**Обзор важных изменений законодательства в сфере ЖКХ**

Правительство изменило все основные документы сферы ЖКХ — только Жилищный кодекс меняли в 2019 году более 10 раз. В ежегодный обзор мы включили самые важные нововведения и разъяснили, как УО, ТСЖ, ЖСК должны действовать в 2020 году по новым правилам.

1. Дополнили состав работ по содержанию МКД

*Что изменилось.*

Обязали управленцев держать один продух открытым, чтобы обеспечить поддержание температуры и влажности в помещениях МКД.

*Как действовать*.

Если в подвале или техподполье МКД есть продухи, держите один из них открытым весь год. Так вы обеспечите нормативные параметры температуры и влажности помещений, которые входят в состав общего имущества МКД.

*Когда изменилось — 4 декабря 2019 года.*

*Где изменилось*. [Подпункт «в»](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901991977&anchor=ZAP2QFA3PN#ZAP2QFA3PN) пункта 11 Правил, утвержденных [постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901991977) *(введен в действие с 4 декабря 2019 года*[*постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 2019 года № 1498*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=563854904&anchor=)*).*

2. Разрешили не платить налоги с коммунальных услуг

*Что изменилось.*

Управляющие МКД организации перестанут платить налоги с платежей, которые получают от жителей за коммунальные услуги. Ранее оплата за холодное и горячее водоснабжение, электроэнергию, отопление, газ и услуги по обращению с ТКО входили в понятие «доход» и учитывались в налогооблагаемой базе.
Теперь формулировку в Налоговом кодексе уточнили в очередной раз и платежи за КУ действительно признали исключением из общих правил учета объектов налогообложения.

*Как действовать.*

Не включайте платежи за коммунальные услуги в налогооблагаемую базу. Проверьте, попадаете ли вы теперь под лимиты упрощенной налоговой системы, и подайте заявление на смену режима, если работаете на ОСНО.

*Когда изменилось* — *1 января 2020 года.*

*Где изменилось*. [Подпункт 4](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901765862&anchor=ZAP229A3EB#ZAP229A3EB) пункта 1.1 статьи 346.15 Налогового кодекса (*Подпункт дополнительно включен с 1 января 2018 года*[*Федеральным законом от 27 ноября 2017 года № 335-ФЗ*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=555732926&anchor=XA00MB02MV#XA00MB02MV)*; в редакции, введенной в действие с 1 января 2020 года*[*Федеральным законом от 29 сентября 2019 года № 325-ФЗ*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=561314235&anchor=XA00MD02N7#XA00MD02N7)*)*

3. Изменили требования к оформлению протокола общего собрания

*Что изменилось.*

Минстрой утвердил новые правила оформления протоколов общего собрания собственников помещений в МКД. Теперь для всех форм голосования нужно составлять бюллетени голосования и списки участников собрания. Ранее такой обязанности для очных собраний не было.
Еще одно требование — прошивать, нумеровать и датировать протокол общего собрания.

*Как действовать.*

Используйте в работе шаблон протокола с учетом изменений.

Когда изменилось  — *5 марта 2019 года.*

*Где изменилось*. [Приказ Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=552449986).

4. Трудовые книжки переводят в электронный формат

*Что изменилось.*

С начала года все работодатели начнут переход на электронные трудовые книжки. Весь 2020 год придется одновременно вести бумажные трудовые книжки на всех сотрудников и подавать электронные сведения в Пенсионный фонд. После 1 января 2021 года вести бумажные книжки нужно будет только для тех, кто заявит об этом в 2020-м.

*Как действовать.*

Определите, кто в УО или ТСЖ будет отвечать за ведение электронных трудовых книжек. Проверьте, готово ли программное обеспечение компьютеров для передачи электронных сведений о трудовой деятельности сотрудников в ПФР. Обеспечьте, чтобы сотрудник, ответственный за ведение электронных трудовых книжек, получил электронную подпись — она понадобится для сдачи отчетности.

*Когда изменилось* — *1 января 2020 года.*

*Где изменилось*. [Статья 66.1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901807664) Трудового кодекса *(Статья дополнительно включена с 1 января 2020 года*[*Федеральным законом от 16 декабря 2019 года № 439-ФЗ*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=564043733&anchor=XA00M3A2MS#XA00M3A2MS)*)*

5. Ввели новые правила для работы АДС

*Что изменилось.*

Для аварийно-диспетчерских служб УО и ТСЖ ввели новые стандарты работы. Заявки от граждан нужно принимать по любым каналам связи, телефонный звонок в диспетчерскую нужно принять в течение 5 мин. Разговор обязательно записать, а срок выполнения заявки озвучить не позже чем через полчаса с момента ее приема.

*Как действовать.*

Разработайте внутренние документы — положение о работе АДС, инструкции. Провести инструктаж сотрудников.
Наймите на подряд аварийно-диспетчерскую службу, если понимаете, что не можете самостоятельно обеспечить выполнение таких требований.
Если у вас уже есть подрядчик, проверьте условия договора. Если в нем нет новых сроков и обязанностей АДС — внесите в договор изменения или ищите нового подрядчика.

