

18.01.2017 | Коммунальные услуги на ОДН и стоимость содержания жилья (начало статьи)

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения, внесенные в ряд постановлений Правительства РФ (далее — ПП РФ). В том числе свершилось долго обсуждаемое включение стоимости коммунальных услуг (далее — КУ) на общедомовые нужды (далее — ОДН) в состав платы за содержание жилого помещения. Напомним — впервые идея о включении стоимости КУ на ОДН была озвучена на форуме « ЖКХ — новое качество », прошедшем в июне 2014 года в г. Челябинске. Далее идея была сформулирована в законопроекте 500410-6, который в 2015 году был рассмотрен Государственной Думой РФ и благополучно принят в качестве федерального закона от 29.06.2015 N176-ФЗ (далее — Закон 176-ФЗ). Этим законом было предусмотрено включение стоимости КУ на ОДН в состав платы за содержание с 01.04.2016. Впоследствии указанная дата была изменена на 01.01.2017 федеральным законом от 30.03.2016 N73-ФЗ. Во исполнение норм перечисленных законов Правительство РФ постановлением от 26.12.2016 N1498 внесло ряд поправок в нормативные правовые акты (далее — НПА) жилищного законодательства, регулирующие порядок предоставления и расчета стоимости коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов.

Ранее на сайте АКАТО была опубликована статья «Содержание жилья: влияние изменения состава услуг на стоимость содержания», в которой сделан вывод, что для изменения размера платы за содержание жилья (в том числе — вызванного изменением перечня работ и услуг по содержанию) необходимо (как и в любых других случаях) решение общего собрания собственников помещений (либо членов ТСЖ/ЖСК), при этом срок действия ранее утвержденного размера платы на момент принятия такого решения должен составлять не менее одного года. Указанная публикация была размещена на сайте АКАТО 10 октября 2016 года, то есть до принятия ПП РФ от 26.12.2016 N1498 и до включения в состав платы за содержание стоимости КУ на ОДН. В настоящей статье проанализируем, изменилась ли ситуация сейчас.

Чем регламентируется порядок включения КУ на ОДН в состав содержания?

Нормы о включении стоимости КУ на ОДН в состав платы за содержание жилого помещения были введены федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ — в частности, указанным законом были изменены пункт 2 части 1, пункт 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), были включены части 9.1, 9.2 в статью 156 ЖК РФ. При этом частью 9 статьи 12 Закона 176-ФЗ в действующей редакции установлено: «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 **1 января 2017 года**» (непонятно, какое отношение к включению КУ на ОДН в состав содержания имеет ч.1 ст.156 ЖК РФ — **примечание Д.Н.**).

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**».

В отношении включения стоимости КУ на ОДН в состав платы за содержание Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N1498 внесены поправки в ряд НПА, в том числе в «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные ПП РФ от 13.08.2006 N491 (далее — Правила 491).

Пункт 11 Правил 491 дополнен подпунктом «л»:

«11. **Содержание общего имущества** в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома **включает в себя:**

...

л) **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 (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг)»).

Пункт 29 Правил 491 изменен и в действующей редакции устанавливает:

«29. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, **включая в том числе** оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату **холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме** (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы 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 (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего 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 г.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, 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. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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».

Исходя из приведенных поправок, а также ранее принятых (и действующих в настоящее время) норм жилищного законодательства попробуем дать ответ на вопрос — каков порядок изменения размера платы за содержание жилья при включении в эту плату стоимости КУ на ОДН?

Позиция Министра

Минстрой России письмом от **30.12.2016 N45099-АЧ/04** «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение

коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения» (далее — Письмо Минстроя) указал свою позицию по рассматриваемому вопросу.

Минстрой указывает:

«...

3. О первичном и последующем включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества

В соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ 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 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из совокупности положений частей 9, 10 статьи 12 Федерального закона N 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,

- 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.

...

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.

После принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном Постановлением N 1498, решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме для последующего включения в размер платы за содержание жилого помещения расходов на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме требуется принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме соответствующего решения в соответствии со статьями 44–48, 156 ЖК РФ.

В случае отсутствия решения собственников помещений в многоквартирном доме о включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирном доме после принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном Постановлением N 1498, решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, после проведения первоначального включения в плату (независимо от причин такого отсутствия), а также в случае наличия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, срок действия которого еще не истек, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества учитывается в составе платы за содержание жилого помещения в размере действующего на дату выставления платы норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме без изменения размера платы за содержание общего имущества.

...

4. Об учете расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при определении стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в смету расходов на содержание общего имущества, утверждаемую органом управления товарищества, кооператива в период после 1 января 2017 года и после первоначального включения в плату в случаях, когда товарищество или кооператив управляют многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, в том числе по договору управления, заключенному с товариществом, кооперативом, **расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в расчет цены договора управления** в порядке, установленном договором управления, в том числе путем формирования стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с соблюдением правил определения (ограничения) размера таких расходов, исходящих из положений части 9.2 статьи 156 ЖК РФ и пункта 29 Правил N 491 в редакции Постановления N 1498.

...».

Попробуем резюмировать, что же разъяснил Минстрой:

1. Минстрой указывает, 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». При этом важно отметить, что согласно ч.10 ст.12 Закона 176-ФЗ для первоначального включения расходов на КУ на ОДН в плату за содержание жилого помещения решение общего собрания собственников (далее — ОСС) не требуется.

2. Минстрой несколько туманно указывает, якобы изменение платы происходит «**путем суммирования лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом**» размера платы за управление многоквартирным домом, размера платы за содержание и текущий ремонт (речь не идет прямо о размере платы за содержание жилого помещения, указываются только составляющие такой платы!) и размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества (те самые КУ на ОДН).

3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией (далее — УО) «**расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в расчет цены договора управления**

». Речь идет не об **изменении цены** договора, а только о **расчете такой цены!**

4. При управлении домом ТСЖ/ЖСК, расходы на КУ на ОДН «включаются в смету расходов на содержание общего имущества, **утверждаемую органом управления товарищества, кооператива**». То есть смета расходов ТСЖ/ЖСК, в которую включаются КУ на ОДН, все равно должна утверждаться!

Окончание статьи > > >

В программы предстоящих **семинаров по юридическим вопросам ЖКХ** включены разъяснения порядка применения **ПП РФ от 26.12.2016 N1498** и множество других актуальных вопросов жилищной сферы! При заблаговременной оплате участия действуют **существенные скидки!**

Расписание семинаров АКАТО

Автор: Нифонтов Д.Ю.