



ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ



**АКТУАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ
ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**



ЛИЦЕНЗИЯ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ НА 5 ЛЕТ

ч. 4 ст. 192 ЖК РФ



Ранее лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предоставлялась бессрочно.

С 11.01.2018 лицензия предоставляется сроком на 5 лет.

Срок действия лицензии продлевается в порядке, установленном Правительством РФ.

Пятилетний срок применяется и к ранее выданным лицензиям и исчисляется с 11.01.2018 [\[ч. 7 ст.5 ФЗ № 485\]](#).



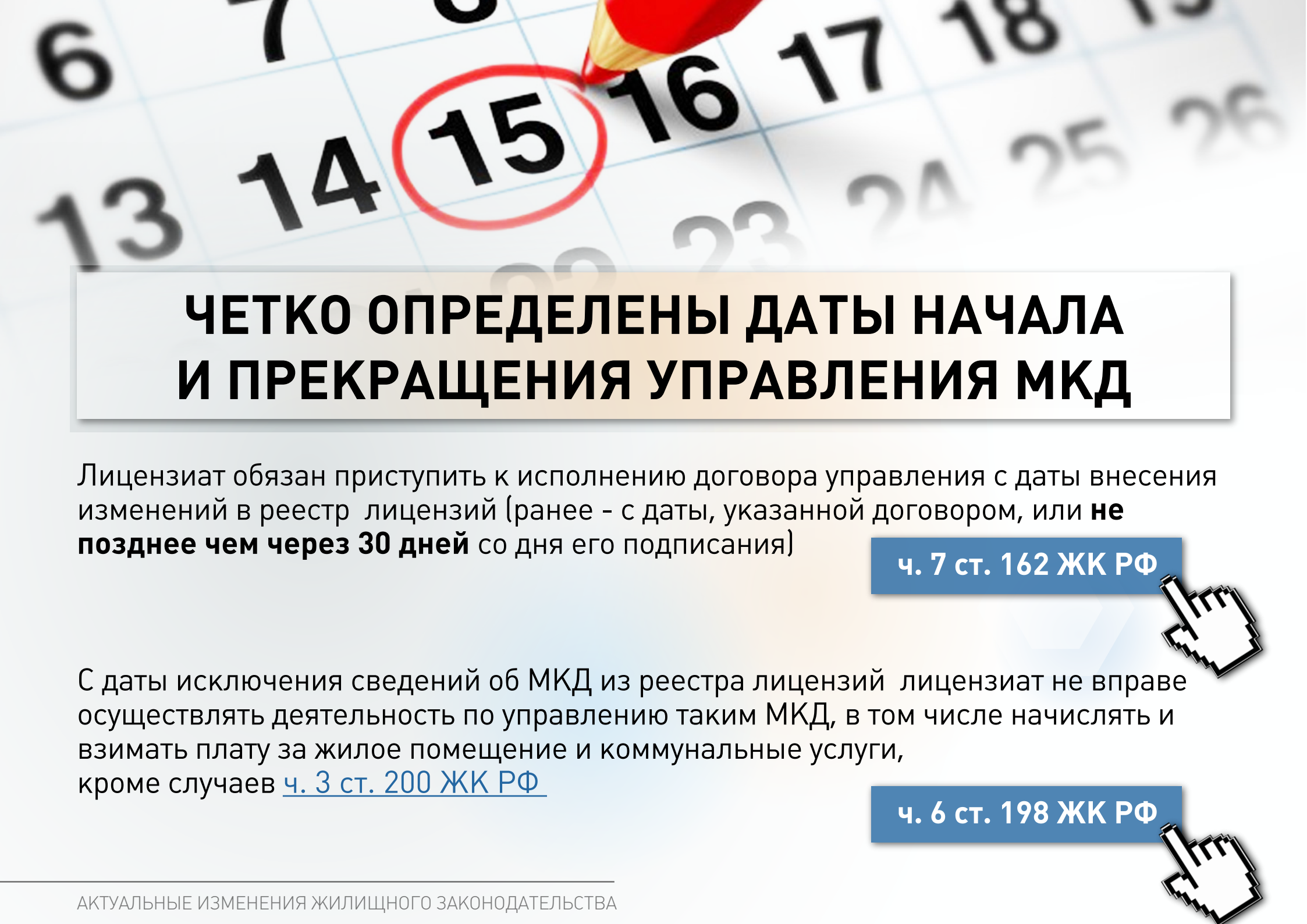
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ЛИЦЕНЗИОННОЕ ТРЕБОВАНИЕ К НАИМЕНОВАНИЮ ОРГАНИЗАЦИИ

