**Изменения в Жилищном кодексе РФ, вступившие в силу в 2018 году:**

1. Об установлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Федеральным законом от 31 декабря 2017 года № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 485-ФЗ) внесены изменения в статью 192 Жилищного кодекса Российской Федерации, касающиеся лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно внесенным изменениям лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Ранее лицензии выдавались бессрочно. В отношении ранее выданных лицензий пятилетний срок начинает течь со дня вступления в силу Федерального закона № 485-ФЗ, т.е. с 11 января 2018 года.

Порядок продления срока действия лицензии по истечении пяти лет будет установлен Правительством Российской Федерации.

2. О ведении реестра собственников помещений в многоквартирном доме.

Федеральным законом от 31 декабря 2017 года № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 485-ФЗ) статья 45 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 3.1, устанавливающей обязанность управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Реестр собственников должен содержать:

- сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо);

- сведения о размерах принадлежащих собственникам долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

По письменному обращению собственника или иного лица, по инициативе которого созывается общее собрание собственников, вышеуказанные организации, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить инициатору общего собрания этот реестр.

При этом согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в указанном реестре, предоставляемом в целях созыва и организации проведения общего собрания, не требуется. Указанные дополнения, предусмотренные частью 3.1. статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, действуют с 11 января 2018 года.

 3. О распределении экономии по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом.

Федеральным законом от 31 декабря 2017 года № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 485-ФЗ) статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 12, которая позволяет управляющим организациям сохранять за собой экономию, полученную при надлежащем выполнении работ (услуг) по договору управления многоквартирным домом.

Согласно внесенным дополнениям, если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница (далее – экономия) остается в распоряжении управляющей организации при соблюдении следующих условий:

- оказание управляющей организацией услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором;

- полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- экономия отражена в отчете о выполнении договора управления, размещенном в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе предложить управляющей организации иное распределение экономии, для чего потребуется внесение изменений в договор управления по решению общего собрания собственников.

4. О заключении прямых договоров между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями.

3 апреля 2018 года вступили в силу изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, внесенные Федеральным законом от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», касающиеся заключения договоров между потребителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии с новой статьей 157.2 Жилищного кодекса при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), по обращению с твердыми коммунальными отходами), каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей соответствующие коммунальные услуги, возможно в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг с организациями, оказывающими соответствующие услуги;

2) при прекращении договора ресурсоснабжения между организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, и ресурсоснабжающей организацией вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения такого договора при наличии задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения при условии, что задолженность признана организацией – должником либо подтверждена вступившим в законную силу судебным актом;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключен договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Договор о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией считается заключенным со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно.

Заключение указанного договора в письменной форме не требуется.

При этом между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией продолжает действовать договор в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Ресурсоснабжающие организации наделяются обязанностью предоставлять организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами, информацию о показаниях индивидуальных приборов учета, предоставляемую собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме.