

**Обзор ряда изменений в акты Правительства РФ и Жилищный кодекс РФ на основании следующих Федеральных законов:
от 20.12.2017 № 399-ФЗ, от 20.12.2017 № 416-ФЗ, от 29.12.2017 № 462-ФЗ, от 31.12.2017 № 485-ФЗ, от 31.12.2017 № 503-ФЗ**

НПА, которым внесены изменения	Дата вступления в силу изменений	Суть изменений
Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»		
Федеральный закон от 29.12.2017 № 463-ФЗ	29.12.2017	К вопросам местного значения городского поселения, городского округа, а также внутригородского района, в т. ч. относится осуществление контроля за соблюдением правил благоустройства территории. (п. 19 ч. 1 ст. 14; п. 25 ч. 1 ст. 16; п. 10 ч. 1 ст. 16.2)
		По проектам генеральных планов, правил землепользования и застройки, планировки территории, межевания территории, правил благоустройства территорий и т.д. проводятся общественные обсуждения или публичные слушания. (ч. 5 ст. 28)
		Утверждение правил благоустройства территории муниципального образования относится к исключительной компетенции представительного органа муниципального образования. (п. 11 ч. 10 ст. 35)
		Определен перечень вопросов, которые могут регулировать правила благоустройства территории муниципального образования. (ч. 2 ст. 45.1)
Обзор существенных изменений в ЖК РФ		
Федеральный закон от 20.12.2017 № 399-ФЗ	20.12.2017	К полномочиям ОМС в области жилищных отношений относятся, в т. ч.: <ul style="list-style-type: none"> • информирование собственников о способах формирования фонда кап. ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда; • утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной или безвозвратной основе за счет средств местного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении кап. общего имущества в МКД. (п. 9.2 и 9.3 ч. 1 ст. 14)
		Внесение в рег. программу кап. ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока ремонта на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по кап. ремонту в МКД, осуществляется при наличии соответствующего решения ОСС, за исключением в т.ч. случая, если: внесение изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, в соответствии с требованиями ч. 3.1 настоящей статьи. (п. 5 ч. 4 ст. 168)
		ОМС обязан: <ul style="list-style-type: none"> • информировать собственников о последствиях неприятия ими решения о выборе способа формирования фонда кап. ремонта и созвать ОСС для решения вопроса о выборе способа формирования фонда, если такое решение не было принято ранее;

		<ul style="list-style-type: none"> уведомлять, в т. ч. с помощью ГИС ЖКХ о принятом решении о формировании фонда кап. ремонта на счете рег. оператора в отношении дома с невыбранным и нереализованным способом формирования фонда капремонта. (ч. 6, 7 ст. 170) <p>Если решением суда установлен факт, что ОМС не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о способах формирования фонда кап. ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам помощи в принятии решения и разъяснении порядка его реализации, и кап. ремонт в МКД проведен не был, то решение о прекращении формирования фонда кап. ремонта на счете рег. оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления рег. оператору решения ОСС. (ч. 5.1. ст. 173)</p> <p>В случае, если в срок, указанный в ч. 4 настоящей статьи, собственники, формирующие фонд кап. ремонта на счете рег. оператора, не приняли решение о проведении кап. ремонта МКД, ОМС принимает решение о проведении такого кап. ремонта в соответствии с рег. программой, уведомив собственников о принятом решении, в т. ч. с использованием ГИС ЖКХ. (ч. 6 ст. 189)</p> <p>Предусмотрены особенности организации кап. ремонта МКД, в которых требовалось его проведение на дату приватизации первого жилого помещения. (ст. 190.1)</p>
Федеральный закон от 20.12.2017 № 416-ФЗ	31.12.2017	ОСС может принимать решение о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу такого дома, в т. ч. о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке. (п. 2.1 ч. 2 ст. 44)
Федеральный закон от 29.12.2017 № 462-ФЗ	09.01.2018	Уточнен порядок приспособления общего имущества в МКД для беспрепятственного доступа инвалидов к расположенному в нем жилому помещению. (ч. 3 ст. 15, п. 3 ч. 1 и ч. 4.1 ст. 36)
Федеральный закон от 31.12.2017 № 488-ФЗ	11.01.2018	Семьи с детьми-инвалидами и инвалидами с детства не могут быть выселены из служебных жилищ и общежитий без предоставления других жилых помещений. (п. 4 ч. 2 ст. 103)
Федеральный закон от 31.12.2017 № 503-ФЗ	20.12.2017	Из понятия обращение с ТКО исключен сбор отходов. (ч. 5 ст. 3)
Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ	11.01.2018	В полномочия органов гос. жил. надзора включили, в т.ч. предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований: <ul style="list-style-type: none"> Правил № 491, № 354; к порядку размещения информации в ГИС ЖКХ. (ч. 1 ст. 20)
	11.01.2018	Основаниями для проведения внеплановой проверки является в т.ч. выявление органом гос. жил. надзора, органом муниципального жил. контроля в ГИС ЖКХ нарушений требований Правил № 354 и № 491. Основанием для проведения внеплановой проверки органом гос. жил. надзора, органом муниципального жил. контроля является приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора РФ о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ. (ч. 4.2 ст. 20)

11.01.2018	<p>В течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, вправе участвовать в ОСС в МКД и принимать решения по вопросам.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 1.1 ст. 44)</p>
11.01.2018	<p>УК, ТСЖ обязаны вести реестр собственников МКД, который должен содержать сведения позволяющие идентифицировать собственников.</p> <p>При поступлении в УК (ТСЖ) обращения в письменной форме, в т.ч. обращения с использованием ГИС ЖКХ, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых создается ОСС, о предоставлении реестра собственников УК (ТСЖ) обязаны в течение 5 дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, в целях проведения ОСС не требуется.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 3.1 ст. 45)</p>
11.01.2018	<p>Лицом, по инициативе которого было создано ОСС обязано представить в УК (ТСЖ) подлинники решений и протокола ОСС не позднее чем через 10 дней после проведения ОСС (при непосредственном управлении МКД в орган гос. жил. надзора).</p> <p>УК (ТСЖ) в свою очередь подлинники указанных документов в течение 5 дней с момента их получения направляет в орган гос.жил.надзора.</p> <p>В месте, определенном для хранения протоколов и решений ОСС, остаются копии указанных документов.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 1, ч. 1.1, ч. 4 ст. 46)</p>
11.07.2018	<p>В случае выбора собственниками способа управления МКД жилищным кооперативом в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о гос. регистрации жилищного кооператива органом, осуществляющим гос. регистрацию юр. лиц, жилищным кооперативом представляются в орган гос. жил. надзора сведения о выборе такого способа управления МКД в установленном законодательством порядке.</p> <p>В случае принятия ОСС решения об изменении способа управления МКД жилищным кооперативом в течение 5 рабочих дней со дня принятия этого решения жилищным кооперативом представляются в орган гос. жил. надзора сведения о прекращении управления МКД жилищным кооперативом в установленном законом порядке.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 6, ч. 7 ст. 110)</p>
11.07.2018	<p>В случае выбора собственниками способа управления МКД ТСЖ в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения о гос. регистрации ТСЖ органом, осуществляющим гос. регистрацию юр. лиц, ТСЖ представляются в орган гос. жил. надзора сведения о выборе такого способа управления МКД в установленном законодательством порядке.</p> <p>В случае принятия ОСС решения об изменении способа управления МКД ТСЖ в течение 5 рабочих дней со дня принятия этого решения ТСЖ представляются в орган гос. жил. надзора сведения о прекращении управления МКД ТСЖ в установленном законом порядке.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 7, ч. 8 ст. 135)</p>
01.01.2018	<p>Положение о том, что если платежный документ не размещен в ГИС ЖКХ, то он считается не представленным и оплату потребители могут не производить до тех пор, пока платежный документ не появится в ГИС ЖКЖ, отменено.</p> <p>Положения о том, что если информация о начислениях платы за ЖКУ, отраженная в квитанции, не соответствует информации, размещенной в ГИС ЖКХ, то достоверной считается информация, отраженная в ГИС ЖКХ.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 2.2. и 2.3 ст. 155 утратили силу)</p>
11.01.2018	<p>УК, ТСЖ при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику (нанимателю) штраф в размере 50 % величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • нарушение произошло по вине собственника (нанимателя); • нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты. <p style="text-align: right;">(ч. 11 - 13 ст. 156)</p>
11.01.2018	<p>Лицо, предоставляющее КУ, при нарушении порядка расчета платы за КУ, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязано уплатить собственнику (нанимателю) штраф в размере 50 % величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нарушение произошло по вине собственника (нанимателя); • нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты. <p style="text-align: right;">(ч. 6, 7 ст. 157)</p>
