

# Государственная жилищная инспекция Архангельской области



Обзор изменений жилищного законодательства с 01 января 2017 года, в том числе включение расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения

Архангельск  
2017 год

**Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498  
«О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания  
общего имущества в многоквартирном доме»  
(письмо Минстроя РФ № 45099-АЧ/04 от 30.12.2016)**

Изменения в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306

Изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354

Изменения в Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124

# I.

## Изменения в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг

### Правилами введено новое понятие

**норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме**

это -количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, 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

## Норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

### включает в себя:

нормативные технологические потери коммунальных ресурсов (технически неизбежные и обоснованные потери холодной и горячей воды, электрической энергии во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома), а также объем коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

### Не включает в себя:

расходы коммунальных ресурсов, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации внутридомовых инженерных систем, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491

## II.

### Изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме

В наименовании Правил исключены слова «и ремонт»

#### Дополнен состав общего имущества (п. 2 Правил):

автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме

Пункт 29 Правил дополнен следующим:

с 01 января 2017 года

в расходы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Условие:

1. Многоквартирный дом управляется управляющей организацией
2. Многоквартирный дом управляется ТСЖ, ЖСК

Исключение:

стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, включается в состав платы за коммунальные услуги, если в доме реализуется непосредственный способ управления, способ управления не выбран или не реализован.

Вне зависимости от способа управления МКД весь объем тепловой энергии оплачивается в составе платы за коммунальную услугу по отоплению

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  
Информация о нормативах потребления КУ на ОДН по состоянию на 01.11.2016 размещена на Портале ЖКХ Архангельской области и на сайте Агентства по тарифам и ценам Архангельской области  
Решение собственников о включении не требуется!

При последующих включениях размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации

(начало действия новых нормативов не позднее 01.06.2017)

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, должен отражаться в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

СОДЕРЖАНИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ:	30 РУБ/КВ.М		
ОДН ЭЛЕКТРИЧЕСТВО	3 РУБ/КВ.М		
ОДН ХВС	2 РУБ/КВ.М		
ОДН ГВС	5 РУБ/КВ.М		
		ИТОГО К ОПЛАТЕ	

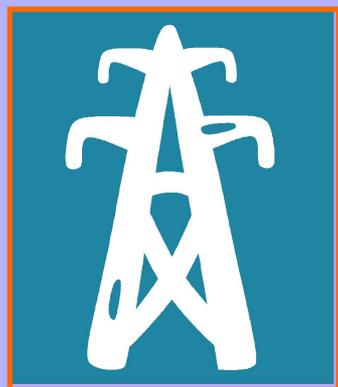
На оборотной стороне квитанции в течение первого полугодия 2017 года требуется размещение информации об изменениях, а также номеров телефонов, по которым можно получить более подробную информацию

С момента утверждения уполномоченным органом субъекта нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества МКД в квитанции добавится 4 вид услуги

## Площади, используемые для расчетов нормативов на ОДН



МОП за исключением чердаков и подвалов  
(п.27 прил. №1ПП №306)



Электроэнергия

МОП + чердаки и подвалы  
(пп. 1,2 ч.1 ст.36 ЖК РФ)  
(требуется обновление данных техпаспортов МКД)

## Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

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

## Изменения в договорных отношениях по поставке коммунальных услуг в нежилое помещение

пункт 7 Правил: Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме (индивидуальное потребление), а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

В случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией **расчетными способами**, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).

## Изменения в правах и обязанностях исполнителей и потребителей ЖКУ

было	стало
отсутствовало	<u>Пункт е(2)</u> обязанность Исполнителя по заявлению потребителя осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения заявления
<u>Пункт у(1)</u> обязанность исполнителя направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	Пункт утратил силу
отсутствовало	<u>Пункт е(3)</u> обязанность исполнителя уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

**было**

**стало**

**отсутствовало**

Пункт г(1) право исполнителя устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета

**отсутствовало**

Пункт к(3) право потребителей требовать от исполнителя с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе лица, которое несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме, членов совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета

**отсутствовало**

Пункт к(5) требовать от исполнителя с привлечением ресурсоснабжающей организации и при необходимости иных лиц, включая председателя совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета

## Изменения в порядок расчета платы за ЖКУ

было	стало
<p>Пункт 44 При расчете платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды потребителю в нежилом помещении, используются цены (тарифы), установленные для населения.</p>	<p>Пункт 44 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</p>
<p>отсутствовало</p>	<p>Пункт 56(2) При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения</p>
<p>отсутствовало</p>	<p>Пункт 59(2) в случае если период работы индивидуального или общего (квартирного) прибора учета составил меньше 3 месяцев (для отопления - менее 3 месяцев отопительного периода), то в случаях выхода из строя ПУ, непередачи показаний ПУ или необеспечения допуска к ПУ, плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых или нежилых помещениях за расчетный период, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг</p>
<p>отсутствовало</p>	<p>Приложение № 2 к Правилам Введение дополнительных и новых формул</p>

