**Справка**

**по изменениям проекта федерального закона № 500410-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ко второму чтению**

**(изменения в Жилищный кодекс и отдельные федеральные законы)**

1. **В части совершенствования порядка предоставления коммунальных услуг и усиления ответственности и отдельные вопросы жилищного законодательства**

1. Меняем структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги - понятие «плата за содержание и ремонт» заменяется понятием «плата за жилищные услуги», включающим плату за управление МКД, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

В плату за жилищные услуги включаются расходы на приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании общего имущества в МКД – ОДН, размер которых при первом переходе определяется исходя из действующего норматива потребления коммунальной услуги, а впоследствии определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в составе платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

2. В отношении потребителей, не установивших приборы учета при наличии технической возможности, **вводится возможность установления субъектами Российской Федерации особого порядка расчета платы за коммунальные ресурсы в случаях и порядке, установленных Правительством Российской Федерации**.

При этом, субъекты будут иметь возможность либо применять к таким потребителям повышенные коэффициенты к плате за соответствующий коммунальный ресурс (30% ежеквартально), либо принять решение о распределении образовавшегося «небаланса» на неоприборенные помещения (если доля таких квартир составляет в доме более 10%). Сумма начисления повышающих коэффициентов (распределения небалансов) не включается в размер платы за коммунальные и жилищные услуги, в отношении такого платежа потребителю не предоставляются субсидии (льготы) за счет средств бюджета.

3. Вводится схема, согласно которой **договор на предоставление коммунальных услуг заключается непосредственно между РСО и потребителем** – это общее правило.

При этом, предоставляется возможность сохранить существующую схему поставки коммунальной услуги потребителю в МКД, при которой эта услуга предоставляется ему не РСО, а лицом, осуществляющим управление МКД (УО, ТСЖ, ЖСК). О такой схеме должны договориться и заключить соответствующий договор РСО и лицо, управляющее МКД. При этом, для РСО предусматривается возможность одностороннего «выхода» из этой схемы в случае, если лицо, осуществляющее управление МКД накапливает существенную задолженность перед РСО. Лицо, управляющее МКД может отказаться от этого договора только при условии урегулирования (погашения) имеющейся задолженности за коммунальный ресурс перед РСО.

Во избежание появления и защиты граждан от «двойных» квитанций о заключении (расторжении) такого договора уведомляется ГЖИ в сроки и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. РСО несут ответственность за качество коммунального ресурса до внешних границ МКД, а лицо, управляющие МКД, отвечает перед потребителем за качество коммунальных услуг путем надлежащего содержания общего имущества МКД.

При этом, **вводится принцип «единого окна»** для предъявления потребителем претензий по качеству коммунальных услуг. Таким окном становится лицо, управляющее МКД, которое, получив жалобу потребителя о некачественной услуге, должно разобраться в причинах, в том числе, проверить надлежащее оказание услуг по линии РСО, ответить потребителю и обеспечить возмещение ущерба, причиненного потребителю некачественным оказанием услуги (при наличии такого), либо за счет своих средств, либо за счет средств РСО. Порядок взаимодействия по выявлению виновной стороны в случае нарушения качества коммунальных услуг при такой схеме устанавливается Правительством Российской Федерации.

5. Возможность создания в субъекте Российской Федерации оператора расчетов за коммунальные ресурсы. В случае принятия регионом решения о создании оператора расчетов, он создается и работает в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Возможность введения ограничения потребления электрической энергии в отношении потребителей, имеющих задолженность по оплате за иные виды коммунальных услуг (ресурсов), в том числе, путем уступки права требования между РСО.

7. По решению общего собрания собственников помещений в МКД, порядок определения размера платы за все или некоторые коммунальные услуги может быть установлен в договоре, при этом оплата осуществляется по договорной цене, а не по действующим тарифам.

8. Возможность нахождения индивидуальных ПУ в общедолевой собственности.

9. Расширение полномочий Совета МКД путем передачи ему части полномочий общего собрания, а также возможность выплаты вознаграждения членам Совета МКД.

10. Лицо, предоставляющее коммунальные услуги, вправе предоставить потребителям в МКД скидку при оплате ЖКУ, в том числе при условии авансовой оплаты. Размер скидки определяется в соответствии с условиями договора, заключенного с потребителем.

11. Вводится понятие управление МКД.

