

# ЧЕЛОВЕК и ЗАКОН



## Что нам готовит ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС?

**Федеральным законом от 29.06.2015 г. №176-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации. Этой теме было посвящено собрание комендантов многоквартирных домов, организованное управляющей компанией.**

Перед тем как перейти к основному вопросу встречи, директор управляющей компании №1 **С. А. Савельева** поделилась радостью: по итогам прошлого года УК заняла первое место, опередив такие города, как Радужный, Муром и Владимир. Сыграли свою роль хорошее состояние жилого фонда и большой объем выполненных работ по капитальному ремонту МКД.

На тонкости капремонта Светлана Анатольевна обратила внимание комендантов особо. Обозначив приоритетные виды работ капитального характера на этот год, она отметила, что сам вид капремонта для каждого МКД, а также сумму, выделяемую на эти цели, определяет региональный оператор, и, к сожалению, объем средств ежегодно снижается, а потребность многоквартирных домов в капитальном ремонте растет.

Федеральным законом №176-ФЗ внесены очень важные и довольно разнообразные изменения в Жилищный кодекс РФ. О том, на что необходимо обратить внимание, рассказала собравшимся юрист консульт управляющей компании **Д. В. Данилова**.

Определены цели проведения общего собрания. Теперь ч. 1 ст. 44 ЖК РФ дополнена следующей фразой: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование».

Расширяется компетенция общего собрания. В ч. 2 ст. 44 ЖК РФ введены новые пункты: «35) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса...»

щее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера».

Введена новая форма проведения общего собрания. Жилищный кодекс РФ дополнен ст. 44.1, согласно которой предусматривается три формы проведения собрания: очное, заочное и очно-заочное.

Определен срок проведения ежегодных собраний. В соответствии с ч. 1 ст. 45 ЖК РФ, «если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей».

Расширяется перечень лиц, имеющих право созывать общее собрание. Если ранее созывать общее собрание могли только собственники, то из новой редакции ч. 4 ст. 45 ЖК РФ следует, что созывать общие собрания могут и иные лица. В новой ч. 7 ст. 45 ЖК РФ сказано, что управляющая организация вправе созывать общее собрание по своей инициативе.

Протоколы общих собраний будут оформляться по-новому. Если ранее протокол составлялся по форме, определенной общим собранием, то сейчас он должен соответствовать форме, определенной Министром. Протоколы теперь необходимо направлять в управляющие организации, ТСЖ, ЖСК. Их управляющие организации обязаны будут отправить в Госжилинспекции для хранения в течение трех лет.

42) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

43) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

В этой связи расширены и полномочия совета многоквартирного дома. Согласно новому п. 7 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, совет «осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 42 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса».

Кроме того, согласно новой ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ, «об-

изменяется порядок оплаты за содержание и ремонт. Если ранее п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ давал повод усомниться в том, что собственники нежилых помещений также должны платить за содержание и ремонт, коммунальные услуги, то теперь эта неясность устранена: слова «собственники жилого помещения» заменены на слова «собственники помеще-ния».

Также в состав платы за содержание и ремонт включена плата: «за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Диана Владимировна также сообщила о других изменениях в Жилищном кодексе.

В заключение встречи директор ООО «Управляющая компания №3» **Н. Н. Родионова** и начальник отдела по работе с населением **И. Н. Семенова** подробно рассказали о формировании цены по договору управления и оформлении необходимого пакета документов.

**Соб. инф.**