**Предложения по внесению поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№**  **статьи** | **№ пункта/ подпункта** | **Текст** | **Предлагаемые**  **поправки** | **Новая редакция** | **Автор поправки** |
| 1 | 153 ЖК РФ | П.2 | « Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:  1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;  1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;  2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;  3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;  4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;  5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного [частью 3 статьи 169](http://www.consultant.ru/popular/housing/55_27.html#p2502) настоящего Кодекса;  6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи». | Дополнить п.2 частью 7  «наймодателя жилого помещения по договору социального найма с момента возникновения задолженности у нанимателя перед управляющей организацией в размере более трехмесячной платы за жилищно-коммунальные услуги ».  Поправка вызвана необходимостью:  1)усиления контроля наймодателя за платежной дисциплиной нанимателя жилого помещения по договору социального найма;  2)ликвидации задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, образовавшейся вследствие неуплаты нанимателями жилых помещений по договорам социального найма перед управляющими организациями и бездействия наймодателей.  3)усилить ответственность собственников муниципального фонда за нанимателей, не осуществляющих плату за жку. | Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:  1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;  1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;  2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;  3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;  4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;  5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного [частью 3 статьи 169](http://www.consultant.ru/popular/housing/55_27.html#p2502) настоящего Кодекса;  6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.  7) наймодателя жилого помещения по договору социального найма с момента возникновения задолженности у нанимателя перед управляющей организацией в размере более трехмесячной платы за жилищно-коммунальные услуги. | НП СРО  «Симбирский  Дом» |
| 2. | 161ЖК  РФ | Часть  2.3. | «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161052/?dst=100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_175645/?dst=100031) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах». | ч.2.3. дополнить после слов: «и жилых домах» текстом следующего содержания:  « в пределах объемов и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденных на общем собрании собственников помещений данного многоквартирного дома».  Поправка вызвана необходимостью:  1)стимулировать собственников помещений принимать на общих собраниях решения, которые соответствовали бы требованиям законодательства как по перечню и объемам работ, требуемых для создания безопасных и благоприятных условий проживания, так и по размеру их стоимости.  2)установить меру ответственности управляющих организаций за невыполнение только тех объемов работ и в пределах той стоимости, которые утверждены на общем собрании собственников помещений.  3)ликвидировать необоснованное несение дополнительных финансовых расходов управляющими организациями,  4) освободить управляющие организации от привлечения к административной ответственности в виде уплаты административного штрафа за неисполнение указанных норм | При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161052/?dst=100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_175645/?dst=100031) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, в пределах объемов и стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденных на общем собрании собственников помещений данного многоквартирного дома». | НП СРО  «Симбирский  Дом» |
| 3. | 161ЖК  РФ | Часть 2 | 2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:  1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;  2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;  3) управление управляющей организацией. | Дополнить частью 2.4. следующего содержания:  «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед ресурсоснабжающими организациями по оплате за коммунальные услуги в размере, не превышающем размера платы собственников за коммунальные услуги, предоставленные управляющей организацией в многоквартирном доме». | Ч.2.4. ст.161 ЖК РФ  «2.4. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед ресурсоснабжающими организациями по оплате за коммунальные услуги в размере, не превышающем размера платы собственников за коммунальные услуги, предоставленные управляющей организацией в многоквартирном доме». | НП СРО  «Симбирский  Дом» |
| 3. | 162 ЖК РФ | П.12 | отсутствует | Дополнить ст. 162 пунктом 12 следующего содержания:  «Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация **ежемесячно** в срок до 10 числа месяца следующего за текущим предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления, в том числе об объемах и стоимости выполненных работ и услуг, за предыдущий месяц, а также размещает указанные отчеты в системе».  Поправка вызвана необходимостью:  1) защитить интересы собственников и их права на своевременное получение информации о работах и расходовании денежных средств на содержание МКД;  2) контролировать деятельность управляющей компании;  3) дисциплинировать управляющие компании, сделать их деятельность открытой и прозрачной. | П.12. «Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация **ежемесячно** в срок до 10 числа месяца следующего за текущим предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления, в том числе об объемах и стоимости выполненных работ и услуг, за предыдущий месяц, а также размещает указанные отчеты в системе». | НП «СРО «Симбирский дом» |

Директор НП СРО «Симбирский дом» Николаев Г.А.