

**Вниманию собственников и нанимателей жилых помещений,  
управляющих организаций, ТСЖ, ТСН, СПК и иных заинтересованных лиц!**

29.06.2015 Президентом РФ В. Путиным подписан Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Новым Федеральным законом внесены существенные поправки в жилищное законодательство.

---

**\*ВНИМАНИЕ!**

**При отсутствии указания на специальный срок вступления в силу норма вступила в силу 30.06.2015г.**

---

**1. Расширен круг вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а именно:**

1.1. принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) (п.п. 3.5 ч. 2 ст. 44 176-ФЗ);

1.2. принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п.п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

1.3. принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п.п. 4.3 ч. 2 ст. 44 176-ФЗ).

**2. Установлены формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Так, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

- заочного голосования (опросным путем или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, статья 47.1 ЖК РФ);

- **очно-заочного голосования** (предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, статья 44.1 ЖК РФ).

При этом законодатель установил, что при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования **в решении**

**собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:**

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

**3. Уточнен порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления заинтересованных лиц о решениях, принятых таким собранием, а именно:**

3.1. собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, **вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию** или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме** (ч. 6 статьи 45 ЖК РФ);

3.2. **общее собрание** собственников помещений в многоквартирном доме **может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления(!!!)** (ч. 7 статьи 45 ЖК РФ);

3.3. **решения и протокол общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме **являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению ГИС ЖКХ лицом, инициировавшим общее собрание. Копии решения и протокола** общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме** (ч. 1 статьи 46 ЖК РФ).

**Кроме того,** управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в установленном порядке направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет** (а в случае, если субъектом Российской Федерации заключено соглашение об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ на территории субъекта Российской Федерации, протоколы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме передаются в орган

государственного жилищного надзора с использованием ГИС ЖКХ по истечении четырех месяцев со дня вступления в силу указанного соглашения, но не позднее 1 июля 2016 года) (дата вступления в силу **30.08.2015**) .

При этом, **орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку** в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания (дата вступления в силу **30.08.2015**)

**4. Расширена компетенция Совета многоквартирного дома и его председателя,** при наличии соответствующего решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в частности:

4.1 о принятии Советом МКД решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п. 7 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ);

4.2. о принятии председателем Совета МКД решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома (п. 6 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Кроме того, членам Совета МКД, в том числе председателю совета многоквартирного дома **допускаются выплаты вознаграждений** при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 8 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

**5. Уточнена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в частности:**

- плата за содержание жилого помещения включает в себя в том числе и плату за коммунальные услуги, потреблённые на ОДН (п. 2 ч. 1 ст. 154, п. 1 ч. 2 статьи 154 ЖК РФ) (дата вступления в силу **01.04.2016**)

- плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, 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, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме **в случае непосредственного управления** многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме (ч. 4 статьи 154 ЖК РФ) (дата вступления в силу **01.01.2016**)

**6. Последствия допущенных нарушений в сфере тарифно-коммунального регулирования:**

**6.1. Для собственников:**

при расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, **применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления** соответствующего вида коммунальной

услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации (ч. 1 статьи 157 ЖК РФ);

### **6.2. Для лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг:**

**при предоставлении коммунальных услуг с перерывами**, превышающими установленную продолжительность, **осуществляется изменение размера** платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. **При этом лицо, виновное** в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, **обязано уплатить потребителю штраф**, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации (ч. 4 статьи 157 ЖК РФ) (дата вступления в силу **28.12.2015**).

### **6.3. Для лиц, осуществляющих начисление платы за коммунальные услуги:**

лицо, **виновное в нарушении порядка расчета** платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, **обязано уплатить потребителю штраф**, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем (ч. 6 статьи 157 ЖК РФ) (дата вступления в силу **28.12.2015**).

