понятие "*грубых нарушений лицензионных требований*", совершение которых при определенных условиях может послужить основанием для исключения из реестра лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирном доме (многоквартирных домах), деятельность по управлению, которым осуществляет лицензиат. Часть 2 ст. 193 Жилищный кодекс РФ применяется по истечении десяти дней со дня утверждения Правительством Российской Федерации перечня грубых нарушений лицензионных требований;

✓ органам государственного жилищного надзора предоставлена возможность обратиться в суд с *заявлением об аннулировании лицензии* в случае отсутствия в течение 6 месяцев в реестре лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат;

✓ закреплено право лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту (или иному документу о передаче), *принимать участие* в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;

✓ лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе *принимать участие* в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;

✓ закреплено положение, в соответствии с которым, *подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме* подлежат обязательному представлению в организацию, с которой заключен договор на управление многоквартирным домом, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. А они, в свою очередь, должны направить в течении пяти дней подлинники указанных решений и протокола в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет;

✓ в Жилищном кодексе РФ теперь прямо закреплено, что управляющие организации, ТСЖ либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, *не вправе отказываться от заключения с ресурсоснабжающими организациями*, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Информация подготовлена Консультационным пунктом

Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Алтайском крае в городе Заринске» по материалам, опубликованным на сайте www.garant.ru

2018 г.