

МОНИТОРИНГ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (с 20.02.2013 по 25.04.2013 г.)

Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 38-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

Поправки касаются управления многоквартирными домами - новостройками.

Увеличен срок проведения открытого конкурса по отбору организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом. Местные власти обязаны в течение 20 дней с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию объявить о таком конкурсе (через Интернет) и провести его в течение 40 дней с момента размещения объявления. Ранее на всю процедуру отводилось всего лишь 10 рабочих дней с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию, что было явно недостаточно для должной организации конкурса.

В период проведения конкурса управлять новостройкой, как и прежде, может сам застройщик (при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами). Либо он вправе заключить договор с управляющей компанией, но не более чем на 3 месяца.

В этих случаях плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится застройщику (управляющей компании).

Местные власти обязаны уведомить дольщиков о результатах конкурса и условиях договора управления домом в течение 10 дней после его проведения. Договор с управляющей организацией, прошедшей конкурсный отбор, заключается не застройщиком, а каждым лицом, принявшим от него помещение. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны договора, если они составляют более 50% от их общего числа. Договор заключается в порядке, установленном ГК РФ. Он предполагает возможность рассмотрения разногласий по договору, понуждения к его заключению, возмещения причиненных убытков в результате необоснованного уклонения от его подписания. Если конкурс не состоялся, договор управления домом заключается с компанией, отобранной застройщиком.

Одновременно вносятся юридико-технические поправки в Закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ. Кроме того, уточнены условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда. Ранее внесенными изменениями были пересмотрены требования к составлению графиков работ по формированию и государственному кадастровому учету земельных участков под многоквартирными домами. Они должны быть рассчитаны на период до 1 января 2016 г. (прежде - до 1 января 2012 г.) и не касаться домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Установлено, что графики, составленные по новым требованиям, представляют регионы, претендующие на получение поддержки, в случае подачи заявки после 1 января 2013 г. Таким образом, субъекты Федерации, получившие такую поддержку ранее, могут не корректировать указанные графики.

Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"

Закреплены минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также правила их оказания и выполнения.

Выделены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, а также оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества.

Так, чтобы крыша дома была в порядке, необходимо проверять кровлю (на отсутствие протечек), а также молниезащитные устройства, заземление мачт и другое расположенное здесь оборудование. Следует проверять и при необходимости очищать кровлю от мусора, грязи, скопления снега и наледи и др.

Уделено внимание системам водо- и теплоснабжения. В отношении лифтов требуется, в частности, обеспечить проведение осмотров, техобслуживание и ремонт.

Кроме того, перечислены работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме. В частности, отмечены сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и холлов, а также кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.

Твердые бытовые отходы незамедлительно вывозятся при накоплении более 2,5 куб.м. Должны быть организованы места накопления бытовых отходов, а также сбор отходов I-IV классов опасности и их передача в специализированные организации.

Услуги и работы из числа включенных в минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от способа управления многоквартирным домом. Т.е. в решении общего собрания собственников помещений; договоре управления домом; в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, и др.

Перечислены обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем, отражаются в актах и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Корреспондирующие поправки внесены в правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2013 г. N 311 "О внесении изменений в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"

Усовершенствован порядок признания жилья аварийным.

В состав межведомственной комиссии по оценке жилых помещений включены представители органов регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля).

Разграничен перечень документов, представляемых заявителем в комиссию самостоятельно и получаемых комиссией в межведомственном порядке. Так, от собственников помещений требуются заявление; копия правоустанавливающего документа на помещение (ранее нужна была нотариально заверенная); заключение специализированной организации, проводившей обследование дома. Все эти материалы можно представить в электронном виде через Единый портал госуслуг. При этом заявление скрепляется простой электронной подписью, а прилагаемые документы - усиленной квалифицированной подписью выдавших их должностных лиц. Подать документы можно и через многофункциональный центр госуслуг.

Комиссия самостоятельно запрашивает у соответствующих ведомств сведения из ЕГРИП, техпаспорт помещения, необходимые заключения (акты) органов госнадзора.

Решения и заключения по результатам рассмотрения документов также могут направляться заявителю в электронном виде через Единый портал госуслуг.

В случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принятое решение представляют в орган государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля).

Постановление Правительства РФ от 16 апреля 2013 г. № 344 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг"

Изменения касаются оплаты коммунальных услуг.

Потребитель освобождается от обязанности ежемесячно передавать исполнителю показания счетчиков.

