

## Об изменениях жилищного законодательства в 2024 году

---

**С 1 сентября 2024 года вступают в силу изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 27.11.2023 № 561-ФЗ:П.1.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ**

«К компетенции общего собрания собственников относится принятие решения о проведении обследования тех. состояния МКД за счет средств собственников, об определении порядка информирования собственников о результатах проведенного технического обследования и о порядке направления результатов ТО в уполномоченный орган государственной власти субъекта РФ»

В соответствии с ч.1 статьи 456 ЖК РФ кворум- не менее 2/3 голосов.

Статья 167 Жилищного кодекса РФ предусматривает:

- техническое обследование (ТО) может быть проведено за счет средств субъекта Р.Ф., если соответствующие средства предусмотрены закона субъекта Р.Ф. о бюджете субъекта РФ;

-результаты ТО являются основанием для внесения изменений в региональную программу, а том числе для переноса капитального ремонта на более поздний срок;

-изменения в региональную программу капитального ремонта- не реже чем 1 раз в год.

Часть 6.1 статьи 189 Жилищного кодекса РФ:

В случае проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в целях восстановления технического состояния этого многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается без проведения общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

**С 01 июля 2024 года вступают в силу изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 19.12.2023 № 602-ФЗ:**

Согласно ч.20 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, комиссионное вознаграждение за перечисление платы за ЖКУ, пеней физическими лицами, которые нуждаются в социальной поддержке и перечень категорий которых устанавливается Правительством РФ, не взимается, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ч.3 статьи 29 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности», кредитная организация не имеет права взимать комиссию.

Согласно ч. 4 статьи 18 Федерального закона от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи», при приеме платы за ЖКУ, пеней организациями федеральной почтовой связи положение ч. 20 статьи 155 ЖК РФ не применяется.

Согласно ч. 22 статьи 4 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами», платежный агент (субагент), за исключением организаций федеральной почтовой связи, не имеет права взимать вознаграждение.

Согласно ч. 11.1 статьи 14 Федерального закона от 27.06.2011 № 161-ФЗ «О национальной платежной системе», банковский платежный агент (субагент), за исключением организаций федеральной почтовой связи, не имеет права взимать вознаграждение....

**С 01 сентября 2024 года в связи с вступлением в силу Федерального закона от 25.12.2023 № 662-ФЗ «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса РФ» ужесточаются лицензионные требования к управляющим организациям.**

В новой редакции будут изложены пункты 3, 4, 6.2, 6.3 части 1 статьи 163 ЖК РФ, в соответствии с которыми лицензионными требованиями являются:

- п.3 ч.1 ст.193 ЖК РФ - «отсутствие у должностного лица и (или) учредителя (участника) лицензиата, должностного лица и (или) учредителя (участника) соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления»;

- п.4 ч.1 ст. 193 ЖК РФ – отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц информации:

-единоличного исполнительного органа лицензиата;

-учредителей лицензиата, лицензия которого аннулирована и доля в уставном капитале более 50%;

-учредителей лицензиата, доля в уставном капитале более 50%, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации.

Требования не применяются в отношении органа государственной власти РФ, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, осуществляющих функции и полномочия учредителя лицензиата, лицензия которого аннулирована.

П.6.2 ч.1 статьи 193 ЖК РФ – «не привлечение к административной ответственности лицензиата, соискателя лицензии за грубое нарушение лицензионных требований в течение трех лет, предшествующих дате получения лицензии, дате продления срока ее действия»;

П.6.3 ч.1 ст. 193 ЖК РФ – «отсутствие в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве информации о банкротстве юридического лица, которое осуществляло деятельность по управлению многоквартирными домами и должностными лицами и (или) учредителями которого являлись должностные лица и (или) учредители соискателя лицензии, в течение трех лет, предшествующих дате обращения за лицензией такого соискателя лицензии».

В соответствии с новой редакцией п.3 ч.1 ст. 195 Жилищного кодекса РФ, сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся, в том числе в реестре дисквалифицированных лиц.

**Капремонт: с 01.09.2024г. в ч.1 ст.170 Жилищного кодекса РФ «Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда » вносятся изменения.**

Часть поправок направлена на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД с учетом их технического состояния. Согласно поправкам обследование технического состояния МКД будет осуществляться в целях:

своевременного проведения капремонта в МКД;

оценки соответствия технического состояния и систем инженерно-технического обеспечения дома нормативным требованиям;

определения возможности дальнейшей эксплуатации домов или установления необходимости проведения в них капремонта с определением перечня услуг и работ.

Причем обследование смогут проводить как на основании правового акта субъекта РФ, так и на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД. В первом случае оно будет осуществляться за счет средств регионального бюджета, а во втором – за счет средств самих собственников. При этом принять решение о проведении обследования за счет средств жильцов собственники смогут на общем собрании – для этого нужно будет набрать не менее 2/3 голосов.

