Жилищное законодательство РФ – наиболее динамичная отрасль права, поправки в этой сфере настолько часты, что иногда специалисты жилищной сферы не успевают не только изучить содержимое новых нормативных правовых актов, но даже выучить их названия. В связи с этим обзоры таких поправок важны для специалистов организаций и предприятий жилищно-коммунального комплекса. Настоящий обзор включает наиболее значимые изменения жилищного законодательства РФ за 2019 год.

Обзор представлен по основным видам услуг и деятельности жилищно-коммунального хозяйства в сфере как управления многоквартирными домами, так и предоставления услуг, регулятором которых является государство.

Ключевые слова: капитальный ремонт; коммунальная услуга; многоквартирный дом; твердые коммунальные отходы; энергоэффективность.

Константин Николаевич Савин, д-р экон. наук, д-р техн. наук,
профессор, президент Ассоциации «ЖКХ-68», Тамбов, Россия;
kon-savin@yandex.ru

ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ ЗА 2019 ГОД. Часть 1

Управление многоквартирным домом, предоставление коммунальных услуг

На 2019 – 2023 гг. утверждены индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации и предельно допустимые отклонения по отдельным муниципальным образованиям от величины установленных индексов.

(Распоряжение Правительства РФ от 15.11.2018 № 2490-р)

С 01 января 2019 г. вступили в силу изменения в части проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (МКД). Участникам конкурса предоставляется возможность установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньший, чем размер этих сумм, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера данной суммы на 0,1 %. Допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 % конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс. В случае, если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

(Постановление Правительства РФ от 14.12.2018 № 1541)

С 1 января 2019 г. оплата за коммунальную услугу по отоплению помещений в МКД взимается по новым правилам.

(Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 № 1708)

С 12 января 2019 г. в соответствии ч. 17 ст. 161, введенной в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ, управление МКД, в отношении которого собственниками помещений в МКД не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, осуществляется управляющей организацией, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством РФ.

«Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616, вступили в силу 12.01.2019.

(Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616)

С 05 февраля 2019 г. вступили в силу изменения в основы ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения. После окончания переходного периода в ценовых зонах теплоснабжения органы регулирования тарифов устанавливают тарифы на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения в виде формулы двухкомпонентных тарифов с использованием компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию. Цена на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям, определяется соглашением сторон договора теплоснабжения, но не выше предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность), утвержденного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов), за исключением случаев, указанных в частях 2.1 – 2.3 ст. 8 и 12.1 – 12.4 ст. 10 Федерального закона «О теплоснабжении».

(Постановление Правительства РФ от 24.01.2019 № 30)

С 25 февраля 2019 г. изменился порядок внесения платы за отопление при использовании индивидуальных квартирных источников тепловой энергии. Исключено положение, в соответствии с которым плата за услугу по отоплению вносится совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в МКД. Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления МКД вносит плату за эту услугу в соответствии с п.п. 42(1), 42(2), 43 и 54 Правил № 354.

Вышеизложенные изменения связаны с Постановлением Конституционного Суда РФ от 20.12.2018 № 46-П, абзац второй п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов был признан не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее ст.ст. 17 (ч. 3), 19 (ч. 1), 35 (ч. 1 – 3), 40 (ч. 1) и 55 (ч. 3), в той мере, в какой содержащиеся в них нормативные

положения, не допускалась возможность раздельного внесения потребителем коммунальной услуги по отоплению платы в случае перехода на отопление конкретного помещения с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, вносить плату за фактически не используемую ими для обогрева данного помещения тепловую энергию, поступающую в МКД по централизованным сетям теплоснабжения. В связи с чем Правительство Российской Федерации должно было незамедлительно внести необходимые изменения в действующее правовое регулирование, в том числе предусмотреть порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в МКД, отдельные жилые помещения в которых были переведены на индивидуальные квартирные источники тепловой энергии.

(Постановление Правительства РФ от 23.02.2019 № 184)

С 01 марта 2019 г. вступили в силу положения, совершенствующие деятельность аварийно-диспетчерских служб, а также положения, регулирующие взаимодействие управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в МКД при осуществлении управления многоквартирным домом.

(Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331)

С 1 марта 2019 г. к грубому нарушению лицензионных требований относится нарушение лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных п. 13 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

(Постановление Правительства РФ от 13.09.2018 № 1090)

С 13 июня 2019 г. вступили в силу Правила отнесения централизованных систем водоотведения (канализации) к централизованным системам водоотведения поселений или городских округов. Централизованная система водоотведения (канализации) считается отнесенной к централизованным системам водоотведения поселений или городских округов со дня вступления в силу акта органа, уполномоченного на утверждение схемы водоснабжения и водоотведения, об утверждении или актуализации (корректировке) схемы водоснабжения и водоотведения.

(Постановление Правительства РФ от 31.05.2019 № 691)

С 28 июня 2019 г. уменьшился перечень оснований для установления предельных индексов роста платы за коммунальные услуги в муниципальном образовании выше предельного по субъекту РФ. В случае планируемого установления по муниципальным образованиям предельных индексов, превышающих индекс по субъекту Российской Федерации более чем на величину отклонения по субъекту Российской Федерации, высшее должностное лицо субъекта РФ обязано согласовать предельный индекс с федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов, а также направляет в федеральный орган исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов документы и материалы, обосновывающие повышение предельного индекса.

(Постановление Правительства РФ от 13.06.2019 № 756)

С 26 июля 2019 г. управляющим организациям (УО), товариществам собственников жилья (ТСЖ), жилищным и жилищно-строительным кооперативам (ЖК/ЖСК) запрещено передавать право требования задолженности третьим лицам (кредитным организациям, коллекторам).

Внесены изменения в ст.ст. 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 1 Федерального закона «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях».

В исключительном случае, а именно при смене собственниками формы управления МКД, или управляющей организации, ресурсоснабжающей организации (РСО), регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), уступка права требования задолженности возможна в пользу вновь выбранной, отобранной или определенной организации.

В таком случае лиц, имеющих задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, необходимо будет в письменной форме уведомлять об уступке права (требования) по возврату такой задолженности. До получения уведомления лицо, имеющее задолженность, может не погашать задолженность в пользу новой принимающей организации.

В случае уступки права (требования) по возврату задолженности третьим лицам, в том числе кредитным организациям или коллекторам, заключенный договор считается ничтожным.

Дополнительно уточнено, что каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по договору управления МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

(Федеральный закон от 26.07.2019 № 214-ФЗ)

Обращение с ТКО

14 января 2019 г. вступил в силу Указ Президента РФ от 14.01.2019 № 8 «О создании публично-правовой компании по формированию комплексной системы обращения с твердыми коммунальными отходами “Российский экологический оператор”».

10 апреля 2019 г. зарегистрирована публично-правовая компания по формированию комплексной системы обращения с ТКО «Российский экологический оператор».

Данная компания должна формировать комплексную систему обращения с ТКО, обеспечивать управление такой системой, заниматься предотвращением вредного воздействия ТКО на здоровье человека и окружающую среду, вовлекать ТКО в хозяйственный оборот в качестве сырья, материалов, изделий и превращения во вторичные ресурсы для изготовления новой продукции и получения энергии, а также в целях ресурсосбережения.

(Указ Президента РФ от 14.01.2019 № 8)

С 01 мая 2019 г. скорректирован порядок расчета тарифов на услуги в области обращения с ТКО.

В расходы на транспортирование ТКО включаются расходы на транспортирование ТКО, предусмотренных схемой потоков ТКО, содержащейся в территориальной схеме, в том числе от мест (площадок) накопления ТКО, определенных договором на оказание услуг по обращению с ТКО, до объектов размещения ТКО, включенных в соответствии с п. 8 ст. 29.1 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» в перечень объектов размещения ТКО на территории субъекта Российской Федерации, а также от указанных объектов до объектов, используемых для обработки, обезвреживания, захоронения ТКО.