Плата за отопление вносится совокупно, т.е. не разделяется на потребление в жилом (нежилом) помещении и на общедомовые нужды. Установлена формула, по которой рассчитывается плата за отопление в жилом (нежилом) помещении, если дом оборудован коллективным прибором учета тепловой энергии, и во всех помещениях есть индивидуальные счетчики.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, не может превышать объема, рассчитанного исходя из нормативов потребления на эти нужды. По решению общего собрания собственников превышение объема, установленного исходя из показаний общедомового счетчика, над объемом, рассчитанным по нормативу, распределяется пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Если такое решение не принято, то исполнитель оплачивает разницу за собственный счет. Изложенный порядок расчета не распространяется на случаи, когда исполнителем является ресурсоснабжающая организация.

Исполнитель вправе не чаще 1 раза в 6 месяцев проверять состояние приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, и достоверность сведений об их показаниях. Ранее это можно было делать не чаще 1 раза в 3 месяца. Исполнитель наделяется правом устанавливать количество граждан, проживающих (в т.ч. временно) в жилом помещении, и оформлять соответствующий акт.

При наличии технической возможности установить приборы учета к нормативам потребления услуг по отоплению в жилых помещениях, по водо-, электроснабжению применяются повышающие коэффициенты.

С 1 января по 30 июня 2015 г. - 1,1.

С 1 июля по 31 декабря 2015 г. - 1,2.

С 1 января по 30 июня 2016 г. - 1,4.

С 1 июля по 31 декабря 2016 г. - 1,5.

С 2017 г. - 1,6.

Изменения в правилах предоставления коммунальных услуг вступают в силу с 1 июня 2013 г.

Исключение - нормы, предусматривающие применение повышающих коэффициентов. Они вступают в силу с 1 января 2015 г. Изменения в правилах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг - через 7 дней с даты официального опубликования постановления.

Распоряжение Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 14 января 2013 г. № 9-р «О внесении изменений в распоряжение Жилищного комитета от 30.08.2012 № 766-р»

Внесены изменения в административный регламент по предоставлению администрациями районов Санкт-Петербурга государственной услуги по ведению учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и учета граждан, нуждающихся в содействии Санкт-Петербурга в улучшении жилищных условий. Помимо документов, указанных в регламенте, гражданам для постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях (кроме реабилитированных граждан) либо в содействии Санкт-Петербурга в улучшении

жилищных условий необходимо предъявить судебное решение, подтверждающее проживание в Санкт-Петербурге в общей сложности не менее 10 лет.

Также расширен перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги, которые находятся в распоряжении органов, предоставляющих услугу, иных государственных органов либо подведомственных государственным органам организаций. Теперь получателю услуги необходимо представить справку о реабилитации либо справку о признании лица пострадавшим от политических репрессий.

Уточнены требования к помещениям, в которых предоставляются государственные услуги.

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 5 февраля 2013 г. №18-КГ12-94

Местная администрация обратилась в суд с целью выселить собственников жилья в аварийном доме и переселить их в иное помещение.

Как указал истец, названный дом признан аварийным и подлежащим сносу, а земля под ним изымается для муниципальных нужд.

Ответчики, в свою очередь, предъявили встречный иск и потребовали выкупить у них их квартиры. Суды двух инстанций поддержали позицию администрации.

СК по гражданским делам ВС РФ отправила дело на новое рассмотрение и указала следующее.

В силу ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего участка для государственных или муниципальных нужд.

При этом по соглашению с таким собственником ему может быть предоставлено взамен изымаемого помещения другое жилье с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Если собственник не согласен с решением об изъятии его помещения (либо с ним не достигнута договоренность о выкупной цене или других условиях) орган власти может предъявить иск о выкупе.

Исходя из ранее сформулированных разъяснений Пленума ВС РФ, указанное требование о переселении собственника изымаемого жилья в другое помещение не может быть удовлетворено, если он возражает против этого.

Это не допускается, поскольку по ЖК РФ другое помещение предоставляется собственнику взамен изымаемого жилья только по соглашению сторон.

Суд также не вправе обязать орган власти обеспечить собственника изымаемого помещения другим жильем, поскольку по ЖК РФ на такой орган власти возлагается лишь обязанность выплатить выкупную цену изымаемого помещения.

В данном случае нужно было учесть, что выкуп изымаемых квартир собственникам не предлагался, а от переселения в иное жилье они отказались.

С учетом этого в рассматриваемом случае не была соблюдена процедура, предшествующая изъятию жилья.

Выработаны предложения по недопущению резкого роста платы за коммунальные услуги

Межведомственной рабочей группой, созданной на базе Минрегиона России, выработаны предложения по недопущению резкого роста платы за коммунальные услуги для граждан. Об этом сообщается на официальном сайте министерства.

Напомним, что группа была **образована** для реализации соответствующего поручения Президента РФ.