*Когда изменилось — 1 марта 2019 года.*

*Где изменилось.* [Раздел IV](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=499020841&anchor=XA00MB82NE#XA00MB82NE) Правил, утвержденных [постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=499020841) *(в редакции, введенной в действие с 11 апреля 2018 года*[*постановлением Правительства Российской Федерации от 27 марта 2018 года № 331*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=557011031&anchor=XA00MA62N9#XA00MA62N9)*)*

6. ТСЖ заставили чаще общаться с ГЖИ

*Что изменилось*.

ТСЖ, ЖСК, ЖК обязали направлять в орган ГЖН уведомление о том, что начали управлять МКД. УО делали это и раньше в рамках лицензионного контроля.

*Как действовать.*

Сообщите в Госжилнадзор, когда:

— начали управлять МКД;

— заключили договор управления МКД с УО;

— начали управлять домом самостоятельно или заключили новый договор управления, когда старый закончился.

Направить уведомление нужно **в течение пяти рабочих дней со дня, когда произошло событие.** Порядок, в котором будут направлять уведомления, определит Минстрой. Предполагают, что это нужно будет делать через ГИС ЖКХ.

*Когда изменилось — 13 декабря 2019 года.*

*Где изменилось*. [Пункт 1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00M9Q2NC#XA00M9Q2NC) части 4.1 статьи 20, части [6](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00MCI2NG#XA00MCI2NG), [6.1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZA00MPM2P1#ZA00MPM2P1), [6.2](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901919946&anchor=ZA00MPM2P1#ZA00MPM2P1) статьи 110, части [7](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00MDM2NM#XA00MDM2NM), [7.1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901919946&anchor=XA00M6E2N1#XA00M6E2N1), [7.2](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901919946&anchor=me1623#me1623) статьи 135 Жилищного кодекса *(в редакции, введенной в действие с 13 декабря 2019 года*[*Федеральным законом от 2 декабря 2019 года № 390-ФЗ*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=563897810&anchor=XA00M6G2N3#XA00M6G2N3)*).*

7. Разграничили обязанности УО, ТСЖ, ЖСК и РСО при переходе жителей на прямые договоры

*Что изменилось*.

За управленцами закрепили обязанность предоставлять в РСО сведения о потребителях, если они приняли решение перейти на прямые договоры. Также УО и ТСЖ должны снимать и передавать показания ОДПУ и ИПУ, если жители продолжают передавать сведения со своих приборов управленцам.
Ресурсоснабжающие организации обязали извещать жителей и управленцев о ходе перезаключения договора с УО и ТСЖ на потребителей. Ресурсники обязаны публиковать информацию на своем сайте и в ГИС ЖКХ.

*Как действовать*.

Передавайте в РСО сведения, необходимые для начисления платы за КУ, а также данные, по которым можно идентифицировать собственников помещений в МКД. Срок — не позднее чем пять рабочих дней до дня начала предоставления КУ ресурсником.
Если сведения о собственнике изменились, сообщите новые данные не позже 10 рабочих дней с момента, как узнали об этом.
Показания ОДПУ и ИПУ при их наличии передавайте в РСО не позднее 26-го числа текущего месяца.

*Когда изменилось* — *31 июля 2019 года.*

Где изменилось. Пункты [6.1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00M4K2MM#XA00M4K2MM), [17.1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00RO62P0#XA00RO62P0), подпункты [«д»](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=902280037), [«е»](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=902280037) пункта 31(1), [пункт 148.1–1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=902280037&anchor=XA00MA02ND#XA00MA02ND) Правил, утвержденных [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=902280037) *(в редакции, введенной в действие с 31 июля 2019 года*[*постановлением Правительства Российской Федерации от 13 июля 2019 года № 897*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=560704083&anchor=XA00MGG2OA#XA00MGG2OA)*).*

8. Провели судебную реформу: истцам добавили обязанностей и запретили пускать в суды неюристов

*Что изменилось.*

Осенью прошла судебная реформа, под которую вынуждены подстроиться все участники процессов, в том числе УО, ТСЖ и ЖСК. Теперь в кассационных судах общей юрисдикции и арбитражных судах всех уровней могут участвовать только представители с высшим юридическим обра- зованием.
До обращения в суд с любым иском его копию нужно направлять ответчику.
Еще ввели новые санкции для тех, кто шумит во время судебного процесса.

*Как действовать.*

Наймите юриста или проверьте документы об образовании у действующего сотрудника, если вам часто приходится бывать в судах. Если же вы судитесь только с гражданами-должниками, в суд можете пойти сами или с бухгалтером. Дело в том, что в мировых и районных судах пока не требуют от участников процесса диплома о высшем юридическом образовании.

*Когда изменилось — 1 октября 2019 года.*

Где изменилось. Статьи [49](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901832805&anchor=ZA026Q03KG#ZA026Q03KG), [132](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901832805&anchor=ZA01RI43DD#ZA01RI43DD), [159](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901832805&anchor=XA00M242LU#XA00M242LU) ГПК, [статья 59](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901821334&anchor=ZA00MK82OL#ZA00MK82OL) и [часть 4.1](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=901821334&anchor=ZA025VO3GI#ZA025VO3GI) статьи 154 АПК (*в редакции, введенной в действие с 1 октября 2019 года*[*Федеральным законом от 28 ноября 2018 года № 451-ФЗ*](https://e.mk-dom.ru/npd-doc?npmid=99&npid=551782056&anchor=XA00MAG2MT#XA00MAG2MT)).