п.1.1 ч.1 ст. 193 ЖК РФ

С 11.01.2018 введено **дополнительное лицензионное требование:**
ОТСУТСТВИЕ ТОЖДЕСТВЕННОСТИ ИЛИ СХОЖЕСТИ ДО СТЕПЕНИ СМЕШЕНИЯ
ФИРМЕННОГО НАИМЕНОВАНИЯ СОИСКАТЕЛЯ ЛИЦЕНЗИИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИАТА С
ФИРМЕННЫМ НАИМЕНОВАНИЕМ ЛИЦЕНЗИАТА, ПОЛУЧИВШЕГО ЛИЦЕНЗИЮ РАНЕЕ

Действующим лицензиатам, не соответствующим этому требованию, необходимо
до 11 июля 2018 внести изменения в учредительные документы [\[ч.8 ст.5 ФЗ № 485\]](#)

**ИЗМЕНЕНИЯ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМО ВНЕСТИ
39 ЛИЦЕНЗИАТАМ**



ЧЕТКО ОПРЕДЕЛЕННЫ ДАТЫ НАЧАЛА И ПРЕКРАЩЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Лицензиат обязан приступить к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий (ранее - с даты, указанной договором, или **не позднее чем через 30 дней** со дня его подписания)

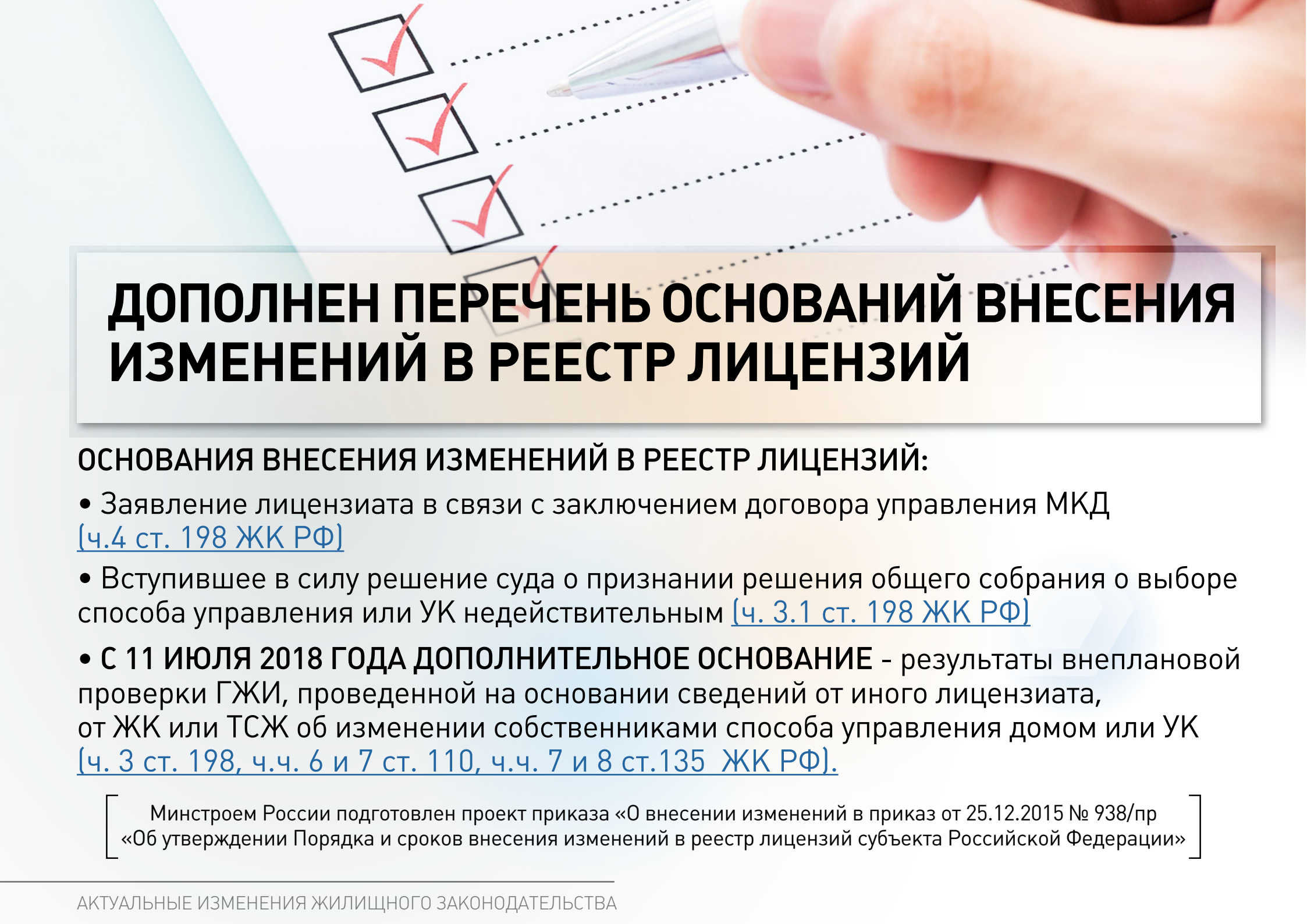
ч. 7 ст. 162 ЖК РФ



С даты исключения сведений об МКД из реестра лицензий лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким МКД, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, кроме случаев [ч. 3 ст. 200 ЖК РФ](#)

ч. 6 ст. 198 ЖК РФ





ДОПОЛНЕН ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВАНИЙ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ

ОСНОВАНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ:

- Заявление лицензиата в связи с заключением договора управления МКД [\[ч.4 ст. 198 ЖК РФ\]](#)
- Вступившее в силу решение суда о признании решения общего собрания о выборе способа управления или УК недействительным [\[ч. 3.1 ст. 198 ЖК РФ\]](#)
- **С 11 ИЮЛЯ 2018 ГОДА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОСНОВАНИЕ** - результаты внеплановой проверки ГЖИ, проведенной на основании сведений от иного лицензиата, от ЖК или ТСЖ об изменении собственниками способа управления домом или УК [\[ч. 3 ст. 198, ч.ч. 6 и 7 ст. 110, ч.ч. 7 и 8 ст.135 ЖК РФ\]](#).

