

**ЦЕНТР ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ГРАЖДАН**

**СПРАВЕДЛИВАЯ  
РОССИЯ**

# **ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ В 2018 ГОДУ**

**Штрафы для коммунальщиков  
Борьба с липовым протоколом общего собрания  
Конфискация лицензий за некачественное  
обслуживание дома**



## Дорогие друзья!

С 2015 года партия «Справедливая Россия» дала старт социально значимому проекту «Центры защиты прав граждан».

Меня часто спрашивают: зачем это надо партии? В чем суть этой социальной программы «Справедливой России»?

Мы убеждены, победить коррупцию, бюрократию, равнодушие и непрофессионализм можно

только тогда, когда каждый житель сможет активно влиять на судьбу своего дома, двора и города.

Ведь если человек способен навести порядок в собственном доме – он способен навести порядок и в стране.

Наши Центры – инструмент для формирования активного гражданского общества. Мы помогаем людям законными способами защищать свои интересы и права как в системе ЖКХ, так и в других сферах. С нашей позицией согласен президент Владимир Путин, который в 2014 году поддержал идею открытия таких Центров.

Мы работаем в 72 регионах страны. Приходите к нам за помощью, получайте полезные инструкции и помните, что справедливость в ваших руках!

*С уважением, председатель партии  
«Справедливая Россия»,  
инициатор создания Центров защиты прав граждан  
Сергей МИРОНОВ.*

# ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ В 2018 ГОДУ

Штрафы для коммунальщиков

Борьба с липовым протоколом общего собрания

Конфискация лицензий за некачественное  
обслуживание дома

Центр защиты прав граждан подготовил для вас информацию по самым значимым изменениям в сфере ЖКХ, которые вступили в силу с 11 января 2018 года. Федеральный закон 485-ФЗ, которым внесены поправки в Жилищный кодекс РФ, установил серьезные и очень важные правила жизни ЖЭКа и дома.

Эти нововведения не просто позволят сэкономить ваши деньги, но и станут полезным инструментом в борьбе с нерадивыми коммунальщиками.

Давайте разберемся, как изменения в жилищном законодательстве отразятся на жизни многоквартирного дома и кошельках собственников.

## **РАЗДЕЛ I**

### **РАСШИРЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ, ИЛИ КТО ТЕПЕРЬ В ДОМЕ ХОЗЯИН**

#### **Благоустройство дворов делегировали жителям**

Без решения общего собрания собственников дома ЖЭК больше не посадит рябины вместо яблонь. И не спишет внушительную сумму денег, к примеру, на строительство мраморного фонтана во дворе вместо детской игровой площадки. Даже цвет и модификацию мусорных урн у подъездов дома могут утвердить и «осметить» только сами жители.

- !** В ведение общего собрания собственников перешло
- **принятие следующих решений:**
    - о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
    - о размещении объектов благоустройства;
    - об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства.

### **ПЕРЕВЫБОРЫ СОВЕТА ДОМА НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫ**

Совет дома – самый эффективный посредник между жителями и управляющей компанией. К активному Совету МКД прислушивается Госжилинспекция. Его как огня боятся недобросовестные коммунальщики. Согласно закону, один раз в 2 года Совет многоквартирного дома положено переизбирать.

Общеизвестно, что организовать общее собрание собственников – дело хлопотное. Если жителей не устраивает Совет МКД, тогда, конечно, придется инициировать собрание и переизбрать Совет. А если Совет за управляющей компанией присматривает, добивается экономии по ресурсам, гоняет рекламщиков и провайдеров, в общем, деятельный Совет. Зачем такой переизбирать? Пусть работает дальше! Чтобы избежать волокиты, Жилищный кодекс позволил жителям продлевать полномочия Совета МКД на новый срок автоматически.

- !** Согласно поправкам в ст. 161.1 ЖК РФ, Совет дома
- **теперь переизбирать не обязательно. Если жильцов все устраивает, полномочия старого Совета автоматически продлеваются на новый срок.**

## **УСТАНОВИТЬ ПАНДУС ДЛЯ ИНВАЛИДА БЕЗ СОГЛАСИЯ ЖИТЕЛЕЙ**

Проблема установки в доме оборудования, предназначенного для инвалидов-колясочников, – головная боль маломобильных граждан. К сожалению, дома старой постройки не предусматривают возможности для свободного передвижения колясочников.

