**ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

3 апреля 2018 года президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон, который внес поправки в Жилищный кодекс РФ. Изменения вступили в силу в день подписания, они затрагивают правила и нормы технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, установление платы за содержание жилья, а также уточняют полномочия общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Редакцию Жилищного кодекса РФ изменил Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ, который вступил в силу в день официального опубликование. Самое главное, что ввели законодатели этим документом, — это возможность заключения прямых договоров между собственниками имущества в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями. Кроме того, уточнены права общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и порядок эксплуатации общего имущества. Прямые договоры В Жилищном кодексе РФ появилась новая статья 157.2 ЖК РФ «Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами», которая устанавливает для потребителей коммунальных услуг возможность прямого заключения договоров: холодного и горячего водоснабжения; водоотведения; электроснабжения; газоснабжения; отопления; на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами — непосредственно с организациями, оказывающими соответствующие услуги. Для этого должны быть выполнены два условия: Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должно быть принято решение, предусмотренное пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ. Разрыв общих договоров, заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающими организациями. Материалы по теме Услуги ЖКХ подорожают минимум на 4%, а плата за них станет прозрачной При этом пунктом 2 новой статьи 157.2 ЖК РФ предусмотрено, что ресурсоснабжающая организация имеет право в одностороннем порядке прекратить договор ресурсоснабжения, заключенный с управляющей организацией, при наличии у управляющей организации признанной или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами. Договор в этом случае разрывается независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом. О таком прекращении договора ресурсоснабжающая организация обязана уведомлять как саму управляющую организацию, так и всех собственников помещений в многоквартирном доме. Одновременно с этим заключается «прямой» договор с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме. Такие «прямые» договоры не обязательно должны быть в письменной форме. В пункте 6 данной статьи об этом сказано так: Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется. Договор заключается со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно. По нормам новой редакции статьи 161 ЖК РФ, в случае заключения таких «прямых» договоров постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг обеспечивают все равно управляющие организации, которые обязаны в том числе обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в предусмотренных законом случаях. Также на управляющие организации и ТСЖ возложена обязанность осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме. Общее собрание собственников Статья 44 ЖК РФ «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме» дополнена новым пунктом 4.4. В нем сказано, что общее собрание имеет право принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договоров 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), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с ресурсоснабжающей организацией и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. В соответствии с новой редакцией статьи 46 ЖК РФ, копия протокола собрания, а также принятого на нем решения подлежат направлению в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры. Установление платы за жилое помещение и коммунальные услуги Изменился пункт 16 статьи 12 ЖК РФ, регулирующей полномочия органов государственной власти РФ в области жилищных отношений. Теперь в их полномочия также входит: установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги; определение порядка расчета и внесения такой платы; разработка методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом; решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения; установление порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы. По нормам новой редакции статьи 20 ЖК РФ в функции Государственного жилищного надзора, в том числе, входит проверка обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также надзор за соблюдением предельных индексов изменения размера такой платы.