Минстроем России подготовлен проект приказа «О внесении изменений в приказ от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации»

УТОЧНЕН ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВАНИЙ ИСКЛЮЧЕНИЯ СВЕДЕНИЙ О ДОМАХ ЛИЦЕНЗИАТА ИЗ РЕЕСТРА

ч.ч.5-5.4 ст. 198 ЖК РФ



ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ ИСКЛЮЧАЮТСЯ СВЕДЕНИЯ О ДОМЕ (ДОМАХ) ЛИЦЕНЗИАТА, ЕСЛИ В ТЕЧЕНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ:

- Со дня выдачи предписания в отношении дома (домов) лицензиату или его должностному лицу судом **2 или более раз** назначено наказание за неисполнение этого предписания
- Со дня назначения административного наказания за грубое нарушение лицензионных требований лицензиатом или должностным лицом **вновь совершено грубое нарушение** лицензионных требований
- Лицензиату или должностному лицу судом **3 и более раз** назначено административное наказание за воспрепятствование проведению проверок или уклонение от проверок

ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ ИСКЛЮЧАЮТСЯ СВЕДЕНИЯ ОБО ВСЕХ ДОМАХ ЛИЦЕНЗИАТА:

- Если **в течение 12 месяцев** со дня выдачи предписания об устранении нарушений одного или нескольких лицензионных требований [пп. 1-5 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ](#) лицензиату или должностному лицу назначено наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение этого предписания
- Вступление в силу решения суда о признании лицензиата банкротом

ПРАВИТЕЛЬСТВО РФ НАДЕЛЕНО ПРАВОМ УСТАНАВЛИВАТЬ ПЕРЕЧЕНЬ ГРУБЫХ НАРУШЕНИЙ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Минстроем России 23.10.2017 подготовлен проект постановления Правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами»

СОГЛАСНО ПРОЕКТУ К ГРУБЫМ НАРУШЕНИЯМ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ ОТНЕСЕНЫ:

