**Что нового в жилищном законодательстве?**

**ЖКХ: коммунальные услуги, капитальный ремонт и другое.**

* ***С 1 июля 2014 года рост платы за коммунальные услуги будет ограничен***

Жилищный кодекс РФ дополнен статьей 157.1, запрещающей повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера указанной платы, утвержденных высшим должностным лицом субъекта РФ.

Предельные индексы будут устанавливаться на основании индексов изменения размера указанной платы в среднем по субъектам РФ, утвержденных Правительством РФ, как правило, на срок не менее трех лет.

Предельные индексы и индексы изменения размера указанной платы в среднем по субъектам РФ на первый долгосрочный период должны быть установлены не позднее чем 1 мая 2014 года и введены в действие с 1 июля 2014 года.

Правительством РФ также должны быть утверждены основы формирования индексов, определяющие, в частности, порядок расчета и применения индексов по субъектам РФ и предельных индексов, мониторинга и контроля за их соблюдением, а также основания и порядок согласования предельных индексов представительными органами муниципальных образований.

Помимо этого, в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, касающиеся капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и порядка его финансирования. Внесенными изменениями, в частности:

* ***закреплен порядок установления дополнительных взносов для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме при невозможности использования средств фонда капитального ремонта;***
* ***уточнен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта;***
* ***расширен перечень многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, которые могут не включаться в региональному программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.***

Кроме того, поправками в Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" определены требования к региональным программам капитального ремонта, а также особенности расходования средств фонда, предоставленных после 1 января 2014 года на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

***(Федеральный*** [***закон***](consultantplus://offline/ref=313CF025B996E9BCE8068414C48A8305BD44DD2101625B22E269DFF571U3c3F) ***от 28.12.2013 N 417-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации") Федеральный закон вступает в силу со дня официального опубликования.***

Одним из принципов установления минимального размера взноса на капремонт в многоквартирных домах предлагается определить его доступность для собственников жилых помещений

Подписан и размещен на официальном сайте приказ Минстроя России об утверждении методических рекомендаций для обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов РФ по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

***В рекомендациях определен порядок, в том числе:***

* оценки общей потребности в средствах на финансирование капитального ремонта в рамках региональной программы капитального ремонта;
* определения необходимого размера взноса собственников помещений на капитальный ремонт в рамках региональной программы капитального ремонта;
* проведения оценки доступности необходимого размера взноса;
* установления минимального размера взноса на первый год реализации региональной программы капитального ремонта и изменения его размера в течение срока реализации указанной программы;

установления минимального размера фонда капитального ремонта;

публикации сведений при установлении минимального размера взноса

***(Приказ Минстроя России от 07.02.2014 N 41/пр***

***"Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах")***

* ***Взимание платы за повторное опломбирование индивидуальных приборов учета возможно только в случае повреждения пломбы и знаков поверки потребителем или третьим лицом***

Отмечается также, что при определении хозяйствующих субъектов, обязанных в соответствии с требованиями закона об энергосбережении осуществлять деятельность по установке и эксплуатации приборов учета энергоресурсов, необходимо одновременно установить обязательное наличие следующих условий:

- организации осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу;

- сети инженерно-технического обеспечения организаций имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Указанные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

Если индивидуальный прибор учета тепловой энергии установлен лицом или ресурсоснабжающей организацией, не являющейся исполнителем коммунальной услуги, ввод прибора учета в эксплуатацию осуществляется исполнителем коммунальной услуги.

***(***[***Письмо***](consultantplus://offline/ref=313CF025B996E9BCE8068414C48A8305BD44DD2404635B22E269DFF571U3c3F) ***ФАС России от 13.12.2013 N КА/50647/13 "Разъяснения о возможности взимания платы за регистрацию индивидуальных приборов учета")***

**Управление многоквартирными домами:**

* ***Собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным домом.***

Деятельность любой управляющей организации зависит от волеизъявления собственников жилья, которые в зависимости от качества предоставляемых управляющей компанией услуг имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управления домом

Сообщается, в частности, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Следовательно, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом, в том числе путем привлечения управляющей организации.

Хозяйствующий субъект не может быть признан занимающим доминирующее положение в границе дома (нескольких домов), находящихся под его управлением только потому, что он является единственной организацией, выбранной собственниками, поскольку собственники помещений могут в любое время изменить способ управления многоквартирным домом и выбрать другой хозяйствующий субъект для управления многоквартирным домом.

Географическими границами рынка являются административные границы муниципального образования (с уточнением географических границ в каждом конкретном случае).

Таким образом, установление доминирующего положения хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, на соответствующем товарном рынке, возможно в географических границах административного образования, если доля таких организаций удовлетворяет условиям, установленным Федеральным законом "О защите конкуренции".

***(***[***Письмо***](consultantplus://offline/ref=313CF025B996E9BCE8068414C48A8305BD44DD24046D5B22E269DFF571U3c3F) ***ФАС России от 18.12.2013 N АЦ/51348/13 "Рекомендации по вопросам, связанным с квалификацией действий организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными жилыми домами...")***

**Право на жилище:**

* ***Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на однократное обеспечение жилой площадью в порядке, установленном Правительством РФ, независимо от даты постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий***

Ранее обеспечение жильем данной категории граждан, вставших на учет до 1 января 2005 года, должно было проводиться в порядке, установленном Правительством РФ, а вставших на учет позднее этой даты - в соответствии с российским жилищным законодательством.

