



### **Что изменилось в Жилищном кодексе РФ с 1 января 2017 года?**

В связи с изменениями, внесенными Федеральными законами 176-ФЗ, 267-ФЗ, 469-ФЗ, в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), вступившими в законную силу с 1 января 2017 года, Правительством Российской Федерации постановлением от 26 декабря 2016 года № 1498 (далее Постановление № 1498) был внесен ряд поправок в нормативные правовые акты.

В том числе в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Правила № 354), Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила № 491).

В числе данных изменений внесены коррективы в некоторые понятия: «коммунальный ресурс», «нежилое помещение в многоквартирном доме», «потребитель» (п. 2 Правил № 354).

**Коммунальные ресурсы** - это ресурсы, используемые для предоставления коммунальных услуг потребителям, а также ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

**Нежилое помещение в многоквартирном доме**- это помещение, указанное в проектной или технической документации, либо в электронном паспорте на многоквартирный дом, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в указанных Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки).

**Потребитель** - это собственник помещения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

Потребителю могут быть предоставлены такие коммунальные услуги как холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, подаваемые по централизованным сетям в жилые, нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества, в многоквартирном доме (п. 4 Правил № 354).

Плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества (ст. 154 ЖК РФ, ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ).



Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;
- обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения (п. 28 Правил № 491) и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ).

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной и горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального

перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда собственниками помещений выбран непосредственный способ управления многоквартирным домом, или способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбран, но не реализован стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме) п. 29 Правил № 491, п. 40 Правил № 354.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее -Перечень № 290).

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя работы, выполняемые в целях надлежащего содержания многоквартирных домов, в том числе: чистку, промывку мусоросборной камеры и ее оборудования; общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирных домах, в том числе очистку и промывку; влажную уборку лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок и маршей; влажную протирку подоконников, оконных решеток, перил лестниц, мытье окон; содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства; промывку урн; приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения и так далее (и. 11 Правил № 491, п. 3, 14, 18, 19, 24, 25 Перечня № 290).

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 Правил № 491).

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо

органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год (п. 33 Правил № 491).

В данный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 года также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ). Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов (п. 29 Правил № 491).

Норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами №306 и является количественным показателем объема потребления коммунального ресурса, применяемым для расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, а также размера расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, включают нормативные технологические потери коммунальных ресурсов (технически неизбежные и обоснованные потери холодной и горячей воды, электрической энергии во внутрименовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома) п. 2 Правил № 306.

При определении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме учитываются конструктивные и технические параметры многоквартирного дома, в том

числе: этажность, износ внутридомовых инженерных систем, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая), вид системы горячего водоснабжения, оснащенность в местах общего пользования водоразборными устройствами и санитарно-техническим оборудованием; количество и типы потребляющих электроэнергию оборудования и устройств, износ внутридомовых инженерных систем и так далее (п. 4(1) Правил № 306).

Нормативы потребления коммунальных услуг и нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяются в расчете на месяц потребления соответствующего коммунального ресурса (п. 5 Правил № 306).

Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются едиными для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, а также расположенных в аналогичных климатических условиях. При различиях в конструктивных и технических параметрах, степени благоустройства, а также климатических условиях, в которых расположены многоквартирные дома или жилые дома, указанные нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются в соответствии с категориями многоквартирных домов и жилых домов (п. 11 Правил № 306).

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме не включают расходы коммунальных ресурсов, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации внутридомовых инженерных систем, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», и Правил № 491.

Расчет стоимости услуг на коммунальный ресурс, потребляемый при содержании общего имущества в многоквартирном доме производится на 1 кв.м, и рассчитывается путем деления произведения норматива потребления соответствующего вида коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме на общую площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с Правилами №491, в состав площади общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки,

лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и так далее.

Данные сведения содержатся в документации государственного технического учета, бухгалтерского учета, технической документации на многоквартирный дом, Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в государственном земельном кадастре. При расхождении сведений приоритет имеют сведения о составе общего имущества, содержащиеся в Реестре.

Органам государственной власти субъектов Российской Федерации необходимо не позднее 1 июня 2017 года утвердить нормативы потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с учетом положений настоящего постановления. (п. 2 Постановления № 1498).

До утверждения нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, но не позднее 1 июня 2017 года, при расчете размера платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, применяются установленные субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. (и. 3 Постановления № 1498).

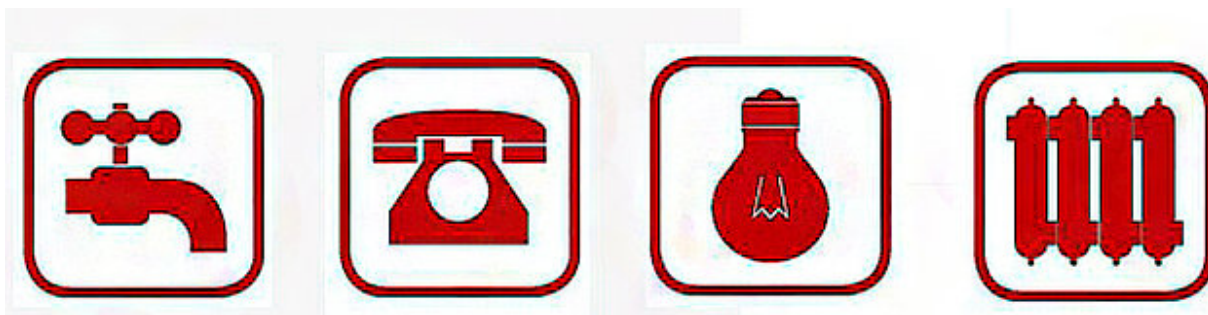


Тем не менее, собственникам многоквартирных домов необходимо установить общедомовые приборы учета на коммунальные ресурсы. Общедомовой прибор учета позволяет контролировать фактическое потребление ресурса в рамках дома и фиксировать реальные объемы поставленного ресурса - воды, электроэнергии, газа и тепла.

