**Наиболее важные изменения в сфере ЖКХ, которые вступают в силу с 1 сентября 2022 года**

**1. Изменения по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общедомового имущества** – **внесены Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92.**

Самое ощутимое для собственников: прописаны правила определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общедомового имущества (часто называются «ОДН»), в том числе правила перерасчета платы по показаниям общедомового счетчика. То есть если раньше собственники зачастую платили по нормативу, который мог быть меньше или больше фактического потребления, то теперь потребители оплатят то, что насчитал общедомовой счетчик. Если собственники на общем собрании не решили оплачивать фактическое потребление ежемесячно, то будут раз в год получать перерасчет платы по показаниям счетчика: где-то собственникам придется доплатить, где-то, наоборот, разница будет в пользу потребителей. На самом деле, необходимость перерасчета была прописана в Жилищном кодексе РФ давно, но не был утвержден этот порядок перерасчета. Теперь он есть.

**2.** **Количество голосов для смены управляющей организации и выбора способа управления – изменено Федеральным законом от 11.06.2022 № 165-ФЗ.**

С 1 сентября 2022 года решения общего собрания собственников о выборе способа управления домом и выборе управляющей организации принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме. Если собрание начато до сентября, а закончится уже осенью, то стоит считать голоса по новым правилам, иначе жилищная инспекция, скорее всего, откажет во внесении изменений в реестр лицензий.

**3.** **Ограничения по площади жилого помещения – введены Федеральным законом от 14.07.2022 № 310-ФЗ.**

Площадь такого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников, должна быть не меньше 6 квадратных метров. Для этого запрещено совершать действия с долями, если в их результате площадь доли составит меньше 6 квадратных метров на собственника. Сделки, заключенные с нарушением этого запрета, будут являться ничтожными. При этом такое правило не применяется при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, а также при приватизации жилых помещений.

**4. Изменения про земельный участок введены Федеральным законом от 30.12.2021 № 478-ФЗ – относительно схемы расположения участка под МКД**, а также Федеральным законом от 14.07.2022 № 284-ФЗ – о публичном сервитуте.

* Схема расположения участка, на котором находятся многоквартирный дом и другие входящие в состав дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения должна быть рассмотрена на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Подготовка такой схемы обеспечивается органом государственной власти, органом местного самоуправления или собственниками помещений в многоквартирном доме. При подготовке схемы властями срок такой подготовки должен составлять не больше 3 месяцев.
* Изменяются правила установления публичного сервитута.

К целям установления публичного сервитута отнесены реконструкция, капремонт участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами. Если публичный сервитут установлен по ходатайству организации, осуществляющей строительство, реконструкцию, капитальный ремонт линейного объекта или его частей, то после завершения реконструкции (ремонта) обладателем публичного сервитута становится правообладатель этого инженерного сооружения. При этом условия публичного сервитута не изменяются и внесение изменений в решение об установлении публичного сервитута не требуется.

**5. Защите прав потребителей посвящён Федеральный закон от 01.05.2022 № 135-ФЗ.**

Он устанавливает недопустимые условия договора, ущемляющие права потребителя. Такие условия являются ничтожными. Перечень этих условий можно посмотреть в нашем материале «Какие условия ущемляют права потребителя, и их нельзя включать в договор, в том числе договор управления». Хотя изменения вступают в силу с 1 сентября 2022 года, этот перечень недопустимых условий договора распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Кроме того, Федеральный закон от 28.05.2022 № 145-ФЗ устанавливает административную ответственность за отказ в заключении договора с потребителем в случае непредоставления персональных данных (за исключением случаев, если предоставление персональных данных является обязательным или непосредственно связано с исполнением договора с потребителем).

**6. Изменения в сфере теплоснабжения внесены Постановлениями Правительства РФ от 25.11.2021 № 2033 и от 02.06.2022 № 1014.**

Начинают действовать обновленные правила расследования причин аварийных ситуаций при теплоснабжении. С 1 сентября 2022 года применяются критерии отнесения владельцев тепловых сетей к теплосетевым организациям. До 31 августа 2022 года теплосетевыми организациями признавались собственники или другие законные владельцы тепловых сетей, в отношении которых в установленном порядке утверждены тарифы на услуги по передаче тепловой энергии, теплоносителя.

**7. В сфере водоснабжения – похожие изменения установлены Постановлением Правительства РФ от 23.11.2021 № 2009.**

С 1 сентября 2022 года применяются критерии отнесения владельцев водопроводных (канализационных) сетей и (или) сооружений на них к транзитным организациям.

**8. Изменения в сфере обращения с отходами внесены постановлением Правительства РФ от 13.04.2022 № 648.**

Эти изменения касаются порядка лицензирования деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I – IV классов опасности.

Уточнен перечень лицензионных требований. К числу грубых нарушений лицензионных требований отнесено отсутствие специально оборудованных и снабженных специальными знаками транспортных средств, необходимых для транспортирования отходов.

При этом Приказ Минтранса России от 26.05.2022 № 204 уточняет схему размещения специальных отличительных знаков на транспортных средствах, используемых для транспортирования отходов.

**9. Изменения в законодательство о персональных данных внесены Федеральным законом от 14.07.2022 № 266-ФЗ.**

Поправки масштабные, касаются любой обработки персональных данных, не только в сфере ЖКХ:

Значительно сокращен перечень случаев, когда обработка персональных данных допускается без уведомления РКН; обновлены требования к содержанию уведомления о намерении осуществлять обработку персональных данных, которое операторы направляют в Роскомнадзор. Теперь отдельно для каждой цели обработки надо указывать категории персональных данных; категории субъектов, персональных данных которых обрабатываются; правовое основание обработки персональных данных; перечень действий с персональных данных; способы обработки персональных данных; установлены дополнительные особенности поручения обработки персональных данных; операторам персональных данных запрещено в своих локальных актах по выполнению закона № 152-ФЗ отражать положения, ограничивающие права субъектов персональных данных; направленные на осуществление оператором персональных данных не предусмотренных законодательством полномочий и обязанностей.

Установлена обязанность оператора персональных данных по уведомлению РКН о факте неправомерной или случайной передачи (предоставления, распространения, доступа) персональных данных, повлекшего нарушение прав субъектов персональных данных.