## Дополнена информация, которая должна содержаться в платежном документе

### пункт 69 Правил:

- размер повышающего коэффициента, предусмотренного пунктами 42 и 42(1) настоящих Правил, в случае применения такого повышающего коэффициента при расчете платы за соответствующую коммунальную услугу, а также размер превышения платы за соответствующую коммунальную услугу, рассчитанной с применением повышающего коэффициента над размером платы за такую коммунальную услугу, рассчитанную без учета повышающего коэффициента;
- с 01 июля 2017 года – пункт 69 будет дополнен подпунктом "к(1)" следующего содержания: "к(1)) штриховые коды, предусмотренные ГОСТ Р 56042-2014 (при принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, управляемом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом решения об отказе от указания в платежном документе штриховых кодов, предусмотренных ГОСТ Р 56042-2014, такие штриховые коды в платежном документе не указываются)

# Изменен порядок ограничения/приостановления предоставления коммунальных услуг

было	стало
<p><u>Условия ограничения/приостановления КУ:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Задолженность</li><li>2.письменное уведомление о необходимости погашения долга в течение 20 дней и возможности введения ограничения/приостановления КУ</li><li>3.Вручается под расписку или заказным письмом</li></ol>	<p><u>Условия ограничения/приостановления КУ:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Задолженность</li><li>2.Уведомление о необходимости погашения долга в течение 20 дней со дня доставки и возможности введения ограничения/приостановления КУ</li><li>3.уведомление доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику <u>под расписку</u>, или направления <u>по почте заказным письмом</u> (с уведомлением о вручении), или <u>путем включения в платежный документ</u> для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего уведомления, или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю уведомления посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.</li></ol>

**было**

Условия ограничения/приостановления КУ:

при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока (при отсутствии технической возможности введения ограничения) вводится приостановление КУ с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

**стало**

Условия ограничения/приостановления КУ:

при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в уведомлении срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги вводится приостановление предоставления такой коммунальной услуги (дополнительного уведомления за 3 суток не требуется)

**Ограничение/приостановление коммунальной услуги по отоплению и холодному водоснабжению в многоквартирных домах введено быть не может**

Пункт 120: Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин ограничения/приостановления КУ, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Пункт 120: Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин ограничения/приостановления КУ, полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены Правительством Российской Федерации, или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

было

стало

отсутствовало

Пункт 155(1): В случае нарушения исполнителем, в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению заявителя исполнитель **обязан** уплатить потребителю штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.

При поступлении обращения потребителя с письменным заявлением о выплате штрафа исполнитель не позднее 30 дней со дня поступления обращения **обязан** провести проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

- а) о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате потребителю штрафа (полностью или частично);
- б) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

отсутствовало

Пункт 155(2): В случае установления нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги исполнитель обеспечивает выплату штрафа не позднее 2 месяцев со дня получения обращения заявителя путем снижения размера платы за соответствующую коммунальную услугу, а при наличии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по оплате коммунальных услуг до уплаты штрафа в полном объеме. Указанный штраф отражается в платежном документе отдельной строкой.

#### IV.

Изменения в Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с РСО

Пункт 21.1 Правил: управляющие организации, ТСЖ, ЖСК несут фактические расходы по оплате коммунальных ресурсов и коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, на основании:

Договоров ресурсоснабжения на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме и в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если управляющая организация, товарищество, кооператив являются исполнителями коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме)

Договоров ресурсоснабжения на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если управляющая организация, товарищество, кооператив не предоставляют коммунальную услугу потребителям в многоквартирном доме в случаях, допускаемых жилищным законодательством)

# Новая схема договорных отношений между PCO, УО (ТСЖ, ЖСК) и потребителями (письмо Минстроя РФ № 45097-АЧ/04 от 30.12.2016)

## Договор на объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества



## Договор на весь объем



Непосредственный способ управления или способ управления не выбран, не реализован



Индивидуальное  
потребление



ОДН  
(в пределах  
норматива)



Плата за СЖП

**БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!**

**Государственная жилищная инспекция**

**Архангельской области**

**г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38 корп. 1**

**тел. 41-31-90, факс 41-32-06**

**e-mail: [archgji@dvinaland.ru](mailto:archgji@dvinaland.ru)**