- **Несоблюдение требований** [ч.2.3 ст. 161 ЖК РФ](#), повлекшее причинение вреда жизни или здоровью граждан
- **Незаключение**, а равно несвоевременное заключение **договоров** на выполнение работ в целях содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства, вентиляционных каналов, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ
- **Несвоевременное заключение**, а равно уклонение от заключения **договоров** с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества
- **Неисполнение обязанности** по обеспечению работы аварийно-диспетчерской службы

РАСШИРЕН ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ОБРАЩЕНИЯ В СУД ОБ АННУЛИРОВАНИИ ЛИЦЕНЗИИ

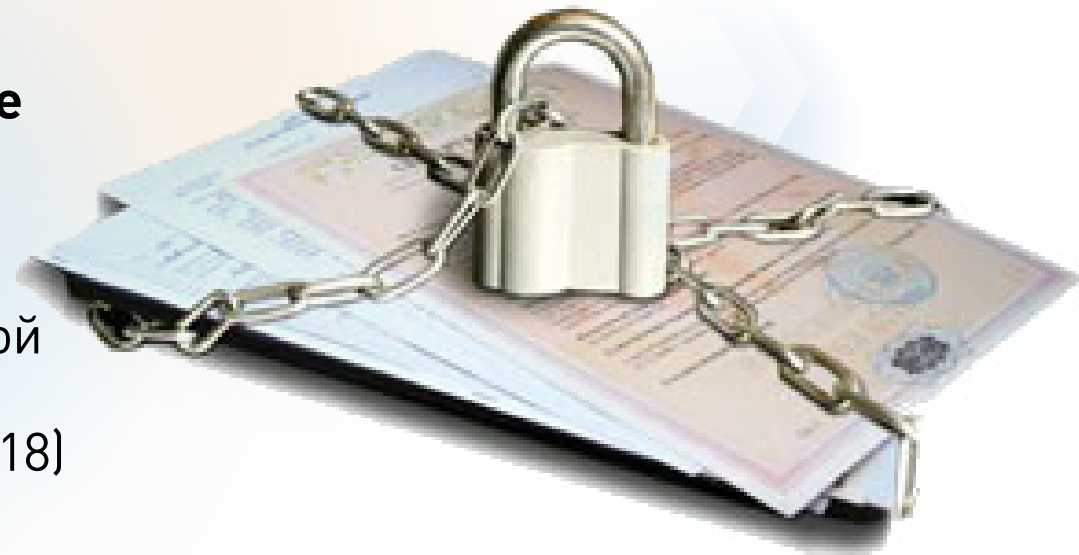
Ст. 199 ЖК РФ



Заявления органа ГЖН об аннулировании лицензии подается в суд на основании решения Лицензионной комиссии

ОСНОВАНИЯ РАССМОТРЕНИЯ ЛИЦЕНЗИОННОЙ КОМИССИЕЙ ВОПРОСА ОБ ОБРАЩЕНИИ В СУД:

- **Исключение из реестра лицензий по основаниям, указанным в [чч. 5 - 5.4 ст.198 ЖК РФ](#), сведений о домах, общая площадь помещений в которых составляет 15 и более % от общей площади помещений домов, которыми управлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд**
- **Отсутствие в течение 6 месяцев в реестре лицензий сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат** (Департаментом направлен запрос в Минстрой России применении этого основания к лицензиатам, не имеющим домов на 11.01.2018)



УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПЕРЕДАЮТ В ГЖИ ОРИГИНАЛЫ ПРОТОКОЛОВ

ч.ч. 1-1.1 ст. 46 ЖК РФ



Ранее в ГЖИ направлялись копии протоколов и решений общих собраний собственников.

С 11.01.2018 подлинники решений и протокола общего собрания подлежат обязательному представлению инициатором собрания в управляющую организацию, ТСЖ, ЖК не позднее чем через **10 дней** после проведения общего собрания. Управляющие организации, ТСЖ, ЖК в течение **5 дней** со дня получения обязаны направлять **подлинники** решений и протокола, в том числе с использованием системы, в ГЖИ для хранения в течение 3 лет.

