**Изменения в жилищном законодательстве с 01.01.2017г.**

1. О составе, случаях включения в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной, горячей воды, потребляемых в целях содержания общего имущества.

В соответствии с частью 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 176-ФЗ) положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года.

В целях реализации нового порядка определения размера платы за содержание жилого помещения утверждено постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее - Постановление № 1498), которым предусмотрены случаи и порядок включения в размер платы за содержание жилого помещения расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также новые правила покупки у ресурсоснабжающих организаций коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно­строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами (далее - ТСЖ, кооперативы).

Пунктом 9.1 части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Соответственно, если в многоквартирном доме потребителям предоставляются коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, то такие потребители оплачивают расходы на приобретение используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме холодной воды, горячей воды (или используемых в целях горячего водоснабжения холодной воды и тепловой энергии), сточных вод, в составе платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 9.2 части 1 статьи 156 ЖК РФ 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно пункту 3 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.

Приказом департамента жилищно - коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области (далее - ДЖКХ и ЭВО) от 19.06.2015 № 105 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению на общедомовые нужды на территории Воронежской области» утверждены базовые нормативы потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению на общедомовые нужды на территории региона.

Обращаем Ваше внимание на порядок применения положений приказа ДЖКХ и ЭВО от 19.06.2015 № 105 и его взаимосвязь с приказом ДЖКХ и Э ВО от 19.11.2015 № 235.

Пунктом 6 вышеуказанного приказа установлено, что нормативы потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению на общедомовые нужды на территории муниципальных образований Воронежской области, обозначенных в приложении к приказу ДЖКХ и ЭВО от 19.11.2015 № 235, применяются для многоквартирных домов, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов, и для многоквартирных домов, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов.

На территории муниципальных образований Воронежской области, не указанных в приложении к приказу ДЖКХ и Э ВО от 19.11.2015 № 235, нормативы потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению на общедомовые нужды применяются только для многоквартирных домов, оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов. То есть, для не оборудованных общедомовыми приборами учета, многоквартирных домов данных нормативов не существует и применять их при начислении платы недопустимо.

Таким образом, в многоквартирных домах, не оборудованных общедомовыми приборами учета холодной, горячей воды, попадающих под условия третьего абзаца пункта 6 приказа ДЖКХ и ЭВО от 19.11.2015 № 105, начисление платы производится только за коммунальные услуги в жилых и нежилых помещениях исходя из показаний индивидуальных приборов учета и нормативов потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, установленных ранее органами местного самоуправления муниципальных образований. Следовательно, расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, не могут быть включены в состав платы за содержание общего имущества до момента установления нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, но не позднее 1 июня 2017 года.

Из совокупности положений частей 9, 10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ следует, что под первоначальным включением расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в плату за содержание жилого помещения понимается соответствующее изменение размера платы за содержание жилого помещения с 1 января 2017 года, которое производится путем суммирования лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом:

- установленного в многоквартирном доме в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (не увеличивается по сравнению с 2016 годом),

- размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, действующего на 1 ноября 2016 года, и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года по категории потребителей «население».

Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества рассчитывается для каждого многоквартирного дома исходя из площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, определяется в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и видом таких помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ, а для применения нормативов потребления холодной воды, горячей воды и отведения сточных вод в целях использования общего имущества -указанных в пункте 27 Приложения № 1 к Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №306.

При направлении платежного документа на внесение платы за содержание жилого помещения в таком платежном документе необходимо в графе плата за содержание общего имущества отдельными строками указать размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества, по каждому виду ресурса.

Кроме того, в целях более подробного информирования потребителей о произошедших изменениях предлагается на обороте платежных документов, начиная с января 2017 года и в течение первого полугодия 2017 года размещать более подробную информацию об указанных изменениях, а также номера телефонов, по которым потребитель будет иметь возможность получить более подробную информацию.

Для первоначального включения расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Под первоначальным включением в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату сточных вод, отводимых от многоквартирного дома в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, понимается включение таких расходов начиная с расчетного периода, с которого органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации устанавливается начало применения нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, до 1 июня 2017 года оплата сточных вод, отводимых от многоквартирного дома в целях содержания общего имущества, в плату за содержание жилого помещения не включается!

2. О порядке оплаты расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества.

В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354), все потребители в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющих организаций, ТСЖ, кооперативов, с 1 января 2017 года вносят плату за коммунальные услуги только исходя из объемов холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребленных в жилых помещениях.

Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, производится потребителями в платежном документе в разделе содержание жилого помещения.