12. Конкретизируются нормы о проведении ОМС торгов в целях отбора управляющей организации (вводится возможность отбора управляющей организации по итогам проведения аукциона, вводится обязанность ОМС провести торги после введения МКД в эксплуатацию (для устранения злоупотреблений застройщиков, которые ставят «свои» УО и тем самым покрывают недостатки строительства и другие нормы).

13. Конкретизируются порядок заключения, изменения и расторжения (например, в части возврата УО полученных от собственников средств, но неоказания услуг в связи с расторжением договора) договора управления МКД. Более четко определяется что относится к его содержанию. Фиксируем, что УО, прежде всего, несет ответственность перед собственниками за качество и полноту оказываемых услуг. Однако, при этом исключаем нормы, на основании которых собственники начинают от УО требовать отчета не об оказании услуг, а о расходовании средств, желая при этом чуть ли не контролировать какую зарплату платит УО своим работникам и «за сколько» покупает инвентарь.

Для ТСЖ, осуществляющих управление МКД, общая площадь которого больше, чем установлено законом субъекта Российской Федерации, вводится требование о заключении договора управления с УО.

14. Вводим норму об установлении Правительством Российской Федерации лицензионных требований к УО помимо тех, которые прямо указаны в ст. 192 ЖК РФ. Также уточняется, что внеплановые проверки в рамках лицензионного контроля осуществляются без согласования с органами прокуратуры (исключение из 294-ФЗ, аналогично действующему порядку осуществления государственного жилищного надзора).

15. Вводится повышенная ответственность потребителя за несвоевременную оплату за ЖКУ. В том числе по взносам на кап.ремонт (с 91 дня – 1/170 ставки рефинансирования ЦБ РФ), штрафы в пользу потребителей за предоставление некачественных коммунальных услуг и нарушении порядка расчетов, размер которых определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

16. Вводим адм. ответственность за:

- нарушение порядка осуществления расчетов за коммунальные услуги, выразившееся в нарушении требований законодательства Российской Федерации к осуществлению таких расчетов (адм.штраф на должностных лиц в размере от 50 до 100 тысяч рублей или дисквалификацию на срок до 3 лет; на юридических лиц – от 150 до 250 тысяч рублей);

- нарушение требований законодательства о раскрытии информации ТСЖ, ЖСК иди иным спец.кооперативом, осуществляющим управление МКД без заключения договора управления МКД с УО (адм.штраф на должностных лиц в размере от 30 до 50 тысяч рублей);

- несанкционированное вмешательство в работу ПУ используемых энергетических ресурсов, повлекшее искажение показаний ПУ или его повреждение, и несанкционированное подключение оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, а равно вмешательство в работу ПУ с использованием устройств, искажающих показания (адм.штраф на граждан в размере 30 тыс. рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 30 до 50 тысяч рублей; на юридических лиц - от 50 до 100 тысяч рублей).

17. Вводится ограничение на предоставление государственной услуги по регистрации прав на недвижимое имущество для лиц, имеющих задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг (при наличии исполнительного производства).

18. Включаем норму об особенностях применения норм Жилищного кодекса и иных законодательных и нормативных правовых актов на территории Крымского федерального округа (по факту их применение в первом полугодии 2015 года не обязательно).

19. Протоколам и решениям общего собрания собственников помещений в МКД придается статус официальных документов, что позволит в случае их фальсификации возбуждать уголовные дела по ст. 327 УК РФ (без внесения изменений в действующее уголовное законодательство). Решения, принятые на ОС, должны доводиться до собственников в течение 10 дней с даты их принятия.

20. В отраслевых законах (об электроснабжении, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, газоснабжении) устанавливается размер пени за несвоевременную оплату коммунального ресурса – 1/170 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Для потребителей газа предусматривается, что в случае наличия задолженности, подтвержденной решением суда, договор перезаключается на новых условиях, предусматривающих предоставление обеспечения по имеющейся задолженности (гарантия, залог, поручительство и т.п.), также может быть предусмотрено применение специального (номинального) счета при дальнейших расчетах за газ.

21. В Федеральный закон «О теплоснабжении» включена норма, позволяющая регионам самостоятельно выбирать устанавливать или нет 2-х комп. тарифы для открытых систем теплоснабжения.

**II. В части совершенствования региональных систем капитального ремонта**

1. Правительство Российской Федерации наделяется полномочием по определению порядка организации привлечения кредитных и (или) иных заемных средств собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

2. Ограничиваем период, на который может «дробиться» рег.программа капремонта 3 годами.

