

ИЗМЕНЕНИЯ В ЖК РФ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ С 30.07.2017 ГОДА

Федеральным законом РФ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» №257 от 29.07.2017 г. и Федеральным законом РФ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" №258 от 29.07.17 внесены следующие изменения в части капитального ремонта МКД

1. Статья 44 ЖК РФ содержит перечень вопросов, которые относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К имеющимся вопросам в том числе относились: принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Однако, после изменений, внесенных в ЖК РФ Федеральным законом №257 от 29.07.2017 г., п.1.1 изложен в следующей редакции: «принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Кроме того, добавлен пункт 1.1-1, который гласит, что к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации. То есть, к перечню вопросов, относимых к компетенции общего собрания собственников добавлен вопрос о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации.

2. Часть 3 ст.158 ЖК РФ возлагает на нового собственника обязательства предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Однако, внесенные изменения в Жилищный кодекс содержат оговорку, а именно - за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме. То есть, если предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме была Администрация муниципального образования, то при переходе права собственности к новому собственнику не переходит обязанность оплачивать ранее образовавшуюся задолженность по взносам на капитальный ремонт.

3. Пункт 4 ст. 168 ЖК РФ содержит перечень ситуаций, при которых невозможно внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Внесенными изменениями в Жилищный кодекс РФ к имеющемуся перечню добавлен случай если в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома. В указанном случае внесение изменений в Республиканскую программу осуществляется без решения собственников.

4. В часть 7 ст.168 внесено уточнение о том, что Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом. В то время как в предыдущей редакции ЖК РФ указанной обязанности отсутствовала.

5. Внесенными изменениями добавлена часть.3 в статью 171 ЖК РФ, согласно которой Собственники нежилых помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года. Собственник нежилого помещения вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации. В случае, если собственником нежилого помещения является юридическое лицо, платежный документ доставляется по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом. В предыдущей редакции указанная третья часть отсутствовала.

6. Внесенными изменениями также добавлена часть 9.1. в ст.173 ЖК РФ, в соответствии с которой региональный оператор, избранный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве владельца специального счета, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с частью 8 настоящей статьи, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, лицо, указанное в части 3 статьи 164 настоящего Кодекса, при непосредственном управлении многоквартирным домом обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

7. Пункт 4.1 ч. 2 Статьи 182 ЖК РФ содержит обязанности Регионального оператора в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. К уже имеющемуся перечню добавлено обязательство по обеспечению установления в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ.

8. Часть 5 ст.189 ЖК РФ изложена в новой редакции: В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса;

3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В то время как согласно предыдущей редакции ЖК РФ решением собственников должны быть утверждены: перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; смета расходов на капитальный ремонт; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. То есть вопросы по утверждению сметы расходов, сроков проведения капитального ремонта, источников финансирования не являются обязательными для принятия собственниками.

9. Кроме того, в статью 189 ЖК РФ добавлена часть 5.1 следующего содержания: В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены: перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. В предыдущей редакции ЖК РФ эта часть отсутствовала.