Проведение обследования будет разрешено только юридическим лицам, являющимся членами саморегулируемых организаций, в соответствии с порядком, который установят в регионе. Также региональным властям разрешат закрепить своим актом правила проведения государственного мониторинга технического состояния МКД, в том числе включающие порядок проведения обследования технического состояния домов. В рамках мониторинга уполномоченный региональный орган будет осуществлять сбор, систематизацию и анализ информации о техническом состоянии МКД.

Наряду с этим органы государственной власти субъекта РФ смогут принимать нормативные правовые акты о:

- порядке проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием МКД;
- порядке организации проведения обследования технического состояния МКД;
- порядке учета результатов такого обследования при подготовке, утверждении или внесении изменений в региональную программу капремонта.

При этом результаты проведенного обследования станут основанием для внесения изменений в региональную программу капремонта.

Например, с учетом результатов может быть принято решение о переносе срока проведения капремонта или о проведении в рамках краткосрочных планов работ по восстановлению технического состояния МКД для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера. Причем принятие решения общего собрания собственников помещений в МКД о переносе срока проведения капремонта в этих случаях не потребуется.

Ожидается, что такие поправки расширят практику проведения технического обследования МКД, а это, в свою очередь, поспособствует повышению эффективности использования средств фонда капремонта и реальному снижению износа жилищного фонда.

## **Перепланировка квартиры**

01 апреля 2024 года вступят в силу поправки, конкретизирующие нормы Жилищного кодекса РФ о:

- порядке перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое;
- согласовании и проведении переустройства и перепланировки помещений в МКД;
- порядке внесения соответствующих изменений в сведения ЕГРН.

Так, процедура перевода помещений, переустройства или перепланировки будет считаться оконченной только после внесения соответствующих изменений в ЕГРН. Причем последние должны содержать не только сведения об изменении назначения помещения в МКД, но и информацию о границах или площади помещения, об осуществлении государственного кадастрового учета образованных в результате перепланировки помещений и госрегистрации прав на них. Уведомление о завершении переустройства или перепланировки помещения в МКД нужно будет направлять в орган, осуществляющий перевод помещений или согласование.

Внесение изменений в сведения ЕГРН, а также государственный кадастровый учет и госрегистрацию прав на вновь образованные в результате проведения перепланировки помещения будут осуществлять по заявлению органа местного самоуправления. Его нужно направить в орган регистрации прав в электронной форме с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключенных к ней региональных систем.

Реализация этих поправок позволит привести к единообразию практику перевода жилого помещения в нежилое или наоборот, проведения переустройства, перепланировки и внесения в ЕГРН полных и актуальных сведений о помещениях в МКД.

Новые нормы будут распространяться на случаи переустройства или перепланировки помещений в МКД, завершённые после 1 апреля.

## **Правила использования лифтов**

Обновленные правила организации безопасного использования и содержания лифтов вступят в силу с 01 сентября 2024 года и будут действовать вплоть до 01 сентября 2030 года. Ими, как и ранее, установлена необходимость:

- соблюдения требований технических регламентов Таможенного союза "Безопасность лифтов" и "О безопасности машин и оборудования", утвержденных правил, руководств по эксплуатации объекта и системы диспетчерского контроля;
- размещения в кабине лифта и на основном посадочном этаже лифта информации на стендах, в виде табличек, наклеек и иных носителей, содержащей сведения о средствах и способе связи с квалифицированным персоналом и аварийной службой, правила пользования объектом.

Согласно документу выполнение работ по монтажу, демонтажу объекта производится в соответствии с документацией по установке объекта, руководством (инструкцией) по эксплуатации и монтажу, проектом производства таких работ. Установлено, что в рамках эксплуатации, в том числе обслуживания и ремонта объекта, если в руководстве по эксплуатации отсутствует информация о составе и периодичности работ по обслуживанию, должен быть определен состав работ, подлежащих выполнению со следующей периодичностью: ежемесячно; раз в 3 месяца; раз в полгода; раз в год.

Работы по монтажу, демонтажу, эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту объекта владелец может осуществлять самостоятельно либо на основании соответствующего договора со специализированной организацией. Независимо от этого должны организовываться и выполняться аварийно-восстановительные и аварийно-технические работы. Что касается неисправностей, не связанных с капитальным ремонтом (модернизацией) объекта, то их предписано устранять в срок, не превышающий 24 часов с момента остановки объекта.

Аварийно-техническое обслуживание, включая прием сведений о неисправностях и аварийных ситуациях и их устранение, должно осуществляться круглосуточно. Контроль работы лифтов в соответствии с сопроводительной документацией и руководством по эксплуатации по выбору владельца может осуществляться посредством диспетчерского (операторского) контроля или постоянного контроля квалифицированным персоналом, находящимся на объекте.

Также документом определен единый порядок принятия владельцем объекта решения о вводе объектов в эксплуатацию после монтажа.