**Разъяснение новых требований нормативных правовых актов.**

 **Муниципальный жилищный контроль**

**Федеральный** **закон** **от 27.12.2018 N 558-ФЗ, направленный на унификацию положений** **ЖК** **РФ о согласовании перепланировок в жилых и нежилых помещениях в многоквартирных домах**

***Расширена сфера полномочий органов жилищного контроля по проведению проверок.***

Орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля наделяется полномочием по проведению внеплановой проверки при поступлении информации о фактах нарушения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме. Корректируется норма о праве должностных лиц органов государственного жилищного надзора (государственных жилищных инспекторов) и муниципального жилищного контроля (муниципальных жилищных инспекторов) беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) данного органа о назначении проверки посещать помещения в многоквартирном доме и проводить его обследование. Для этого требуется согласие собственников обследуемых помещений, иных лиц, пользующихся помещениями в таком доме: нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

С 8 января при перепланировке нежилых помещений в многоквартирных домах придется соблюдать ЖК РФ

Жилищный кодекс будет регулировать перепланировку не только жилых, но и нежилых помещений. Соблюдение порядка перепланировки и переустройства любых помещений в МКД будут контролировать органы исполнительной власти субъектов РФ.

Общее собрание собственников помещений в МКД будет принимать решения о переустройстве и перепланировке помещения, которое входит в состав общего имущества в доме.

В частности, по тексту ЖК РФ в статьях 4, 8, 12, 14, 25, 26, 27, 28, 29, касающихся проведения перепланировок и переустройства в многоквартирных домах, термин "жилые помещения" заменяется на "помещения в многоквартирном доме". Таким образом, устанавливается единый порядок организации проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме (виды переустройства и перепланировки, основания проведения, порядок согласования с органами местного самоуправления, завершения этих работ, последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки и другое).

**ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

**С 1 января 2019 года субъекты РФ вправе распространять компенсацию расходов по уплате взноса на капремонт на новые категории граждан**

Законом субъекта РФ может быть предусмотрено распространение компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, в том числе и на собственников жилых помещений, достигших возраста 70 или 80 лет и проживающих в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и/или неработающих инвалидов I и II группы (в размере 50% и 100% соответственно).

(Федеральный закон от 29.07.2018 N 226-ФЗ)

**На 2019 - 2023 годы вводятся средние по субъектам РФ** **индексы** **изменения размера вносимой гражданами платы за ЖКУ**

Устанавливаются дифференцированные индексы на первое полугодие и на второе полугодие 2019 года, а также формула их определения на 2020 - 2023 годы. Кроме того, устанавливаются предельно допустимые отклонения по отдельным муниципальным образованиям (в процентах) на вышеуказанные периоды.

(Распоряжение Правительства РФ от 15.11.2018 N 2490-р)

**Предусматривается порядок снижения цены договора управления многоквартирным домом при проведении конкурсного отбора управляющей организации**

Конкурс по выбору управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом проводится путем объявления участником конкурса предложения установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1%.

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10% конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10%. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

Также уточняется, что конкурс не проводится, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

(Постановление Правительства РФ от 14.12.2018 N 1541)

**С 1 января 2019 года оплата за отопление в многоквартирных домах должна взиматься по новым правилам**

Вступает в силу Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 N 1708, которым скорректированы правила взимания платы за отопление в многоквартирных домах. Указанное Постановление издано в соответствии с Постановлением Конституционного Суда РФ от 10.07.2018 N 30-П, которым отдельные положения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354) признаны не соответствующими Конституции РФ.

В частности, предусматривается, что в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

В жилом доме, который оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний индивидуального прибора учета тепловой энергии.

При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода объем (количество) тепловой энергии в размере, определенном на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии, используется при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению за тот расчетный период, в котором потребителем были переданы показания приборов учета. При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года показания индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии используются при проведении корректировки за прошедший год.

(Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 N 1708)

**С 29 марта 2019 года вводится административная ответственность за предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований**

Данное правонарушение теперь влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 100 тыс. до 250 тыс. рублей или дисквалификацию на срок до 3-х лет, на юридических лиц - от 300 тыс. до 350 тыс. рублей.

Предусматривается, что лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Перечень грубых нарушений лицензионных требований устанавливается Правительством РФ.

(Федеральный закон от 18.03.2019 N 26-ФЗ)

**Внесены изменения в статью 171 ЖК РФ:**

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение не вправе требовать от граждан документы и информацию, подтверждающие уплату гражданами ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в целях предоставления в соответствии с федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации компенсации расходов на уплату взносов на капитальный ремонт.

Информацию о наличии у граждан задолженности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение получает у регионального оператора либо владельца специального счета по запросу в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Региональный оператор, владелец специального счета обязаны предоставить такую информацию в течение пяти рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса.

(Федеральный закон от 18.03.2019 N 26-ФЗ)

**ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ**

**Совершенствуется законодательство в сфере защиты прав потребителей**

Устанавливается, что обращение потребителя в орган государственного надзора, иные уполномоченные органы исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ либо орган местного самоуправления может быть направлено в письменной форме на бумажном носителе или в электронной форме.

Также указываются конкретные способы направления обращения.

Предусматривается, что в МФЦ могут осуществляться прием обращений потребителей и их консультирование по вопросам защиты их прав на основании соглашений о взаимодействии между МФЦ и федеральными органами исполнительной власти, органами государственных внебюджетных фондов, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

Определено, что органы исполнительной власти субъектов РФ разрабатывают региональные программы по защите прав потребителей и оказывают содействие органам местного самоуправления и общественным объединениям потребителей (их ассоциациям, союзам) в осуществлении ими защиты прав потребителей. На Роспотребнадзор возлагаются полномочия по утверждению методических рекомендаций по разработке и реализации региональных и муниципальных программ по защите прав потребителей.

(Федеральный закон от 18.03.2019 N 38-ФЗ)