

Внесены изменения в Жилищный кодекс РФ

Федеральным законом Российской Федерации от 04 июня 2011 года №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» внесены значительные изменения в Жилищный кодекс РФ касающиеся правоотношений по управлению многоквартирным домом.

Согласно внесенным изменениям, вступающим в силу по истечении десяти дней со дня официального опубликования (за исключением отдельных положений), контроль за деятельностью управляющих организаций и товариществ собственников жилья, управляющих многоквартирными домами, возложен на органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления и собственников жилых помещений в многоквартирных домах.

В частности, к полномочиям органов государственной власти РФ в области жилищных отношений отнесено ведение реестров уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и предпринимательской деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Прием и учет уведомлений о начале осуществления вышеуказанной деятельности возложен на органы исполнительной власти субъекта РФ. Предусмотрено, что органы исполнительной власти субъектов РФ проверяют:

- соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации;
- правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья;
- правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членов правления товарищества;
- правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным

домом (далее – управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом;

- правомерность утверждения условий этого договора и его заключения.

При выявлении несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства РФ уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ направляют товариществу предписание с требованием об устранении выявленных нарушений в шестимесячный срок с момента направления такого предписания. В случае его неисполнения в установленный срок или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, и о признании договора управления данным домом недействительным.

Новые поправки в Жилищный кодекс вменяют в обязанность органам местного самоуправления , в течение 10 рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.

Так же, Законом определено, что орган местного самоуправления на основании обращения собственников жилых помещений в многоквартирном доме о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных кодексом, организует проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок. В случае, если по результатам этой проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления, то орган местного самоуправления за 15 дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников в данном доме для решения вопроса о расторжении договора управляющей организации и о выборе новой управляющей организации либо изменении способов управления данным домом.

Федеральным законом также уточняется состав общего имущества в многоквартирном доме, совершенствуется порядок организации и деятельности

жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья. Установлены обязательные требования к должностным лицам жилищного кооператива: председателю правления кооператива, члену ревизионной комиссии кооператива, а также главному бухгалтеру.

Настоящим документом введен новый институт управления многоквартирным домом – **совет многоквартирного дома**. В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Уточнен порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Закон допускает возможность внесения прямых платежей за предоставленные услуги минуя управляющую компанию.

Кроме того, отдельные изменения вносятся в некоторые федеральные законы РФ, в частности «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», «О теплоснабжении», «Об электроэнергетике».