**Изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации в сфере управления многоквартирными домами**

Федеральным законом от 31.12.2017 №485-ФЗ, вступившим в силу 11.01.2018 (кроме отдельных положений), внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты, регулирующие деятельность по управлению многоквартирными домами.

Среди внесенных изменений можно выделить следующие.

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами теперь будет выдаваться не бессрочно, а на 5 лет. Нововведение применяется также к ранее выданным лицензиям. Срок исчисляется со дня вступления в силу закона. Порядок продления срока действия лицензии определит Правительство Российской Федерации.

Кроме того, дополнены лицензионные требования. К ним относится отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее. Лицензиаты, не соответствующие данному требованию на 11 января 2018 года, в течение 6 месяцев обязаны внести изменения в свои учредительные документы.

В Жилищном кодексе РФ появилось положение, позволяющее управляющим организациям сохранять за собой экономию, полученную при надлежащем выполнении работ.

Предусмотрено, что если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом о его выполнении фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, указанная разница остается в распоряжении управляющей компании. Обязательное условие при этом - полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Введено понятие «грубых нарушений лицензионных требований», совершение которых при определенных условиях может послужить основанием для исключения из реестра лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирном доме (многоквартирных домах), деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат. Перечень грубых нарушений лицензионных требований должно определить Правительство Российской Федерации.

Органам государственного жилищного надзора предоставлена возможность обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии в случае отсутствия в течение 6 месяцев в реестре лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Закреплено право лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту (или иному документу о передаче), принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции собрания, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

Инициатор общего собрания собственников помещений в МКД теперь обязан передавать в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом – в орган государственного жилищного надзора, не копию решения и протокола общего собрания, а их подлинники. А они, в свою очередь, обязаны передавать полученные оригиналы решения и протокола общего собрания в органы государственного жилищного надзора.

Установлен ряд дополнительных обязанностей, которые должна выполнить «старая» управляющая организация при прекращении договора управления многоквартирным домом.

В Жилищном кодексе РФ закреплено, что управляющие организации, ТСЖ либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Помощник прокурора района

юрист 3 класса И.Ю. Римша