Однако, согласно федеральной программе «Доступная среда», муниципалитеты и управляющие домом организации обязаны обеспечить безбарьерную среду для проживающих в доме инвалидов.

Раньше для оборудования лестниц и крыльца пандусом или подъемником требовалось разрешение общего собрания собственников. Если собрание по какой-то причине не провели, инвалид оставался заложником в собственной квартире.

Благодаря поправкам в закон, приспособление общего имущества дома для беспрепятственного доступа инвалидов не требует больше согласования со всеми собственниками. Решение собрания необходимо лишь в случае, если при заказе и установке оборудования используются деньги всех жителей.

**! Согласно 462-ФЗ, внесены изменения в статью 36 ЖК РФ (п.4.1). Для установки соответствующего оборудования общее собрание собственников жилья не проводится.**

**Исключением являются случаи, когда установка оборудования осуществляется с привлечением денежных средств собственников.**

## **НОВОСЕЛАМ ДАЛИ ПРАВО ГОЛОСОВАТЬ**

Законодатели учли мнение жителей, которые стали новоселами, но еще не получили на руки документов о праве на собственность.

Речь идет о распространенной практике, когда застройщик вроде бы дом сдал, жильцы приняли квартиры и получили ключи, но процесс оформления документов о праве на собственность затягивается на долгие месяцы. Вроде бы ты уже житель дома и право имеешь на участие в его судьбе, а формально к голосованию не допущен. Чтобы исправить этот казус, ЖК РФ поправили. Теперь такие новоселы могут участвовать в собрании собственников, даже не имея документов о регистрации права.

Обратите внимание, такая возможность действительна в течение только одного года со дня ввода дома в эксплуатацию. Предполагается, что этого срока достаточно, чтобы оформить имущественное право.

**!** Лица, принявшие квартиру от застройщика, после  
• выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию вправе принимать участие в общих собраниях собственников и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников (ст. 44 часть 1.1 ЖК РФ).

## **УЗНАТЬ СОСЕДЕЙ БЕЗ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНА О ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Теперь управляющие компании, ТСЖ или ЖСК обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий все реквизиты, необходимые для проведения общего собрания.

Получить такой реестр может любой собственник, который решил инициировать общее собрание в доме. Для получения реестра достаточно обратиться в управляющую организацию с письменным запросом.

УК (ТСЖ, ЖСК) обязана в течение пяти дней с момента получения запроса предоставить инициатору всю информацию о собственниках. При этом спрашивать согласия собственников на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, не требуется.

**!** Статья 45 ч. 3.1 ЖК РФ уточняет: реестр собственников • содержит фамилию, имя, отчество собственника помещения в многоквартирном доме; полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо; номер квартиры; сведения о размерах принадлежащей доли в праве общей собственности на общее имущество.

Согласие на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, при предоставлении реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания от собственников не требуется.

## **ОРИГИНАЛ ПРОТОКОЛА СОБРАНИЯ ХРАНИТСЯ В ГЖИ**

Несмотря на введение уголовной ответственности за фальсификацию протоколов общего собрания жильцов, недобросовестные управляющие компании продолжают жульничать с протоколами. На «липовых» собраниях люди якобы голосуют за оплату сверхнормативных расходов ресурсов и соглашаются с повышением ставки на содержание жилья.



Когда жители начинают возмущаться и требовать протокол собрания, ЖЭК ссылается на закон о защите персональных данных. Или вовсе оригинал протокола вдруг пропадает.

Чтобы избежать махинаций и досадных недоразумений, отныне оригинал протокола общего собрания собственников МКД передается в Госжилинспекцию.

**!** Инициатор общего собрания собственников помещений в МКД обязан передавать в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК не копии решения и протокола общего собрания, а их подлинники. А они в свою очередь обязаны передать полученные оригиналы решения и протокола общего собрания в органы государственного жилищного надзора.

## РАЗДЕЛ II

### УЖЕСТОЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ДЛЯ ЖЭКА, ИЛИ КАК НАЙТИ УПРАВУ НА НЕРАДИВЫХ КОММУНАЛЬЩИКОВ

#### **ЗА ОШИБКИ В КВИТАНЦИИ ЖЭК ЗАПЛАТИТ ШТРАФ**

Вы получили коммунальную квитанцию и обнаружили, что жилищные услуги внезапно подорожали. Никакой разъяснительной информации от ЖЭКа нет. Общего собрания собственников по изменению ставки на содержание и текущий ремонт дома не было.

Вы пишете претензию в УК, а вам отвечают – техническая ошибка. Или «индексация на инфляцию». Или вообще игнорируют обращение.

Теперь за все ошибки, которые приводят к необоснованному повышению платы за содержание жилья, управляющая организация будет оштрафована в пользу жителя.

При поступлении письменного обращения от жителя УК (ТСЖ, ЖСК) не позднее 30-ти дней со дня поступления обращения обязана провести проверку правильности начисления и выплатить штраф. Либо доказать отсутствие нарушения.

**!** У ТСЖ, управляющих организаций, жилищных или жилищно-строительных кооперативов появилась обязанность по уплате нового штрафа. Теперь ЖЭК отвечает за необоснованное увеличение размера платы за содержание жилого помещения из-за нарушений в расчетах. Штраф составляет 50% от суммы переплаты (ст. 156 ЖК РФ, п. 11,12,13).

Штраф выплачивается как собственникам, так и нанимателям по договору соцнайма путем снижения размера платы за содержание жилого помещения.

Срок уплаты штрафа – не позднее 2-х месяцев со дня получения обращения собственника или нанимателя, если нарушение действительно имело место.

**!** Аналогичная мера предусмотрена в отношении ЖЭКа при завышении платы на коммунальные ресурсы. Штраф в размере 50% от суммы переплаты ресурсника регулирует ст. 157 ЖК РФ, п.6,7.

## **УК-ДВОЙНИКИ НЕ ДОПУСЯТ К УПРАВЛЕНИЮ ДОМАМИ**

Вашим домом управляла УК «Зарница». Внезапно платежи стала выставять УК «Зарница-1» или, к примеру, «Зарница+». Собственники вряд ли обнаружат подмену и продолжают исправно оплачивать ЖКУ, но деньги поступят на лицевой счет УК с похожим названием. Почему это происходит?

Либо в дом рвется УК-захватчик, которая стремится незаконным путем сместить действующую управляющую организацию и подделывает ее «вывеску». Либо ваша управляющая организация, накопив долги перед ресурсниками, банком или налоговыми органами, готовится к банкротству. А перед тем как официально признать себя банкротом, открывает компанию с похожим названием и переводит туда все активы, в том числе ваши платежи за «коммуналку».

В обоих случаях ситуация жилищно-криминальная. Отныне такое станет невозможным.

**!** УК с очень похожими названиями не допускают к лицензированию. Действующим компаниям-близнецам, имеющим лицензии, дано 6 месяцев для устранения «похожестей» (изменения коснулись ч. 1 ст. 193 ЖК РФ).

## **БЕССРОЧНЫХ ЛИЦЕНЗИЙ БОЛЬШЕ НЕ БУДЕТ**

Только одна из десяти управляющих многоквартирными домами организаций не имеет нареканий со стороны жильцов. И дело не в том, что собственник злой и неблагодарный пошел.

К сожалению, дело в УК. Известно, что она зарабатывает на жизнь платежами жителей по строке «содержание и текущий

ремонт жилья». Помимо хозяйственных расходов сюда заложена в том числе зарплата сотрудников, от гендиректора до уборщиц и дворников. Но многие УК стараются расходы превратить в доходы.

И начинается! То без спроса эту ставку поднимут, то вдруг «забудут» мыть подъезды и вывозить снег. Сэкономил на уборке – экономию положил в карман.

Бывает и хуже: зашла на дом управляющая организация, собрала с жителей в течение трех-пяти месяцев жилищно-коммунальные платежи. Услуг толком не оказала, с ресурсниками за тепло, воду и свет не рассчиталась и ...обанкротилась.

Когда принимался закон об обязательном лицензировании управляющих компаний, те, что выдержали экзамен в ГЖИ, получили бессрочную лицензию на коммунальную «жизнедеятельность».

Участившиеся жалобы от собственников побудили законодателей откорректировать эту норму.

**!** Теперь лицензия на управление многоквартирными домами выдается УК на 5 лет и действует только на территории того субъекта РФ, в котором была получена (ч. 4 ст. 192. ЖК РФ).