## **7. Изменены общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, в частности:**

7.1. теперь застройщик не вправе выступать в качестве управляющей организации по управлению многоквартирным домом. Управление МКД осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Данный договор действует до заключения договора управления с управляющей организацией, отобранной по итогам проведения открытого конкурса (ч. 14 статьи 161 ЖК РФ);

7.2. изменено предельное значение количества квартир в многоквартирном доме, при котором собственники могут принять решение о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом с 16 до 30 шт (п.1 ч.2 ст. 161 ЖК РФ).

## **8. Изменения в сфере лицензирования деятельности по управлению МКД, в частности:**

8.1. при осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют права, предусмотренные частью 5 статьи 20 ЖК РФ (ч. 2 ст. 196 ЖК РФ);

8.2. **внеплановая проверка по основаниям**, предусмотренным пунктами 1, 4, 5 части 10 статьи 19 **Федерального закона от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности"**, а также в связи с поступлением в орган государственного жилищного надзора **обращений, заявлений граждан**, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, **информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований** проводится **без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки** (ч. 3 ст. 196 ЖК РФ);

8.3. законодателем **исключены ограничения по срокам внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ** (ранее указанный срок составлял три дня) (ч. 3 ст. 198 ЖК РФ);

8.4. в случае, если **в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение** выданного органом государственного жилищного надзора **предписания об устранении нарушений лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 настоящего Кодекса**, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации **исключаются сведения обо всех домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность** по управлению, за исключением случая принятия решения, предусмотренного частью 7 настоящей статьи (ч. 5.1 ст. 198 ЖК РФ);

**9. Изменения, касающиеся организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.**

**9.1. Изменения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (ст. 168 ЖК РФ).**

**Перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД за исключением случая**, если:

1) **сокращение** перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД **обусловлено отсутствием конструктивных элементов**, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД **был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются**;

3) **изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ)**. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

**9.2. Взносы на капитальный ремонт общего имущества (ст. 169 ЖК РФ)**

**Доходы от аренды общедомового имущества**, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, ЖК, теперь **можно будет направить по решению собственников помещений МКД, членов ТСЖ, решению членов ЖК** не только на формирование фонда капитального ремонта в счет обязанности собственников по уплате взносов за капитальный ремонт, но и (или) **на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой**, исходя из минимального размера

взноса на капитальный ремонт. Деньги, собираемые сверх обязательных взносов, также могут быть направлены на проведение работ не предусмотренных региональной программой капитального ремонта.

### **9.3. Фонд капитального ремонта и способы его формирования (ст. 170 ЖК РФ).**

**9.3.1. До изменений, внесенных Федеральным законом № 176-ФЗ,** собственниками помещений в МКД при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете на общем собрании **должен был быть определен:**

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

- сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

**В настоящее время данное решение принимать не надо** в связи с тем, что при определении собственниками помещений в МКД размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

**В случае, если** решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный** размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, **то перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества** в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **может быть дополнен** услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, **а сроки** проведения капитального ремонта **могут быть установлены более ранние,** чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

Следует обратить внимание на то, что собственники помещений в МКД **вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, только при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.**

Также акцентируем внимание владельцев специальных счетов на то, что решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (исключение – если владельцем специального счета является региональный оператор) считается реализованным только при условии:

- открытия специального счета (владелец данного счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового);

- представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 ЖК РФ.

**Конкретизирована ситуация для домов, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенных в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации.** Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений таких МКД возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном МКД не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. Органами государственной власти субъекта РФ может быть установлена отсрочка начала уплаты за капитальный ремонт, но не более чем на пять лет.

Уточнено, что при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 ЖК РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### **9.3.2. Способ формирования фонда капитального ремонта (ст. 173 ЖК РФ).**

При изменении способа формирования фонда капитального ремонта владелец специального счета обязан передать все имеющиеся документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, новому владельцу.

В связи с принятыми изменениями **усилен контроль за поступлением взносов на капитальный ремонт.** Так в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятидесяти процентов от размера представленных к оплате счетов, то орган государственного жилищного надзора в письменной форме уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в МКД о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления и о последствиях в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

При этом владелец специального счета, получивший данное уведомление, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме собственников помещений в данном МКД, имеющих задолженность, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения указанного срока владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном МКД в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в указанный срок задолженность не была погашена и не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального

оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае не перечисления данных средств в указанный срок региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании данных средств, с перечислением их на счет регионального оператора.