В связи с этим, управляющие организации, а также ТСЖ, кооперативы, управляющие многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией (далее - исполнители) на основании пункта 21.1 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 (далее - Правила № 124), приобретают у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, путем заключения договоров ресурсоснабжения:

- в случае, если управляющая организация, ТСЖ, кооператив являются исполнителями коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме - на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме и в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- в случае, если управляющая организация, ТСЖ, кооператив не предоставляют коммунальную услугу потребителям в многоквартирном доме в случаях, допускаемых жилищным законодательством, - на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 17 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ договоры, заключенные до дня вступления в силу Федерального закона № 176-ФЗ между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией (далее - РСО), в том числе при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора.

Согласно части 18 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Следовательно, договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), заключенные РСО с собственниками (пользователями) помещений в многоквартирных домах по состоянию на 30 июня 2015 года на основании пунктов 6 - 9, 14, 15, 17 Правил № 354, пункта 30 Правил № 124, в том числе путем совершения потребителями конклюдентных действий, в части предоставления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, действуют до истечения срока действия таких договоров или до отказа одной из сторон от исполнения договора.

В соответствии с пунктом 21.1 Правил № 124 при наличии предусмотренного частью 18 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, наличии договора ресурсоснабжения, предусмотренного частью 17 статьи 12 указанного Федерального закона, а также в случае реализации права, предусмотренного пунктом 30 настоящих Правил, порядок определения объемов коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, за исключением тепловой энергии, устанавливается с учетом следующего:

а) объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома, оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется на основании показаний указанного прибора учета за расчетный период (расчетный месяц) по формуле:

Vд = V одпу – V потр,

где:

V одпу - объем коммунального ресурса, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

V потр - объем коммунального ресурса, подлежащий оплате потребителями в многоквартирном доме, определенный за расчетный период (расчетный месяц) в соответствии с Правилами № 354.

В случае если величина V потр превышает или равна величине V одпу , то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0;

б) объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по  
договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома в случае  
выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного  
(общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации в  
течение 3 месяцев после наступления такого события (если период работы  
прибора учета составил более 3 месяцев) за расчетный период (расчетный  
месяц) определяется по формуле:

V Д = Vодн1

где:

V одн 1 - объем (количество) коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определенный за расчетный период исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, рассчитанного в случаях и в порядке, которые предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг;

в) объем коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный  
дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, либо  
после выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию  
коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его  
эксплуатации, если период работы прибора учета составил менее 3 месяцев,  
либо по истечении 3 месяцев с момента выхода из строя, утраты ранее  
введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета  
или истечения срока его эксплуатации, если период работы прибора учета  
составил более 3 месяцев, либо при непредставлении исполнителем сведений  
о показаниях коллективного (общедомового) прибора учета в сроки,  
установленные законодательством или договором ресурсоснабжения, либо  
при недопуске исполнителем 2 и более раз представителей  
ресурсоснабжающей организации для проверки состояния установленного и  
введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета  
(проверки достоверности представленных сведений о показаниях такого  
прибора учета) определяется за расчетный период (расчетный месяц) по  
формуле:

**V** д - **V**однH

Где **V**однH - определяется в соответствии с пунктом 21 Правил № 124, то

есть объем (количество) коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета, определенный за расчетный период исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

На многоквартирные дома, не оборудованные общедомовыми приборами учета холодной, горячей воды, попадающие под условия третьего абзаца пункта 6 приказа ДЖКХ и Э ВО от 19.11.2015 № 105, действие подпункта в) пункта 21.1 Правил № 124 не распространяется.

В соответствии с пунктом 5 статьи 154 ЖК РФ, пунктом 40 Правил № 354 в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, то оплата холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется потребителями в таком многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги, которая в указанном случае включает плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 44 Правил № 354 размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в случаях, установленных пунктом 40 настоящих Правил, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам № 354.

При этом распределяемый в соответствии с формулами 11-14 приложения № 2 к Правилам № 354 между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

При расчете платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды потребителю в нежилом помещении, используются цены (тарифы), установленные для категории потребителей, к которой относится такой потребитель.

То есть, при наличии договора ресурсоснабжения между РСО и собственниками (пользователями) жилых (нежилых) помещений в многоквартирных домах в случае непосредственного управления, сверхнормативная разница относится на потери РСО.

В соответствии с внесенными в пункты 45, 46 Правил № 354 изменениями, если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенная в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяемая в соответствии с пунктом 44 Правил № 354, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с пунктами 42 и 43 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.