**Обзор изменений Жилищного Законодательства**

С 3 апреля 2018 в соответствии с Федеральным Законом № 59 (Закон о прямых договорах при предоставлении коммунальных услуг) законодательство в сфере жилищно-коммунального хозяйства претерпело ряд изменений, так в Жилищный Кодекс РФ внесены следующие поправки:

**1. Изменения полномочий органов государственной власти и надзорных органов**

К полномочиям органов государственной власти теперь добавлено установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме. (пункт 1.1 статьи 12 ЖК РФ)

Органы государственной власти получили полномочия разрабатывать методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание.

Органы государственной власти получили право устанавливать размеры предельных индексов роста платы за содержание жилого помещения, для таких вот домов, собственники квартир в которых самостоятельно не приняли решение об установлении такого размера платы. (пункт 16 статьи 12 ЖК РФ)

Государственный жилищный надзор теперь имеет право проверять обоснованность установления размера платы за содержание жилого помещения, для многоквартирных домов, собственники квартир в которых самостоятельно не приняли такое решение, и они же теперь имеют право проверять соблюдение предельных индексов изменения размера такой платы. (часть 1 статьи 20 ЖК РФ)

Собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и/или решение об установлении размера платы за содержание, в этом случае размер такой платы, как и ранее, устанавливается органом местного самоуправления, однако законом субъекта федерации эти полномочия могут быть переданы органам местного самоуправления внутригородских муниципальных образований (районов, округов).

При этом, органы местного самоуправления рассчитывают размер такой платы с учетом методических рекомендаций, которые должен будет разработать и утвердить Минстрой РФ.

Рост размера такой платы регулируется соответствующими предельными индексами, которые будут установлены органами государственной власти соответствующего региона, либо, при принятии соответствующего регионального закона, право определять предельные индексы роста платы за содержание может быть передано органам местного самоуправления. (часть 4 статьи 158 ЖК РФ)

**2. Изменения в части оказания коммунальных услуг собственникам жилых помещений, Прямые договоры.**

**Кто является исполнителем коммунальных услуг?**

Исполнителем коммунальных услуг теперь продолжает быть управляющая организация (часть 2 статьи 162 ЖК РФ), однако в ряде случаев исполнителем коммунальных услуг может стать ресурсоснабжающая организация.

К таким случаям относятся:

- Случай, когда собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (теперь это право дано им пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). В этом случае исполнителем соответствующей коммунальной услуги становится соответствующая ресурсоснабжающая организация. (пункт 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);

- Также, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО могут в одностороннем порядке стать исполнителем коммунальной услуги при наличии подтвержденной судом или признанной управляющей организацией задолженности с ее стороны в размере, превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения. (пункт 2 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);

- Если между собственниками квартир в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО уже есть договор об оказании коммунальных услуг, и на общем собрании таких собственников было принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе иной управляющей организации. (пункт 3 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ).

**В каком виде заключаются прямые договоры между собственниками квартир и ресурсоснабжающими организациями?**

Заключать договор в письменной форме не потребуется. Договор заключается на неопределенный срок и по типовой форме, которую должно будет утвердить Правительство РФ. (часть 6 статьи 157.2 ЖК РФ).

А до того, как Правительство РФ утвердит эту типовую форму договора, взаимоотношения между собственниками квартир и поставщиками коммунальных ресурсов должны регулироваться ПП РФ № 354.от 06.05.2011

**Ресурсоснабжающие организации могут в одностороннем порядке стать исполнителями коммунальных услуг**

В случае, если управляющая организация накопила долгов перед поставщиками ресурсов на сумму, превышающую два среднемесячных объема расчетов этой управляющей организации с данным поставщиком ресурсов, в этом случае ресурсоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор с такой управляющей организацией (часть 2 статьи 157.2 ЖК РФ).

При этом, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО при таком одностороннем отказе, должны уведомить об этом управляющую организацию, орган государственного жилищного надзора и собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники уведомляются путем размещения уведомлений на досках объявлений в доме, а также опубликованием в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления. (часть 4 статьи 157.2 ЖК РФ).

По истечении 30 дней с момента направления уведомления управляющей организации, договор с ней считается расторгнутым, а договор с собственниками помещений считается заключенным. (часть 5 статьи 157.2 ЖК РФ).

**Переход на прямые платежи, если собственники квартир примут такое решение на общем собрании.**

Собственники на общем собрании принимают решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО. Решение принимается простым большинством от участвующих в собрании при наличии кворума.
(пункт 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ)

При этом копии решений и протокола такого собрания необходимо также направить в ресурсоснабжающую организацию, или оператору ТКО не позднее чем через 10 дней после подведения итогов собрания. (часть 1 статьи 44 ЖК РФ)

В этом случае договор между собственниками и ресурсоснабжающей организацией будет действовать с даты, определенной решением общего собрания собственников. При этом, ресурсоснабжающая организация вправе перенести этот срок не более чем на три месяца, уведомив об этом жителей в течение пяти дней с момента получения копии решения собрания.

**Порядок оплаты за ресурсы если меняется управляющая организация.**

Если собственники помещений в вашем доме ранее приняли решение о переходе на прямые платежи, но не приняли решение о сохранении порядка оплаты за коммунальные ресурсы при смене управляющей организации или способа управления, то при смене управляющей организации, новая управляющая организация может попытаться заключить договоры ресурсоснабжения по этому дому. Но в этом случае поставщики ресурсов будут иметь право отказать им в заключении таких договоров ресурсоснабжения. (часть 8 статьи 157.2 ЖК РФ).

Жители новостроек, с момента ввода их домов в эксплуатацию, будут платить за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям и операторам по обращению с ТКО. И платить за коммунальные услуги через управляющую организацию они смогут только в том случае, если сами выберут себе управляющую организацию. При этом у ресурсоснабжающих организаций все равно остается право отказать управляющей организации в заключении договоров ресурсоснабжения.

**Санкции, в случае выставления платежей УК после изменения исполнителя коммунальных услуг.**

Если ваш дом перешел на прямые платежи за коммунальные ресурсы, но управляющая организация выставляет платежки за коммунальные услуги **(не путать с платежками за ваши старые долги, если они есть)**, то в этом случае управляющая организация должна будет уплатить потребителю штраф, в двукратном размере от суммы, подлежащей к оплате (часть 5 статьи 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ).

**Обязанности у УК, при переходе на прямые договоры:**

* **УК, все так же будут обязаны следить за состоянием общедомовых сетей**, чтобы они были всегда готовы к поставке коммунального ресурса надлежащего качества.
* **УК будут обязаны предоставлять поставщикам ресурсов информацию о показаниях индивидуальных приборов учета**.
* **УК будут обязаны контролировать качество коммунальных ресурсов на входе в дом** (на границе, где заканчиваются коммунальные сети поставщиков ресурсов и начинаются общедомовые инженерные сети).

**Обращения в случае возникновения проблем с коммунальными услугами при переходе на прямые договоры, куда обращаться.**

УК продолжают осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, и обязаны будут принимать от собственников обращения о нарушениях качества оказания коммунальных услуг, даже если перестанут быть исполнителями коммунальных услуг, обязаны будут принимать обращения о нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги, и взаимодействовать с поставщиками ресурсов при проведении проверок по таким обращениям. (часть 11 статьи 161 ЖК РФ).

При этом, в силу положений Правил оказаний коммунальных услуг, ресурсоснабжающие организации также должны будут иметь свои аварийно-диспетчерские службы, которые будут принимать заявки от населения.