11.01.2018	<p>При прекращении управления МКД ТСЖ, ЖСК указанные ТСЖ, ЖСК в течение 3 рабочих дней с даты принятия решения ОСС об изменении способа управления обязаны передать тех. документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, электронные коды доступа к оборудованию, иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации и управления МКД, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, либо в случае выбора непосредственного управления МКД собственнику, указанному в решении ОСС о выборе непосредственного способа управления, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком МКД.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 3.1 ст. 161)</p>
12.01.2019	<p>Управление МКД, в отношении которого не выбран (не реализован) способ управления либо признан несостоявшимся открытый конкурс, осуществляется УК, имеющей лицензию, определенной решением ОМС в порядке и на условиях, установленных Правительством РФ. Указанная УК осуществляет управление таким МКД до выбора собственниками способа управления МКД или до заключения договора управления МКД с УК, определенной собственниками или по результатам открытого конкурса, но не более 1 года.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 17 ст. 161)</p>
11.01.2018	<p>Совет МКД подлежит переизбранию на ОСС каждые 2 года, если иной срок не установлен решением ОСС. В случае неприятия в установленный срок на ОСС решения о переизбрании совета МКД полномочия совета продлеваются на тот же срок.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 10 ст. 161.1)</p>
11.01.2018	<p>УК обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 7 ст. 162)</p>
11.01.2018	<p>УК в течение 3 рабочих дней с даты прекращения договора управления МКД обязана передать тех. документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, электронные коды доступа к оборудованию, иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации и управления МКД, вновь выбранной УК, ТСЖ, ЖСК, а в случае непосредственного управления МКД собственнику, указанному в решении ОСС о выборе непосредственного способа управления, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком МКД.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 10 ст. 162)</p>
11.01.2018	<p>Если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом фактические расходы УК оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении УК при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ. При этом договором управления МКД может быть предусмотрено иное распределение полученной УК экономии.</p>

		(ч. 12 ст. 162)
11.01.2018	Лицензия предоставляется сроком на 5 лет и действует только на территории субъекта РФ, органом гос. жил. надзора которого она выдана. Срок действия лицензии продлевается по истечении 5 лет в порядке, установленном Правительством РФ.	(ч. 4 ст. 192)
11.01.2018	Лицензионными требованиями является, в т.ч. – отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД возникло ранее.	(п. 1.1 ч. 1 ст. 193)
11.01.2018	Правительство РФ утверждает положение о лицензировании деятельности по управлению МКД с указанием перечня грубых нарушений лицензионных требований.	(ч. 2 ст. 193)
11.01.2018	Сведения о лицензировании деятельности по управлению МКД, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности подлежат размещению в ГИС ЖКХ.	(ч. 4 ст. 195)
11.01.2018	Внеплановая проверка по основаниям, предусмотренным п. 1, 4, 5 ч. 10 ст. 19 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, а также в связи с поступлением в орган гос. жил. надзора обращений, заявлений граждан, в т.ч. ИП, юр. лиц, приказа (распоряжения) главного государственного жилищного инспектора РФ о назначении внеплановой проверки, выданного в соответствии с ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ, информации от органов гос. власти, ОМС, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки.	(ч. 3 ст. 196)
11.01.2018	В случае изменения перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления МКД лицензиат в течение 5 рабочих дней со дня изменений обязан разместить эти сведения в ГИС ЖКХ, а также направить их в орган гос. жил. надзора.	(ч. 2 ст. 198)
