### Коментарии 485-ФЗ

### 11.01.2018 вступил в силу Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

### Расширились полномочия Государственной жилищной инспекции (далее-ГЖИ).

[Закон уточняет](http://sozd.parlament.gov.ru/bill/82843-7) полномочия органов государственного жилищного надзора – внесены поправки в части 1 и 4.2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее- ЖК РФ).

 Главный государственный жилищный инспектор РФ может назначать внеплановые проверки лицензиатов. Основаниями для проведения внеплановой проверки может стать выявление в системе информации о нарушении:

-требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг;

-правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

-органами местного самоуправления, гражданами, РСО и управляющими организациями требований к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ (части 1, 4.2 статьи 20 ЖК РФ).

### Дополнения к проведению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее- ОСС).

Лица, которые приняли помещения в доме от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома (далее- МКД) в эксплуатацию, участвовать в общих собраниях собственников помещений в МКД. Соответственно, они смогут принимать решения по вопросам, отнесённым к компетенции ОСС. Такое право будет действовать один год со дня выдачи разрешения на ввод МКД. Таким образом, фактически узаконивается общее собрание дольщиков (часть 1.1 статьи 44 ЖК РФ).

Управляющая организация, как и любое другое лицо, управляющее МКД, должна будет вести реестр собственников помещений в МКД. В реестр нужно будет включать следующие сведения:

-Ф.И.О. собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и ОГРН юридического лица, если собственник помещения в многоквартирном доме – юридическое лицо, номер помещения в МКД;

-информацию о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Реестр собственников управляющие организации будут предоставлять инициатору ОСС в течение пяти дней после получения письменного обращения. Согласие собственников помещений на передачу персональных данных, которые содержатся в реестре, не потребуется (часть 3.1 статьи. 45 ЖК РФ).

До принятия закона после проведения общего собрания в ГЖИ можно было передать копии решений и протокола ОСС. С принятием изменений нужно отправлять оригиналы документов. Копии протоколов ОСС нужно хранить в месте или по адресу, которые определит данное собрание (части 1, 1.1,4 статьи 46 ЖК РФ).

### У управляющих организаций появятся новые обязанности.

ч.7 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к управлению МКД с даты внесения изменения в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

ч.10 управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

ч.12 если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Существенно дополнена статья 156 ЖК РФ частями 11, 12, 13, если управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф в размере **пятидесяти процентов** величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

При поступлении обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда с заявлением в письменной форме о выплате штрафа управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязаны провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и принять одно из следующих решений:

1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;

2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда путем снижения размера платы за содержание жилого помещения, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме.

Статья 161 ЖК РФ дополнена частью 3.1 в которой сказано, что в случае прекращения управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество, кооператив в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом обязаны передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме, а так же часть 12 данной статьи уточняет, что управляющие компании, ТСЖ, ЖСК не могут отказаться от заключения с ресурсоснабжающей организацией договоров в отношении коммунальных ресурсов, необходимых для содержания общего имущества в МКД.

Данным законом устанавливается предельный срок действия лицензий. Лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которым она выдана.

Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам (части 4 статьи 192 ЖК РФ).

Помимо ограничения срока действия лицензии на управление, закон устанавливает запрет на тождественность фирменного наименования соискателя лицензии.

Правительство Российской Федерации утверждает положение о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами с указанием перечня грубых нарушений лицензионных требований (части 1.1 п. а, б статьи 193 ЖК РФ).

В статье 195 части 4 уточняется, что сведения содержащиеся в реестрах, указанных в части 1 данной статьи, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению в системе, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации. Перечень сведений, содержащихся в указанных реестрах, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Следует отметить, что в статью 198 внесены значительные изменения и дополнения:

ч. 2 в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

ч.3 орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в части 2, вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

ч.3.1 в случае признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, которое послужило основанием для направления в орган государственного жилищного надзора сведений, указанных в части 2 настоящей статьи, изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся органом государственного жилищного надзора на основании вступившего в законную силу решения суда о признании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным не ранее даты вступления в силу такого решения суда.

Части 5 и 5.1 изложены в новой редакции:

ч.5 в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания в отношении многоквартирного дома или многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, сведения о таких доме или домах по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением предусмотренного частью 7 настоящей статьи случая принятия решения;

ч.5.1 в случае, если в течение двенадцати месяцев со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 ЖК РФ, лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

Внесены дополнения в части 5.2- 5.4, 6:

ч.5.2 в случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом, должностными лицами лицензиата в течение двенадцати месяцев со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований вновь совершено грубое нарушение лицензионных требований, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

ч.5.3 в случае, если в течение двенадцати месяцев лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом три и более раза было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного жилищного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения о многоквартирном доме или обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиатом были совершены действия (бездействие), направленные на воспрепятствование проведению таких проверок или уклонение от таких проверок;

ч.5.4 в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению;

ч.6 исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 настоящего Кодекса. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

У лицензиата появилась обязанность при исключении данных о МКД из реестра лицензий субъекта РФ и при прекращении или аннулировании лицензии передать техническую документацию на многоквартирный дом и другие документы, ключи от помещений из общего имущества МКД, электронные коды доступа к оборудованию из общего имущества лицу, которое будет управлять МКД (ч. 1 ст. 200 ЖК РФ).

**Раскрытие информации в ГИС ЖКХ**

В то время как города федерального значения продолжают раскрывать информацию на портале Реформа ЖКХ, остальные субъекты РФ уже должны были приступить к работе в ГИС ЖКХ согласно [ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1).

1 июля 2017 года наступила обязанность по размещению данных в системе, а с 1 января 2018 года за не размещение сведений в ГИС ЖКХ управляющим организациям грозит административная ответственность.

Порядок размещения информации в системе установлен [ст. ст. 6, 8 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102356114&intelsearch=%D4%E5%E4%E5%F0%E0%EB%FC%ED%FB%E9+%E7%E0%EA%EE%ED+%EE%F2+21.07.2014+%B9+209-%D4%C7), а состав, сроки и периодичность информации, которую нужно разместить в ГИС ЖКХ, управляющие организации найдут в [разделе 10 приказа Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ от 29.02.2016 № 74/114/пр](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102401337&intelsearch=%EF%F0%E8%EA%E0%E7+%CC%E8%ED%EA%EE%EC%F1%E2%FF%E7%E8+%D0%D4+%E8+%CC%E8%ED%F1%F2%F0%EE%FF+%D0%D4+%EE%F2+29.02.2016+%B9+74%2F114%2F%EF%F0).

Штрафы за не размещение информации в ГИС ЖКХ как нарушение лицензионных требований отменили. Но обязанность вносить данные о домах под управлением осталась. Теперь предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей предусматривает [ст. 13.19.2 КоАП РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102074277&intelsearch=%EA%EE%E4%E5%EA%F1+%EE%E1+%E0%E4%EC%E8%ED%E8%F1%F2%F0%E0%F2%E8%E2%ED%FB%F5+%EF%F0%E0%E2%EE%ED%E0%F0%F3%F8%E5%ED%E8%FF%F5).

Согласно [ст. 13.19.2 КоАП РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102074277&intelsearch=%EA%EE%E4%E5%EA%F1+%EE%E1+%E0%E4%EC%E8%ED%E8%F1%F2%F0%E0%F2%E8%E2%ED%FB%F5+%EF%F0%E0%E2%EE%ED%E0%F0%F3%F8%E5%ED%E8%FF%F5), управляющую организацию могут наказать, если она:

-не разместила информацию в ГИС ЖКХ;

-нарушила порядок, способы и сроки размещения информации;

-разместила информацию не в полном объёме;

-разместила заведомо искаженную информацию.