(Постановление Правительства РФ от 13.04.2019 № 446)

С 31 июля 2019 г. УО, ТСЖ, ЖК/ЖСК обязаны предоставить региональному оператору по обращению с ТКО сведения, указанные в новой редакции п. 148(1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Такие сведения предоставляются региональному оператору по обращению с ТКО как на бумажном, так и электронном носителях не позднее, чем за 5 рабочих дней до дня начала предоставления коммунальной услуги. В случае непредоставления и(или) предоставления недостоверных сведений, УО, ТСЖ, ЖСК/ЖК возмещает региональному оператору по обращению с ТКО возникшие убытки.

(Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897)

Общее собрание собственников

С 05 марта 2019 г. вступили в силу измененные требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный жилищный надзор.

Раскрыто понятие подписи протокола общего собрания. Установлено, что протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

Датой проведения общего собрания в случае, если оно продолжалось несколько дней, является дата начала и дата окончания общего собрания. Место и дата проведения общего собрания, указанные в протоколе, должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания.

Для более подробного изучения наиболее значимых изменений предлагаем Вам ознакомиться со статьей от 26 февраля 2019 г. Минстрой утвердил новые требования к протоколу общего собрания собственников.

(Приказ Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44/пр)

Капитальный ремонт

С 01 января 2019 г. законом субъекта РФ может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт не только одиноко проживающим неработающим гражданам

пенсионного возраста, но и *проживающим в составе семьи, состоящей из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и(или) неработающих инвалидов первой и второй групп.*

(Федеральный закон от 29.07.2018 № 226-ФЗ)

С 22 января 2019 г. вступили в силу изменения ст. 171 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которыми орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение не вправе требовать от граждан документы и информацию, подтверждающие уплату гражданами ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в целях предоставления в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт.

(Федеральный закон от 22.01.2019 № 1-ФЗ)

С 24 апреля 2019 г. вступили в силу измененные правила привлечения подрядных организаций для проведения капремонта общего имущества в МКД:

- уточняется круг работ, связанных с ремонтом лифтового оборудования, для проведения которых проводится предварительный отбор подрядных организаций;
- подрядным организациям предоставляется возможность увеличения до 1 октября 2019 г. цены заключенного договора на проведение капремонта в связи с ростом НДС;
- уточняются последствия признания электронного аукциона несостоявшимся и незаключения договора о проведении капремонта с единственным участником электронного аукциона;
- уточняется перечень сведений, вносимых в реестр недобросовестных подрядных организаций;
- устанавливается порядок проведения аудита и контроля в сфере привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капремонту общего имущества в МКД.

(Постановление Правительства РФ от 12.04.2019 № 437)

С 26 апреля 2019 г. изменен порядок размещения на специальном счете, счете, счетах регионального оператора полученных им денежных средств как образующих фонд капитального ремонта, так и не относящихся к этому фонду.

Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капремонта.

Иные денежные средства, полученные региональным оператором, не относящиеся к фонду, подлежат зачислению на отдельный счет.

Определено, что региональный оператор вправе открывать счет (счета) не только в российских кредитных организациях, но и территориальных органах Казначейства России либо финансовых органах субъектов РФ.

(Федеральный закон от 15.04.2019 № 60-ФЗ)

Review of Changes to Housing Legislation of the Russian Federation for 2019. Part 1

K. N. Savin, *Doctor of Economics, Doctor of Technical Sciences,
Professor, President of the Association "Housing and Public Utilities-68",
Tambov, Russia;
kon-savin@yandex.ru*

Housing legislation of the Russian Federation is the most dynamic branch of law, amendments in this area are so frequent that sometimes housing specialists do not have time to not only study the contents of new regulatory legal acts, but even learn their names. In this regard, reviews of such amendments are important for specialists of organizations and enterprises of the housing and communal complex. This review includes the most significant changes in the housing legislation of the Russian Federation for 2019.

The review is covers the main types of services and activities of housing and communal services in the field of both management of apartment buildings and the provision of services regulated by the state.

Keywords: overhaul; utilities; apartment house; municipal solid waste; energy efficiency.

© К. Н. Савин, 2020

Статья поступила в редакцию 25.12.2019

При цитировании использовать:

Савин К. Н. Обзор изменений жилищного законодательства РФ за 2019 год. Часть 1 // Право: история и современность. 2020. № 1(10). С. 116 – 122. doi: 10.17277/pravo.2020.01.pp.116-122