3. Краткосрочный план кап.ремонта утверждаются сроком на 3 года с разбивкой по годам, в течение этого периода срок проведения кап.ремонта может быть изменен без проведения общего собрания собственников помещений в МКД.

4. Предусматриваем случаи, когда рег. программа капремонта может изменяться без согласования с собственниками помещений:

на МКД выявили работы, которых там быть не может по объективным причинам (например, в МКД, где нет лифта в рег.программе ошибочно предусмотрели ремонта лифта);

запланировали такой вид работ и (или) услуг по кап.ремонту в МКД, который был проведен ранее, и сейчас он просто не нужен (например, сами собственники провели накануне ремонт крыши, а им опять его запланировали в рамках рег.программы);

собственники, копившие на спец.счете во время не провели ремонт и им изменили способ формирования фонда капитального ремонта, передав их рег.оператору. Срок проведения кап.ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения кап.ремонта общего имущества в МКД.

5. Вводится процедура смены владельца спец. счета в том числе в случае ликвидации, реорганизации организации, являющейся владельцем спец. счета, таким образом, чтобы сохранить ранее открытый спец. счет и не прерывать поступление на него средств (вводится для запуска кредитования кап.ремонта).

6. Вводится механизм контроля формирования фондов капремонта на спец.счетах и, если собственники не обеспечивают его наполнение в установленном порядке, предусматривается передача их рег.оператору по решению ОМС (во избежание получения через пару лет спец. счетов с «нулевыми накоплениями»).

7. Конкретизируем порядок несения расходов на формирование и представление платежных документов по МКД, формирующих фонды капремонта на спец. счетах – фиксируем что расходы несут именно собственники помещений, а в каком порядке и размере – это они решают по договоренности с владельцем спец. счета.

8. Убираем «иной специализированный потребительский кооператив» из числа организаций, которые могут быть владельцами спец. счета.

9. Водим норму о том, что банки открывают спец. счет на бесплатной основе, а в случае, если объем средств на нем составляет на менее 100 тыс. рублей то и обслуживание бесплатное. Банки также обязаны ежемесячно начислять проценты за пользование денежными средствами в размере 2/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент начисления указанных процентов, если больший размер процента, за пользование денежными средствами не установлен договором специального счета.

10. Возможность участия рег.операторов в общественных организациях (хотим создать ассоциацию рег.операторов для осуществления проф.представительства).

11. Исключаем норму о необходимости заключения меду рег.оператором и собственником помещений договора о формировании и организации проведения капремонта. Все взаимоотношения возникают между сторонами на основании закона.

12. Фиксируем прямо, что рег.операторы вправе размещать временное свободные средства на счетах в банках в порядке, установленном актом субъекта Российской Федерации (пошли попытки признать такую деятельность рег. операторов незаконной, хотя они могли бы грамотным размещением «зарабатывать» на свое содержание).

13. На денежные средства рег. оператора, которые он получает от собственников распространить такую же защиту, что и на средства спец. счета (не входят в конкурсную массу и на них не может быть обращено взыскание, за исключением обязательств, которые у него возникают в связи с исполнением обязательств по кап.ремонту).

14. Аудиторские заключения по итогам работы рег.оператора направляются уполномоченному органу субъекта Российской Федерации (сейчас их направляют в Минстрой и все).

15. Вводится норма, обязывающая при смене способа формирования фонда капремонта, владельцев спец. счетов, завершении проведения кап.ремонта передавать соответствующие документы новым владельцам спец. счетов, технические документы, включая копии актов выполненных работ, смет и т.д. лицам, осуществляющим управление МКД.

16. Рег. оператору предоставляется возможность непосредственного получения сведений из ЕРН по собственникам помещений в МКД, которые формируют фонд кап.ремонта у рег.оператора.

17. Вводятся «каникулы» для уплаты минимального размера взноса для новых домов (новостройки) от 3 до 5 лет по решению субъекта Российской Федерации для спецсчетов.