### **9.3.2.1. Изменения, касающиеся формирования фонда на специальном счете (ст. 175 ЖК РФ).**

Уточнены понятия кто может быть владельцем лицевого счета:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

В настоящее время решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев с даты прекращения управления МКД обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и реализовать его. Если решение не принято и не реализовано, то орган местного самоуправления принимает решение об определении регионального оператора владельцем спецсчета. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также размещает данное решение в системе. Все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет, переходят новому владельцу спецсчета. До момента определения нового владельца специального счета, лица, являющиеся владельцами специального счета,



обеспечивают надлежащее исполнение обязательств в соответствии с требованиями, установленными Жилищным Кодексом для владельцев специального счета. В течение трех дней с даты принятия решения прежний владелец специального счета обязан передать новому владельцу документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

### **Изменения, касающиеся особенностей открытия и закрытия специального счета (ст. 176 ЖК РФ).**

По дополнению в пункт 1 статьи 176 ЖК РФ Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета

Также появилась новая обязанность владельца специального счета по осуществлению контроля за соответствием российской кредитной организации требованиям пункта 2 статьи 176 ЖК РФ. В случае данного несоответствия владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД. Решение собственники обязаны принять в течение двух месяцев с момента их уведомления. Если собственники решение не приняли, то владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в МКД, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.

Конкретизировано также, что при замене владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, деньги на специальном счете и на счете регионального оператора застрахованы от банкротства владельца счета и не включаются в конкурсную массу.

### **9.3.2.2. Изменения, касающиеся формирования фонда на счете регионального оператора (ст. 181 ЖК РФ).**

Статья 181 ЖК РФ претерпела изменения полностью. Так в предыдущей редакции была предусмотрена обязанность для собственников, формирующих фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, по заключению с ним договора о формировании фонда капитального ремонта, согласно внесенным изменениям такая обязанность по заключению договора теперь не предусмотрена. Новая статья определяет права и обязанности собственников, обязанности регионального оператора по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, предусмотренные статьей 182 ЖК РФ.

Собственники помещений в МКД при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

1) ежемесячно вносят в установленные в соответствии со статьей 171 ЖК РФ сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества МКД;

3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту МКД;

4) запрашивают и получают предусмотренные Жилищным Кодексом сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные Жилищным Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Региональный оператор применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, установленных частью 14.1 статьи 155 ЖК РФ, в отношении собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт.

В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта

были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном МКД, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

**9.4. Уточнены обязанности и ответственность регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (ст. 182 ЖК РФ).**

Принятые изменения в данной статье усиливают контроль за качеством оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества подрядными организациями, привлекаемыми региональным оператором.

Теперь с данными подрядными организациями региональным оператором заключаются договоры, предусматривающие, в том числе, установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ осуществляется региональным оператором совместно с комиссией, в состав которой входят представители органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме.

Пункт 11 статьи 182 ЖК РФ устанавливает ответственность регионального оператора перед собственниками помещений в МКД за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе, за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

### **Изменения, внесенные в иные нормативно-правовые акты:**

1. Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"(далее – Федеральный закон № 255-ФЗ), а именно:

\*законодателем перенесены сроки, при наступлении которых у управляющей организации (лицензиата) возникает обязанность информирования о многоквартирных домах, находящихся в ее управлении в ГИС ЖКХ (ранее этот срок был установлен с 01.05.2015г., в настоящее время - с 01.08.2015г.) (ч. 3 ст. 7 Федерального закон 255-ФЗ);

\*установлена обязанность управляющих компаний продолжать управление домами до наступления событий, указанных в ст. 200 ЖК РФ, в случае, если на день вступления в силу Федерального закона № 255-ФЗ данная организация не обратилась в орган государственного жилищного надзора за получением лицензии, либо получила отказ в ее получении (ч. 4 ст. 7 255-ФЗ).