11.07.2018	В случае непредставления лицензиатом сведений о прекращении, расторжении договора управления МКД в установленные порядке и в сроки, орган гос. жил. надзора вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ о включении (исключении) сведений о МКД по результатам внеплановой проверки, проведенной на основании поступления сведений от иного лицензиата в связи с прекращением, расторжением договора управления МКД и заключением такого договора управления с иным лицензиатом. Положения настоящей части распространяются также на случаи изменения способа управления МКД ТСЖ, ЖСК и представления в связи с этим в орган гос. жил. надзора сведений, указанных в ч. 6 и 7 ст. 110, ч. 7 и 8 ст. 135 ЖК РФ.	(ч. 3 ст. 198)
11.01.2018	В случае признания судом недействительным решения ОСС о выборе УК или об изменении способа управления МКД, изменения в реестр лицензий субъекта РФ вносятся органом гос. жил. надзора на основании вступившего в законную силу решения суда о признании соответствующего решения ОСС недействительным не ранее даты вступления в силу такого решения суда.	(ч. 3.1 ст. 198)
11.01.2018	В случае, если в течение 12 месяцев со дня выдачи органом гос. жил. надзора предписания в отношении МКД, лицензиату и (или) должностному лицу (лицам) лицензиата судом 2 и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, сведения о таких доме или домах по решению органа гос. жил. надзора исключаются из реестра лицензий субъекта РФ, за исключением предусмотренного ч. 7 настоящей статьи случая принятия решения.	(ч. 5 ст. 198)

11.01.2018		<p>В случае, если в течение 12 месяцев со дня выдачи органом гос. жил. надзора предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований, предусмотренных п. 1 - 5 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, лицензиату и (или) должностному лицу (лицам) лицензиата судом назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, по решению органа гос. жил. надзора из реестра лицензий субъекта РФ исключаются сведения обо всех МКД, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 5.1 ст. 198)</p>
11.01.2018		<p>В случае, если лицензиатом и (или) должностным лицом (лицами) лицензиата в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований вновь совершено грубое нарушение лицензионных требований, по решению органа гос. жил. надзора из реестра лицензий субъекта РФ исключаются сведения о МКД в порядке, установленном Правительством РФ.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 5.2 ст. 198)</p>
11.01.2018		<p>В случае, если в течение 12 месяцев лицензиату и (или) должностному лицу (лицам) лицензиата судом три и более раз было назначено административное наказание за воспрепятствование законной деятельности органа гос. жил. надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок, по решению органа гос. жил. надзора из реестра лицензий субъекта РФ исключаются сведения о МКД или обо всех МКД, в отношении которых лицензиатом были совершены действия (бездействие), направленные на воспрепятствование (уклонение) проведению таких проверок.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 5.3 ст. 198)</p>
11.01.2018		<p>В случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом по решению органа гос. жил. надзора из реестра лицензий субъекта РФ исключаются сведения обо всех МКД, которыми управляет лицензиат.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 5.4 ст. 198)</p>
11.01.2018		<p>С даты исключения сведений о доме из реестра лицензий субъекта РФ лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким домом, в т. ч. начислять и взимать плату за ЖКУ, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных ч. 3 ст. 200 настоящего Кодекса (пока на доме не появится новый исполнитель (УК, ТСЖ)).</p> <p style="text-align: right;">(ч. 6 ст. 198)</p>
11.01.2018		<p>Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий по основаниям, указанным в ч. 5 - 5.4 ст. 198 ЖК РФ, сведений о МКД, общая площадь помещений в которых составляет 15 и более % от общей площади помещений в домах, находящихся в управлении лицензиата в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд, а также отсутствие в течение 6 месяцев в реестре лицензий сведений о домах, которыми управляет лицензиат.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 2 ст. 199)</p>
11.01.2018		<p>Лицензиат в случае исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ в порядке, установленном ст. 198, а также в случае, если действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со ст. 199, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, тех. документацию и иные связанные с управлением документы, ключи от помещений, электронные коды доступа к оборудованию, иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД, в 3 трех рабочих дней со дня наступления событий, предусмотренных ч. 3 настоящей статьи.</p> <p style="text-align: right;">(ч. 1 ст. 200)</p>