Законом Челябинской области от 24 апреля 2013 г. N 489-ЗО "О внесении изменений в некоторые законы Челябинской области" внесены изменения в полномочия Законодательного Собрания Челябинской области. Из полномочий исключены права приобретения и отчуждения объектов жилищного фонда.

В Закон о содействии развитию жилищного строительства вносились изменения. В соответствие с ними приведен перечень категорий граждан, которые могут быть приняты в члены ЖСК в целях обеспечения их жильем эконом-класса при поддержке государства. Последнее безвозмездно выделяет под строительство земельные участки.

В указанный перечень включены граждане, работающие более 5 лет в оборонно-промышленном комплексе, а также многодетные родители. При этом указанные лица должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (за исключением некоторых случаев). Также у них должен отсутствовать земельный участок, предоставленный властями под индивидуальное жилищное строительство на праве собственности или аренды.

Уточнен типовой устав рассматриваемого ЖСК.

Проекты решений Правительства РФ о неприменении требования о соответствии параметров многоквартирных и жилых домов условиям отнесения их к жилью эконом-класса готовит Минрегион России с участием Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства. Основанием для этого являются обращения органов госвласти и организаций, имеющих право на подачу соответствующих ходатайств.

# Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

Поправки касаются управления многоквартирными домами - новостройками.

Увеличен срок проведения открытого конкурса по отбору организации для управления вновь введенным в эксплуатацию многоквартирным домом. Местные власти обязаны в течение 20 дней с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию объявить о таком конкурсе (через Интернет) и провести его в течение 40 дней с момента размещения объявления. Ранее на всю процедуру отводилось всего лишь 10 рабочих дней с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию, что было явно недостаточно для должной организации конкурса.

В период проведения конкурса управлять новостройкой, как и прежде, может сам застройщик (при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами). Либо он вправе заключить договор с управляющей компанией, но не более чем на 3 месяца. В этих случаях плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится застройщику (управляющей компании).

Местные власти обязаны уведомить дольщиков о результатах конкурса и условиях договора управления домом в течение 10 дней после его проведения.

Договор с управляющей организацией, прошедшей конкурсный отбор, заключается не застройщиком, а каждым лицом, принявшим от него помещение. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны договора, если они составляют более 50% от их общего числа. Договор заключается в порядке, установленном ГК РФ. Он предполагает возможность рассмотрения разногласий по договору, понуждения к его заключению, возмещения причиненных убытков в результате необоснованного уклонения от его подписания.

Если конкурс не состоялся, договор управления домом заключается с компанией, отобранной застройщиком.

Одновременно вносятся юридико-технические поправки в Закон о Фонде содействия реформированию ЖКХ. Кроме того, уточнены условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда. Ранее внесенными изменениями были пересмотрены требования к составлению графиков работ по формированию и государственному кадастровому учету земельных участков под многоквартирными домами. Они должны быть рассчитаны на период до 1 января 2016 г. (прежде - до 1 января 2012 г.) и не касаться домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. Установлено, что графики, составленные по новым требованиям, представляют регионы, претендующие на получение поддержки, в случае подачи заявки после 1 января 2013 г. Таким образом, субъекты Федерации, получившие такую поддержку ранее, могут не корректировать указанные графики.