

Изменения жилищного законодательства с 1 января 2021 года

1. Новые требования к жителям домов по пожарной безопасности

Новые запреты и правила проживания в многоквартирных домах вводятся в связи с вступлением в силу 1 января 2021 года постановления Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в РФ». Документ содержит более 450 пунктов и несколько приложений; некоторые из требований напрямую касаются МКД. В п.п. 16, 27 ПП РФ № 1479 вводится запрет на хранение любых личных вещей, в том числе мебели, на цокольных, технических и подвальных этажах, чердаках, на путях эвакуации, в переходах между секциями, в местах выхода на кровлю, под лестничными маршами. Эти помещения, а также лестничные клетки, люки и тамбуры на балконах не должны быть перегорожены, захламлены или заперты. Все аварийные и эвакуационные выходы в доме открывались изнутри без ключа либо имели запорную арматуру с дистанционной разблокировкой (п. 26 ПП РФ № 1479). В п. 35 ПП РФ № 1479 прописано, что жителями домов запрещается использовать повреждённые электропроводы, кабели, розетки и рубильники, светильники со снятыми колпаками, а также обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами. Также нельзя эксплуатировать электротехнику (утюги, чайники и другое) при отсутствии или неисправности терморегуляторов, самодельные электронагревательные приборы и удлинители. В п. 40 отдельно выведены правила эксплуатации газовых приборов. Жители МКД не имеют права пользоваться неисправными газовыми приборами, а также газовым оборудованием, не прошедшим технического обслуживания в установленном порядке. Также запрещено оставлять газовые приборы включёнными без присмотра, если их постоянная работа не предусмотрена технической документацией. При этом рядом с газом нельзя размещать мебель и другие горючие предметы и материалы: расстояние до них должно быть не менее 0,2 м по горизонтали и не менее 0,7 метра по вертикали. Согласно п. 85, запрещено использовать открытый огонь на балконах/лоджиях квартир, в комнатах общежитий и гостиниц, а также оставлять без присмотра источники такого огня: свечи, непотушенные сигареты, керосиновые лампы.

2. Новые требования противопожарной безопасности, касающиеся общего имущества собственников

Правила противопожарного режима, утверждённые ПП РФ № 1479, напрямую касаются и управляющих домом организаций, которые должны следить за общим имуществом собственников в МКД. В п. 16 документа говорится, что нельзя: устанавливать глухие решетки на окнах и приямках у окон подвалов, являющихся аварийными выходами; демонтировать двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей, тамбуров и лестничных клеток, а также другие двери, предусмотренные проектной документацией и препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации; демонтировать межбалконные лестницы, заваривать люки на балконах и лоджиях квартир; остеклять балконы/открытые переходы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам; размещать на лестничных клетках, в поэтажных коридорах, на открытых переходах наружных воздушных зон незадымляемых лестничных клеток внешние блоки кондиционеров; устраивать в тамбурах выходов из МКД сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить там инвентарь и материалы; фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении, а также снимать их, изменять их направление. Если при надзорных мероприятиях инспекторы обнаружат нарушения требований ПП РФ № 1479, то управляющая организация/собственники будут наказаны по ст. 20.4 КоАП РФ. В случае причинения вреда здоровью людей из-за несоблюдения норм противопожарной безопасности, то виновных привлекут к ответственности по ст. 219 УК РФ «Нарушении требований пожарной безопасности».

3. Изменения в правилах получения субсидий на оплату ЖКУ

1 января 2021 года вступают в силу новые правила оформления субсидий на компенсацию гражданам расходов на оплату ЖКУ согласно ст. 160 ЖК РФ. Сегодня, чтобы получить субсидию, потребителю услуг нужно подтвердить отсутствие задолженности за ЖКУ. Согласно Федеральному закону от 28.11.2018 № 442-ФЗ, с 2021 года информацию о наличии долгов у получателя субсидий соцслужбы будут сами получать – в ГИС ЖКХ, а отказать человеку в таких выплатах можно только в том случае, если в отношении заявителя открыт вступивший в законную силу судебный акт о взыскании задолженности. Для реализации этих норм, с 1 января 2021 года у управляющих организаций и ТСЖ появится обязанность в течение пяти рабочих дней загрузить в ГИС ЖКХ ответ на запрос соцслужб о долгах за коммунальные услуги и жильё у граждан, которые хотят получить субсидии. Управляющие размещают эти данные, если являются исполнителями коммунальной услуги.