Нововведение касается и лицензированных ранее управляющих компаний. Для них срок лицензии отсчитывается со дня вступления в силу закона – с 11 января 2018 года. В рамках лицензионного контроля главный жилищный инспектор субъекта может издать приказ и назначить внеплановую проверку УК (ч. 3 ст. 196 ЖК РФ и ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ).

## **ЗА ГРУБОСТЬ ОТВЕТАТ КОНФИСКАЦИЕЙ ДОМА**

Закон ввел понятие «грубых нарушений лицензионных требований», при обнаружении которых управляющую компанию могут лишить права управлять конкретным домом. Это может быть один дом, жилой массив или все многоквартирники сразу.

Решения суда теперь не потребуется. Отзыв лицензии или изъятие дома из-под контроля – в ведении ГЖИ. Перечень грубых нарушений лицензионных требований, увы, пока не утвержден Правительством РФ. Ждем подробностей от чиновников Минстроя.

Однако уже известно: к грубым будут приравнены нарушения, повлекшие опасность для жизни и здоровья жильцов. А также умышленное злоупотребление утраченными полномочиями. К примеру, отказ передать документацию при смене управляющей компании.

## **ДОМ БЕЗ ПРИСМОТРА НЕ ОСТАНЕТСЯ**

Вас не устраивает, как управляющая компания обслуживает дом. Решили ее поменять или создать ТСЖ. Провели общее собрание собственников.

В течение трех рабочих дней с даты проведения этого собрания «старая» УК обязана передать всю техническую документацию на дом, ключи от всех чердаков и подвалов, электронные коды доступа к оборудованию лицу, принявшему на себя полномочия по управлению данным домом. Об этом говорит ч. 3.1 ст. 161 ЖК РФ.

А что делать, если ваша управляющая компания обанкротилась, сбежала или лишилась лицензии? Органы местного самоуправления будут обязаны назначить дому временную управляющую компанию.

Временная УК присмотрит за домом, пока собственники общим собранием не выберут ЖЭК, который им по душе. Но заты-

гивать с проведением собрания не стоит. Временная УК будет приставлена к дому на срок не более одного года.

Порядок выбора временной организации еще не определен. Эта норма вступает в силу с 1 января 2019 года.

**!** Если в ходе общего собрания собственников по смене УК были допущены нарушения, которые могут быть обжалованы собственниками в суде, решение собрания признают неправомочным. А избранную управляющую организацию отстранят от обслуживания.

Чтобы организовать общее собрание собственников без сучка и задоринки, обратитесь за помощью в Центры защиты прав граждан «Справедливая Россия»!

### **НЕ ТОЛЬКО КНУТОМ, НО И ПРЯНИКОМ**

Управляющим организациям разрешили сохранять за собой экономию, полученную при надлежащем выполнении работ на доме (статья 162 ЖК РФ была дополнена п. 12).

На деле это так: если в соответствии с отчетом о выполнении договора управления, размещенном в Государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ), фактические расходы ЖЭКа оказались меньше тех, которые предусмотрены платой жильцов за содержание жилья, разница остается в распоряжении УК.

**Оговорочка:** при условии, что такая экономия не привела к ухудшению качества оказанных услуг. Как воспользуются такой преференцией УК? Хорошо, если по совести. Но нам, собственникам, расслабляться не следует! Помните, за собственниками сохраняется право предусмотреть в договоре управления многоквартирным домом иное распределение полученной экономии.

### УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ!

Надеемся, эта информация поможет вам навести порядок в доме и добиться от управляющей организации качественного и своевременного обслуживания многоквартирного дома.

Центры защиты прав граждан подготовили вам в помощь коммунальные «шпаргалки» на все случаи жизни.

Заходите на наш сайт [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф) в раздел «КОММУНАЛЬНАЯ САМООБОРОНА».

Скачать полезные кейсы вы можете абсолютно бесплатно.

**Пользуйтесь и помните, что справедливость  
в ваших руках!**













**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**

**Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»**  
**[www.spravedlivo.center](http://www.spravedlivo.center)**

---

Пособие: «ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ В 2018 ГОДУ»

Изготовитель: ООО «Статус Офис», 143306, Московская область,  
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 2, тел. 499-707-17-91.  
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан» ИНН 9710010183,  
Тираж 6 600 экз. 2018 год  
Распространяется бесплатно

***В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!***