Копии протоколов и решений хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Требования к оформлению протоколов
общих собраний утверждены Приказом
Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр



РАСШИРЕН СОСТАВ ТЕХНИЧЕСКОЙ И ИНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МКД

Ч. 10 ст. 162, ч.1 ст.200 ЖК РФ

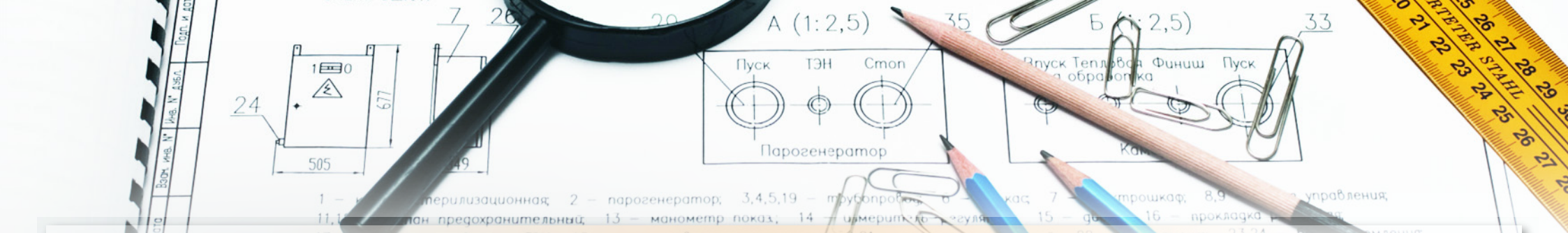


состав технической и иной документации на МКД
определен постановлением Правительства РФ от
13.08.2006 № 491 (п.п. 24, 26 Правил)

ТЕПЕРЬ УК, ТСЖ, ЖК ВЛАДЕЮТ, А ПРИ ИЗМЕНЕНИИ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ ПЕРЕДАЮТ:

- Техническую и иную документацию на МКД
- Ключи от помещений, относящихся к общему имуществу МКД
- Электронные коды доступа к оборудованию МКД
- Иные технические средства и оборудование, относящиеся к МКД





УСТАНОВЛЕН 3-ДНЕВНЫЙ СРОК ПЕРЕДАЧИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ч. 10 ст. 162, ч.1 ст.200 ЖК РФ

УК обязана передать вновь избранным УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК или одному из собственников (при непосредственном способе управления) техническую документацию на МКД **в течение 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления.**

В случае исключения сведений об МКД из реестра лицензий в соответствии со [ст.198 ЖК РФ](#), а также в случае прекращения лицензии или ее аннулирования лицензиат обязан передать УК, ТСЖ или ЖК техническую документацию в **течение 3 рабочих дней** с даты:

- Внесения сведений в реестр лицензий об управлении домом другой УК
- Возникновения обязательств по договору управления, заключенному УК с ТСЖ, ЖК
- Возникновения обязательств по договорам обслуживания и предоставления комуслуг с РСО при непосредственном способе управления
- Государственной регистрации ТСЖ или ЖК



УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЯЗАНЫ ВЕСТИ РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ

ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ



УК, ТСЖ, ЖК обязаны вести реестр собственников помещений в МКД, включающий:

- ФИО (наименование и ОГРН) собственника помещения
- № помещения
- долю в праве собственности

УК, ТСЖ, ЖК **в течение 5 дней** предоставляют реестр любому собственнику помещения на основании его письменного обращения (в т.ч. направленное через ГИС ЖКХ) в целях организации общего собрания.

СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКОВ НА ПЕРЕДАЧУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В РЕЕСТРЕ, В ЦЕЛЯХ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ НЕ ТРЕБУЕТСЯ



УСТАНОВЛЕН ШТРАФ ЗА НЕОБОСНОВАННОЕ ЗАВЫШЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЖКУ

Ч.ч. 11-13 ст. 156 и ч.ч. 6-7 ст. 157 ЖК РФ



ПРИ НЕОБОСНОВАННОМ ЗАВЫШЕНИИ ПЛАТЫ за содержание жилого помещения и коммунальные услуги УК обязана уплатить собственнику или нанимателю помещения **штраф в размере 50% величины превышения**, кроме случаев:

- Наличие вины собственника (нанимателя)
- Нарушение устранено до обращения и (или) оплаты

ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ О ВЫПЛАТЕ ШТРАФА:

в течение 30 дней УК проводит проверку начисления и принимает решение:

- Об отсутствии нарушения
- О нарушении и выплате штрафа

ПРИ НАЛИЧИИ НАРУШЕНИЯ УК в течение месяца выплачивает штраф путем:

- Снижения собственнику размера платы
- Снижения размера задолженности,
- Подтвержденной вступившим в силу судебным актом



ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