Так, предлагается внести изменения в ст. 157 **Жилищного кодекса РФ** в части установления предельных минимальных и максимальных индексов возможного изменения размера платы граждан за коммунальные услуги.

Помимо этого, рабочая группа считает необходимым внести изменения в **Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306** в части необходимости установления субъектами РФ нормативов потребления услуг до утверждения тарифов.

Кроме того, планируется предоставить субъектам РФ устанавливать нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению с учетом или без учета периода, равного продолжительности отопительного сезона и пересматривать нормативы, установленные с 1 января 2013 года.

В Минрегионе России отмечают, что данные меры должны позволить избежать резкого изменения платы граждан за коммунальные услуги.

Минрегион предлагает внести изменения в правила предоставления коммунальных услуг

Минрегион России совместно с рабочей группой по развитию ЖКХ Экспертного совета при Правительстве РФ подготовил проект постановления правительства об изменениях в некоторые правовые акты по вопросам предоставления коммунальных услуг.

Так, предлагается внести поправки в **правила** предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и **правила** установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.

Проектом предусматривается, что взимание платы за потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды будет производиться **в размере, не превышающем установленный норматив потребления, с**

включением по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах возникающей разницы (при ее наличии) в состав платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, размер которой определяется собственниками.

Также документом предусмотрены положения, направленные на создание условий, стимулирующих потребителей и исполнителей коммунальных услуг к установке счетчиков, и введение поэтапно повышаемых коэффициентов, увеличивающих нормативы потребления коммунальных услуг по горячему, холодному водоснабжению и электроснабжению, а также нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на общедомовые нужды.

Кроме того, потребителей предполагается **освободить от обязанности** ежемесячно предоставлять исполнителю коммунальных услуг информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

Документом также предлагается ввести процедуру фиксации исполнителем коммунальных услуг количества фактически проживающих в жилом помещении потребителей в случае, если количество проживающих используется при расчете размера платежа.

Правительство РФ дало регионам возможность пересмотреть порядок оплаты услуг по отоплению

Правительством РФ издано постановление от 6 апреля 2013 г. №307, в соответствии с которым регионами предоставлена возможность пересмотреть порядок оплаты потребителями коммунальной услуги по отоплению до 1 июля 2013 года.

Ранее постановлением Правительства РФ от 27 августа 2012 года №857 субъекты РФ были наделены правом до 15 сентября 2012 года установить один из двух вариантов оплаты потребителями услуг по отоплению:

- равномерно (ежемесячно) в течение календарного года;
- за каждый месяц в течение отопительного сезона (в соответствии с **правилами** предоставления коммунальных услуг гражданам, используя при этом нормативы потребления тепловой энергии на отопление, действовавшие по состоянию на 30 июня 2012 года).

В результате применения рядом регионов последнего варианта, плата за соответствующие услуги в течение отопительного сезона резко повысилась. В связи с этим Президент РФ поручил Министру регионального развития РФ разрешить сложившуюся ситуацию.

Таким образом, на основании рассматриваемого постановления региональные власти получили право изменить принятые ранее решения.

Кроме того, в документе предусмотрена возможность пересмотра нормативов потребления коммунальных услуг с 1 января 2013 года, что дает возможность перерасчета завышенных платежей граждан за коммунальные услуги, уже начисленных ранее.

Минрегион предлагает закрепить возможность обращения взыскания на единственное жилье

Минрегионом России подготовлен законопроект, предусматривающий возможность обращения взыскания на жилое помещение, в случае неисполнения собственником обязательств по внесению платы за него, коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт.

Согласно документу, кредитор вправе обратиться в суд с иском об обращении взыскания на жилое помещение даже в том случае, если оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. При этом факт неуплаты упомянутых взносов должен быть установлен решением суда, которое не исполнено в течение трех месяцев с даты его вступления в законную силу.

Законопроект предусматривает, что взыскание по требованиям кредитора будет обращаться на жилое помещение должника также на основании решения суда.

В обращении взыскания на жилое помещение может быть отказано, если на момент принятия судом решения сумма неисполненного обязательства составляет менее чем 5% от рыночной стоимости жилого помещения и при этом у должника имеются иные источники или имущество для погашения задолженности. Кроме того, при наличии уважительных причин суд по заявлению должника в своем решении вправе отсрочить его реализацию на срок до одного года. Данная мера применяется в случае, если жилое помещение для должника и совместно проживающих с ним членов семьи, является единственным пригодным для постоянного проживания помещением.

Денежные средства, вырученные от реализации жилого помещения, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов, связанных с обращением взыскания и его реализацией, направляются на удовлетворение требований кредитора. Оставшиеся средства перечисляются должнику.

Что изменится в правилах расчета платы за коммунальные услуги?