

10.10.2016 | Содержание жилья: влияние изменения состава услуг на стоимость содержания

С 01.01.2017 планируются изменения состава услуг по содержанию жилья, в частности — в стоимость содержания будет включена плата за коммунальные услуги (КУ) на общедомовые нужды (ОДН), а стоимость «сбора и вывоза ТБО», наоборот, будет исключена из содержания жилья в связи с введением новой коммунальной услуги «обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)». В настоящей статье проанализируем, каким образом данные изменения повлияют на стоимость содержания, и каков порядок установления этой стоимости в связи с изменением перечня услуг.

Обращение с твердыми коммунальными отходами

Федеральным законом от 29.12.2014 N 458-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ), а именно: введена новая коммунальная услуга «обращение с ТКО».

Согласно части 20 статьи 12 федерального закона от 29.06.2015 N176-ФЗ (в редакции федерального закона от 29.12.2015 N 404-ФЗ): «20. Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, но не позднее 1 января 2017 года».

Таким образом, с 01.01.2017 должна появиться новая коммунальная услуга «обращение с ТКО». При этом услуга «сбор и вывоз ТБО», сейчас входящая в состав содержания жилья, будет из состава жилищных услуг исключена.

Коммунальные услуги на ОДН

Нормы о включении стоимости КУ на ОДН в состав платы за содержание жилого

помещения были введены федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ, первоначально срок вступления этих норм был установлен 01.04.2016, впоследствии федеральным законом от **30.03.2016 N73-ФЗ** указанный срок был изменен на 01.01.2017 (часть 9 статьи 12 федерального закона от 29.06.2015 N176-ФЗ: «9. Положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой 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**»).

Часть 10 статьи 12 закона 176-ФЗ устанавливает: «10. При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. **Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 настоящей статьи, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**».

Необходимо отметить, что указанная норма дает основания для включения КУ на ОДН в состав содержания, но она **не дает права в одностороннем порядке изменять (увеличивать) тариф на содержание!**

Приведенное положение принято для принудительного включения КУ на ОДН в состав содержания, независимо от мнения и/или волеизъявления собственников помещений и/или исполнителей коммунальных услуг. При этом ни о каком изменении платы за содержание в данной норме не говорится.

Как менять тариф на содержание?

Прежде всего, отметим, что ни исключение из состава услуг по содержанию жилья такой услуги как «сбор и вывоз ТБО», ни включение в состав услуг по содержанию КУ на ОДН, не влечет за собой «автоматического» изменения (увеличения или уменьшения) тарифа!

Если рассматривать ситуацию, в которой способ управления уже выбран (а именно о такой ситуации идет речь — выбран способ управления и утвержден тариф на содержание), то необходимо отметить, что Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные ПП РФ от 13.08.2006 N491, устанавливают:

«31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, **решение общего собрания** собственников помещений в таком доме принимается **на срок не менее чем один год** с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

...

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы **на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений**

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт 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».**

Важно заметить, что **приведенные нормы являются императивными**, обязательными к исполнению, и никаких иных вариантов утверждения тарифа на содержание действующее жилищное законодательство РФ для рассматриваемых случаев не содержит.

И, разумеется, никакое «автоматическое» изменение тарифа на содержание недопустимо!

Таким образом, для изменения тарифа на содержание (даже вызванного изменением состава услуг по содержанию) необходимо (как и в любых других случаях) решение либо общего собрания собственников помещений, либо общего собрания членом ТСЖ/ЖСК, при этом срок действия ранее утвержденного тарифа на момент принятия такого решения

должен составлять не менее одного года (за исключением непосредственного управления МКД).

**Анализ новых норм (вступивших в силу 01.01.2017)
об изменении размера платы за содержание жилья
в связи с включением КУ на ОДН в состав содержания > > >**

Автор:Нифонтов Д.Ю.