**III. Федеральный закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ**

1. «Снимаем» с региона обязанность по представлению документов, подтверждающих софинансирование программ переселения, предоставляя тем самым возможность подавать заявку и возможность ее одобрения сразу до 2017 года (при этом сама по себе обязанность софинансирования естественно сохраняется). Вопрос с размером средств, которые могут быть перечислены в регион, основаниям и порядку такого перечисления будет решаться в порядке, установленном Фондом по согласованию с Минстроем. При этом, перечисление Фондом средств осуществляется по мере внесения в Фонд имущественных взносов Российской Федерации.
2. Меняем норму о порядке отражения размера имущественного взноса в Фонд ЖКХ: оставляем только суму по первоначальному взносу. Относительно текущих сумм указываем, что они определяются актом Правительства РФ с учетом закона о бюджете.
3. Корректируем норму о договоре, заключаемом между Фондом и субъектом Российской Федерации и предусматриваем, что этот договор:

- регулирует не только перечисление, но и использование средств Фонда;

- условия договора, в том числе **по ответственности сторон**, Фонд согласовывает с Минстроем (*справочно: Фонд против, считает, что условия договора должны согласовываться Наб.советом*);

- неисполнение условий договора является основанием для возврата средств регионом в порядке, установленном Наб.советом с учетом условий договора.

Данная норма позволит в случае необходимости оперативно влиять на ход реализации программ переселения и устанавливать в договоре доп.требования в регионам, а также доп. условия и (или) порядок расчета сумм фин.поддержки, подлежащих возврату в Фонд при их нарушении.

1. Вводим норму о том, что типовые условия (не договоры!), на которых регионы, ОМС должны заключать с подрядчиками утверждаются Фондом по согласованию с Минстроем. Для регионов, ОМС включение этих условий в договоры подряда являются обязательным. Если в результате неисполнения данного требования причин вред (например, построено и принято некачественное жилье), это является основанием для привлечения региона к ответственности, в том числе в виде возврата средств Фонда (*справочно: Фонд против, считает, что типовые условия договоров подряда должны утверждаться только Минстроем (на основании пост. Правительства Российской Федерации № 606).*
2. Дополняем нормой о том, что фин.поддержка на капремонт может оказываться в том числе на кап.ремонт, осуществляемый с использованием кредитных средств. Порядок оказания такой поддержки определяется Правительством Российской Федерации. (*справочно: Фонд против, считает, что данные вопросы должны регулироваться Федеральным законом).*
3. С учетом того, что в настоящее время сверка по заключенным контрактам с регионами осуществляется Фондом в постоянном режиме, исключить положение о том, что если по истечении года с даты представления фин.поддержки выявилась разница между использованными и неиспользованными регионом средствами (т.е. он по сути не законтрактовался), то такие средства подлежат возврату. В настоящее время действующих условий, при которых регион должен вернуть средства, достаточно и они этот случай тоже «покрывают».
4. Корректируем и включаем в закон принципиальные условия предоставления средств для софинансирования модернизации:

- лимиты на модернизацию, которые не будут выбраны или использованы до 1 апреля 2014 г. (*справочно: Фонд против, предлагает с 1 июля 2015 г*.), надо передать в «общий котел», из которого они будут предоставляться субъектам Российской Федерации на основании заявок, (с ограничением предельной суммы заявки), рассматриваемых по мере поступления;

- финансовая поддержка предоставляется на безвозмездной, безвозвратной основе;

- минимальный объем программ модернизации изменить с 100 млн. рублей до 50 млн. рублей.

Порядок и условия предоставления федеральной поддержки, в том числе прядок рефинансирования и софинансирования кредитов в части модернизации коммунальной инфраструктуры, урегулировать постановлением Правительства Российской Федерации, в котором в том числе предусмотреть условия предоставления поддержки:

- для случаев модернизации источников комбинированной выработки электрической и тепловой энергии установить возможность модернизации теплогенерирующих установок (источников) без ограничения мощности выработки тепловой энергии, с определением ограничения по выработке электрической энергии мощностью до 25 мегаватт;

- участник должен реализовывать более 50% услуг с использованием модернизируемой системы в населенных пунктах с численностью менее 350 тыс. чел. (включая населенные пункты, где не осуществляются мероприятия программы);

- смягчить требование к участникам программ модернизации в части необходимости полного отсутствия у них просроченной кредиторской задолженности, установив возможность наличия такой просрочки сроком, не превышающим три месяца, с даты, представления заявки на получение финансовой поддержки за счет средств Фонда.

1. Предусмотреть, что нормы главы о капремонте на территории Крымского федерального округа применяются и в 2015 году (в соответствующей главе 185-ФЗ убираем ссылку на 2014 год).
2. Разрешить средства фин.поддержки для кап.ремонта на территории Крымского федерального округа тратить на разработку проектной, сметной документации и придать этой норме обратную силу.