Изменения внесены в целях реализации Постановления Конституционного Суда РФ от 30.01.2013 N 3-П, согласно которому вышеуказанное положение было признано не соответствующим Конституции РФ.

***(Федеральный закон от 21.12.2013 N 373-ФЗ "О внесении изменения в статью 17 Закона Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС")***

**Долевое строительство.**

* ***Уточнен порядок государственного регулирования, контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов.***

Предусмотрено, в частности, что основанием для проведения контролирующим органом на территории субъекта РФ, на которой осуществляется строительство, плановой проверки является истечение 1 года с даты выдачи лицу, привлекающему денежные средства граждан для строительства, разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого лица на территории субъекта РФ, на которой осуществляется строительство.

Предусмотрено, что основаниями для проведения внеплановой проверки являются в том числе:

неисполнение в установленный срок лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований законодательства;

требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Также уточнены отдельные положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в части, касающиеся страхования гражданской ответственности застройщика.

***(Федеральный закон от 28.12.2013 N 414-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости") Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2014 года, за исключением отдельных положений.***

**О новых подходах к социальному обслуживанию граждан…**

* ***С 1 января 2015 года вступает в силу Федеральный закон "Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации".***

Принятый Закон направлен на развитие системы социального обслуживания граждан в Российской Федерации, повышение его уровня, качества и эффективности.

В соответствии с Законом социальное обслуживание граждан будет основываться на заявительном принципе, т.е. предоставление социальных услуг и отказ от них будут возможны только с учетом волеизъявления получателя.

Предполагается индивидуальный подход к социальному обслуживанию населения исходя из потребностей граждан в конкретных социальных услугах (предусматривается составление индивидуальной программы предоставления социальных услуг с учетом оснований, по которым гражданин был признан нуждающимся в социальном обслуживании).

В неотложных случаях могут оказываться срочные социальные услуги (в том числе обеспечение предметами первой необходимости, содействие в получении временного жилья, юридической и психологической помощи).

В субъектах РФ планируется ведение реестра поставщиков социальных услуг (реестр будет размещен в открытом доступе в сети Интернет) и регистра получателей социальных услуг.

Законом определяются условия предоставления социальных услуг на бесплатной и платной основе и категории граждан, которым социальные услуги должны предоставляться бесплатно.

Вводится социальное сопровождение граждан, предполагающее содействие в предоставлении медицинской, психологической, педагогической, юридической, социальной помощи, не относящейся к социальным услугам.

Законом устанавливаются также положения, предусматривающие осуществление общественного контроля (надзора) в сфере социального обслуживания.

***(Письмо Минтруда России от 05.02.2014 N 12-5/10/В-547)***

**О судебной системе….**

**В Конституцию РФ внесена поправка о вновь образованном Верховном Суде РФ**

Установлено, что Верховный Суд РФ является высшим судебным органом по гражданским делам, разрешению экономических споров, уголовным, административным и иным делам, подсудным судам, образованным в соответствии с федеральным конституционным законом, осуществляет в предусмотренных федеральным законом процессуальных формах судебный надзор за деятельностью этих судов и дает разъяснения по вопросам судебной практики. Верховный Суд РФ формируется в составе 170 судей.

Предусмотрено, что Президент РФ:

представляет Совету Федерации кандидатуры для назначения на должность судей Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, назначает судей других федеральных судов;

представляет Совету Федерации кандидатуры для назначения на должность Генерального прокурора РФ и его заместителей, вносит в Совет Федерации предложения об освобождении от должности Генерального прокурора и его заместителей, назначает на должность и освобождает от должности прокуроров субъектов РФ, иных прокуроров, кроме прокуроров городов, районов и приравненных к ним прокуроров.

Предусмотрено, что Генеральный прокурор и его заместители назначаются на должность и освобождаются от должности Советом Федерации по представлению Президента РФ. Прокуроры субъектов РФ назначаются на должность Президентом РФ по представлению Генерального прокурора, согласованному с субъектами РФ. Прокуроры субъектов РФ освобождаются от должности Президентом РФ. Иные прокуроры, кроме прокуроров городов, районов и приравненных к ним прокуроров, назначаются на должность и освобождаются от должности Президентом РФ. Прокуроры городов, районов и приравненные к ним прокуроры назначаются на должность и освобождаются от должности Генеральным прокурором.

Закон вступает в силу со дня его официального опубликования после одобрения органами законодательной власти не менее чем двух третей субъектов РФ.

Со дня вступления в силу Закона установлен переходный период сроком на 6 месяцев, в течение которого Высший Арбитражный Суд РФ упраздняется, а вопросы осуществления правосудия, отнесенные к его ведению, передаются в юрисдикцию Верховного Суда РФ. Судьи Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, назначенные до вступления в силу Закона, продолжат осуществлять свои полномочия до начала работы образованного Верховного Суда РФ.

В целях формирования первоначального состава образованного Верховного Суда РФ создается Специальная квалификационная коллегия по отбору кандидатов на должности судей Верховного Суда РФ.

***(Закон РФ о поправке к Конституции РФ от 05.02.2014 N 2-ФКЗ***

***"О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации")***