**С какими изменениями придётся столкнуться потребителям коммунальных услуг при вступлении в силу нового Жилищного кодекса?**

01 июля 2015 года вступили в силу новые поправки в Жилищный кодекс РФ, принятые Федеральным законом от 29.06.2015 №176-ФЗ. Согласно новому закону изменения затронут несколько вопросов, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг.

Рассмотрим их более подробно:

**Правоотношения с собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД) – что изменилось?**

1. Непосредственный способ управления МКД разрешен в МКД с количеством квартир до 30 - это нововведение закреплено в п.1 ч.2 ст.161 ЖК РФ.
2. Теперь общее собрание собственников МКД будет принимать решения по следующим вопросам:

* порядок финансирования расходов, связанных с проведением общего собрания;
* наделение совета собственников МКД и председателя полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества МКД;
* рассмотрение порядка выплат вознаграждения членам совета МКД и его председателю, с указанием условий и порядка выплаты, а так же определению размера вознаграждения (ст.44 – ст.48, ч.5-8, 8.1 ст.161.1 ЖК РФ).

1. Кроме того, будет введена новая форма собрания – очно-заочная, когда при отсутствии кворума, необходимое количество голосов собственников МКД добирается при обходе квартир. Если собрание очное – необходим бланк решения для каждого собственника. Решения и протоколы общего собрания собственников МКД будут признаны официальными документами, подделка которых повлечёт уголовную ответственность.
2. В течение 10 дней после проведения собрания собственников МКД, инициатор собрания будет обязан направить копию решения и копию протокола собрания в организацию, осуществляющую управление МКД. Управляющая организация, в свою очередь, обязана в течение 5 дней направить вышеуказанные копии в Орган государственного жилищного надзора, где они будут храниться в течении трех лет. Если в течении трех месяцев в Орган государственного жилищного надзора попадут **два и более протокола с решениями собственников МКД по одному и тому же вопросу,** то это будет служить основанием для проведения проверки по правильности проведения данных собраний.

**Оплата жилищно-коммунальных услуг – что нового?**

1. В число лиц, обязанных вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, включены собственники нежилых помещений и застройщики (п.5 и п.7 ч.2 ст.153 ЖК РФ).
2. Измениться структура оплаты за ЖКХ. Будет введено понятие «платы за содержание жилого помещения», не включающее в себя понятие «текущего ремонта» МКД, а с 1 апреля 2016 года «плата за содержание жилого помещения» будет включать в себя затраты на коммунальные услуги по содержанию общедомового имущества.
3. За предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, равно как, и за нарушение порядка начисления платы за них, приведшее к увеличению платы, виновное лицо будет обязано уплатить штраф. Таким образом, столкнувшись с вышеуказанными нарушениями необходимо обратиться с заявлением в Орган государственного жилищного надзора для проведения проверки по выявлению нарушений в порядке предоставления коммунальных услуг или нарушения порядка начисления платы за них. Если нарушение будет выявлено, то организацию ждёт штраф.

**Какие изменения в организации и проведении капитального ремонта нас ждут?**

1. Органы государственной власти будут привлекать кредитные организации для проведения капитального ремонта.
2. Доходы от аренды общедомового имущества можно будет направить на формирование фонда капитального ремонта в счёт обязанности собственников МКД по уплате взносов за капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой, исходя из минимального размера взноса за капитальный ремонт. Денежные средства, собираемые сверх обязательных взносов, могут быть направлены на проведение работ, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта.
3. При накоплении на специальном счету достаточной суммы для проведения капитального ремонта, собственники смогут принять решение о его досрочном проведении. Для домов, введенных в эксплуатацию после утверждения регионально программы капитального ремонта, органами государственной власти субъекта РФ может быть установлена отсрочка начала уплаты взносов за капитальный ремонт, но не более чем на 5 лет.
4. Если на проведение капитального ремонта дома был взят кредит или имеется другая задолженность, изменить способ формирования фонда капитального ремонта будет невозможно до погашения задолженности.
5. Если при накоплении на капитальный ремонт на специальном счёте у собственников будет образована задолженность более чем на 50% и она не будет погашена в установленные сроки, накопленные средства перейдет в фонд регионального оператора. Здесь можно сделать вывод о том, что если собственники МКД недобросовестно оплачивают взносы за капитальный ремонт или большая часть жильцов отказывается платить, то уже уплаченные гражданами денежные средства попросту «сгорят» и придётся копить заново!
6. Денежные средства, находящиеся на специальном счету и счету регионального оператора застрахованы от банкротства владельца счёта и не включаются в конкурсную массу.
7. Льготные категории граждан получат право на компенсацию 50% оплаты за капитальный ремонт.

**О лицензировании деятельности управляющих компаний**

Управляющая организация, не обратившаяся в Орган государственной жилищной инспекции за получением лицензии, или которой было отказано в выдаче лицензии, а также в случае прекращения действия или расторжения договора управления, обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД до наступления событий, указанных в ч.3 ст.200 ЖК РФ (изм. п.2 ч.3 ст.7 Закона № 255-ФЗ и в ч.3 ст.200 ЖК РФ), а именно:

• возникновения обязательств по управлению МКД другой управляющей организацией;

• возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

• возникновения обязательств по договорам, возникающим непосредственно между жильцами и ресурсоснабжающими компаниями;

• государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Внеплановая проверка управляющих организаций будет проводиться по нижеперечисленным основаниям, а именно:

* истечение срока исполнения лицензиатом ранее выданного лицензирующим органом предписания об устранении выявленного нарушения лицензионных требований;
* наличие ходатайства лицензиата о проведении лицензирующим органом внеплановой выездной проверки в целях установления факта досрочного исполнения предписания лицензирующего органа;
* наличие приказа (распоряжения), изданного лицензирующим органом в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации;

такая проверка проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки, 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.

Вышеперечисленные изменения являются основными, но не исчерпывающими. Таким образом, считаю очень важным просвещение граждан об изменениях в Жилищном кодексе РФ, так как в настоящее время – время постоянных перемен, необходимо знать и понимать свои права и обязанности.

юрисконсульт филиала ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Иркутской области" в Нижнеилимском районе Оксана Георгиевна Нейкулова