4. Традиционная индексация тарифов на коммунальные услуги

Традиционный рост тарифов на коммунальные услуги произойдёт, как всегда, 1 июля 2021 года. Эти изменения коснутся не только жителей многоквартирных домов, но и их управляющих организаций и ТСЖ, оплачивающих КР на СОИ. Повышение тарифов может сказаться на собираемости платежей за коммунальные услуги, что негативно отразится на работе управляющих домами, если они являются исполнителями КУ. Тем временем Правительство РФ распоряжением от 30.10.2020 № 2827-р уже утвердило предельные индексы изменения тарифов в регионах на 2021 год. Власти субъектов РФ и муниципалитеты при установлении цен на ресурсы для населения не могут превышать максимально допустимые показатели. Согласно ч. 1 ст. 157.1 ЖК РФ, превышать показатели, установленные Правительством РФ, не допускается. Индексы по регионам колеблются от 3,2 до 6,5%: самые высокие установлены для Чеченской Республики – 6,5%. До июля стоимость ресурсов останется на уровне 2020 года.

На территории Пермского края в настоящее время индекс роста тарифа, на который будет происходить увеличение тарифов с 1 июля 2021 года пока не установлен.

5. Неустойка за просрочку коммунальных платежей

Одной из мер социальной поддержки граждан в период пандемии стало введение моратория на взыскание неустоек (штрафов, пеней) за несвоевременную или неполную оплату жилья и коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424 "Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее – Постановление Правительства РФ № 424) временно – до 1 января 2021 года – путем приостановления действия соответствующих норм Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правил ЖКУ). Кроме того, в документе прямо прописан запрет применять до конца 2020 года положения всех действующих договоров о предоставлении коммунальных услуг в части, противоречащей введённому мораторию.

С 1 января 2021 года возобновится действие норм о:

- возможности ограничения или приостановления исполнителем предоставления коммунальной услуги в случае неполной ее оплаты потребителем в порядке и сроки, установленные Правилами ЖКУ, при условии предварительного уведомления об этом потребителя (подп. "а" п. 117, п. 119 Правил ЖКУ);
- обязанности потребителей, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за коммунальные услуги, уплатить исполнителю пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ (п. 159 Правил ЖКУ);

- праве исполнителя требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные услуги (подп. "а" п. 32 Правил ЖКУ);
- праве исполнителя коммунальной услуги по обращению с ТКО требовать в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с ТКО, уплаты неустоек (штрафов, пеней) (п. 148.23 Правил ЖКУ).

Следует учитывать, что с момента завершения периода приостановления указанных нормативных положений неустойка будет подлежать начислению и взысканию за весь период просрочки, исключая период действия моратория.

Кроме того, в 2021 году возобновится действие нормы, обязывающей собственников помещений в МКД, несвоевременно или не в полном объеме уплативших взносы на капремонт, уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются начиная с 31-ого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты (п. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, п. 5 Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424).

6. Начисление повышающих коэффициентов к нормативу потребления коммунальных услуг

Возобновится возможность начисления повышающих коэффициентов к нормативу потребления коммунальных услуг в случаях, когда поводом для применения при расчете платы за ЖКУ норматива потребления коммунальных услуг является истечение срока поверки прибора учета в период с 6 апреля по 31 декабря 2020 года (Письмо Минстроя России от 19 мая 2020 г. № 18848-ОЛ/04). Снова будет применяться подп. "д" п. 81.12 Правил ЖКУ, действие которого было приостановлено из-за пандемии (п. 1 Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424).