Также необходимо отметить, что в платежном документе в случае, когда собственниками помещений выбран непосредственный способ управления многоквартирным домом, а также, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (п. 40 Правил № 354) указываются:

- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды для случаев, предусмотренных Правилами № 354, в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами;

- общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных Правилами № 354, за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) (п. 69 Правил № 354);



Также внесены изменения в части исполнителя коммунальных услуг (п. 40 Правил № 354) - ресурсоснабжающая организация является исполнителем коммунальных услуг в случаях:



- если собственниками помещений в многоквартирном доме выбран и реализован непосредственный способ управления таким домом;
- если способ управления собственниками не выбран или не реализован;
- если способ управления выбран, но управляющей организацией, ТСЖ, либо ЖСК не заключены договоры с ресурсоснабжающей организацией;
- если договор о приобретении управляющей организацией коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги расторгнут.

Кроме того, собственники нежилых помещений обязаны напрямую заключить договор на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией и осуществлять расчеты за приобретенный ресурс (п. 6 Правил № 354)



В части установления количества временно проживающих граждан (п. 56(1), 56(2), 86 Правил № 354);

Основанием для начисления размера платы за коммунальные услуги, в квартирах, где не установлены индивидуальные приборы учета, теперь является акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который составляет исполнитель коммунальных услуг.

В таком акте в обязательном порядке должны быть указаны:

- дата и время его составления;
- личные данные собственника жилого помещения (Ф.И.О., год рождения);
- количество и личные данные временно проживающих потребителей (Ф.И.О. год рождения, адрес постоянного места жительства);

- дата начала проживания лиц установленных граждан в данном помещении;

Акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем двумя потребителями и членом совета многоквартирного дома.

При этом за исполнителем сохраняется обязанность направить данный акт в течение трех дней в органы внутренних дел или органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере Миграции.

В части оплаты коммунальных услуг в «нежилых» квартирах:

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.



В части приостановления и ограничения предоставления коммунальной услуги (п. 32(е3) Правил № 354):

Упрощен порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальной услуги потребителю, в случае наличия задолженности по коммунальным услугам.

Теперь должник уведомляется о приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги только один раз за 20 дней. При этом расширен перечень способов уведомления потребителя о приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги в связи с образовавшейся задолженностью:

- вручение потребителю-должнику под расписку;

- направление по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включение текста, соответствующего уведомления в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги
- телефонный звонок с записью разговора;
- сообщение по электронной почте или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ;
- голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

Таким образом, уведомление может быть передано адресату любым способом, подтверждающим факт и дату его получения.

Расходы исполнителя, связанные с введением, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги, подлежат возмещению за счет потребителя.



В части учета коммунального ресурса (п. 32(п.1) Правил № 354):

Исполнитель коммунальной услуги наделен правом на установление, при вводе индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а так же пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора.

Порядок установки таких приборов четко регламентирован: их проверка (периодичностью раз в три месяца (п. 32г Правил № 354)), составление соответствующих актов, ответственность потребителя в случае недопуска исполнителя для проверки.

Кроме того, при наличии в многоквартирном доме помещения, предназначенного для автопарковки, на собственников машино-мест возложена обязанность по оснащению указанного помещения индивидуальными приборами учета электрической энергии, холодной воды и

горячей воды в целях отдельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении (п. 43 Правил № 354).

Все эти меры направлены на снижение расходов коммунального ресурса, потребленного на общедомовые нужды (ОДН), в результате чего должны привести к снижению размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Штрафные санкции для управляющих организаций (п. 155(1), 155(2) Правил № 354):

Установлен порядок оплаты штрафа, который должен быть выплачен исполнителем коммунальных услуг потребителей в случае нарушения порядка расчета платы за коммунальную услугу в размере 50 % от величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.

Исключение составляют случаи, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или было устранено до обращения потребителя или произведения им оплаты коммунальной услуги.

Также внесены изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (вместе с «Правилами, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственника жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями») Правила № 124.

Правила №124 дополнены пунктом 25.1, устанавливающим, что в случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года объем коммунального ресурса, поставляемой по договору ресурсоснабжения, определяется:

- в случае поставки коммунального ресурса, многоквартирный дом, оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, или в жилой дом (домовладение), оборудованный индивидуальным прибором учета, исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) или индивидуального прибора учета за предыдущий год (а при отсутствии таких показаний исходя из норматива потребления). При этом объем тепловой энергии, поставляемый в многоквартирный дом, жилой дом, фиксируется двухсторонними актами исходя из текущих показаний приборов учета, в объеме, подлежащий оплате в

текущем месяце, корректирует: ресурсоснабжающей организацией один раз в год.

Данные изменения вступили в силу с 1 января 2017 года, за исключением включения в состав платы за содержание жилого помещения отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных настоящим постановлением, которые вступают в силу с 1 июля 2017 года (п. 4 Постановления №1498).