**Информация об изменении структуры платы за содержание жилого помещения и обзор вступивших в силу изменений в жилищном законодательстве**

В связи с принятием постановления Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» стоит отметить следующее.

1. Из Правил 306 исключено понятие «норматив потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды», вместо данного понятия появилось новое: «норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме включают 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.

Указанные нормативы не включают расходы коммунальных ресурсов, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации внутридомовых инженерных систем, [Правил](consultantplus://offline/ref=9890E69D5F2C9EE68F81595FA2DE1192A33C0F7E32386DD2BDA320D3A338613358F3B8C9396138d4E2M) пользования жилыми помещениями N 25 и [Правил](consultantplus://offline/ref=9890E69D5F2C9EE68F81595FA2DE1192A43B0772333630D8B5FA2CD1A4373E245FBAB4C839613942dFE2M) содержания общего имущества в многоквартирном доме N 491.

1. Внесены изменения в Правила 354, согласно которым в случаях непосредственного управления многоквартирным домом, а также, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно начисляется плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плата за коммунальные услуги, предоставленные на общие домовые нужды, т.е. в этих 3 случаях все осталось по-прежнему.
2. Согласно Новой редакции Правил 354 при отсутствии ИПУ и **квартирного** ПУ ХВ, ГВ, ЭЭ в коммунальной квартире и наличии технической возможности их установки применяется повышающий коэффициент.
3. Применение повышающего коэффициента при отсутствии ОПУ предусмотрено только по отоплению.
4. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, 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 между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Такой порядок возможен в 3 случаях: непосредственный способ управления, способ управления не выбран, выбранный способ управления не реализован.

1. В 3 случаях: непосредственный способ управления, способ управления не выбран, выбранный способ управления не реализован 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.

Собственник нежилого помещения должен заключить договор ресурсоснабжения. В договоре ресурсоснабжения стоимость коммунального ресурса, необходимого для обеспечения предоставления коммунальной услуги пользователям нежилых помещений, рассчитывается исходя из тарифов для населения только в случае, если собственники нежилых помещений относятся к категории потребителей, приравненных к населению.

1. По истечении предельного количества расчетных периодов, при которых плата рассчитывалась исходя из среднемесячного потребления, в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного ПУ либо истечения срока его эксплуатации, а также в случае, если потребитель не обеспечил допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение в дату и время, указанные в извещении о проведении проверки, и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнителем составляется акт об отказе в допуске к прибору учета, расчет осуществляется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5.

По истечении предельного количества расчетных периодов, при которых плата рассчитывалась исходя из среднемесячного потребления, в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного ПУ в установленные сроки, расчет осуществляется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг без применения повышающего коэффициента (п. 60).

1. Доначисление размера платы в случае выявления несанкционированного подключения, подтвержденного соответствующим актом, определяется исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения — по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы.

В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

8.1. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения  
**(п. 56(2)).**

1. Согласно новой редакции Правил 491 в платежном документе при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК исчезли строки коммунальных услуг, потребленных на общедомовые нужды. Тем не менее, данные услуги появились в структуре платы за жилищные услуги и при этом они поменяли свое наименование: в целях содержания общего имущества.

Размер платы новых составляющих при первоначальном включении ограничен нормативом потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленным по состоянию на 01.11.2016.

При последующих включениях размер указанных расходов определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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.

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.

1. Согласно новой редакции пункта 69 Правил 354 в платежном документе указываются: размер повышающего коэффициента в случае его применения, 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, и уплата исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).
2. С 1 июля 2017 года в платежном документе будут указываться штриховые коды, предусмотренные [ГОСТ Р 56042-2014](consultantplus://offline/ref=2E8168FBACA9F7B8428CEEBEDA0B1E8E28C7B7BEE2CD9CF3FDFFCED1G0N) (финансовые операции для физических лиц в целях автоматизированного процесса осуществления расчетов). При этом собственники помещений вправе принять решения об отказе от указания в платежном документе штриховых кодов (при управлении ТСЖ, ЖСК и непосредственном управлении).
3. Размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги, а не в отдельном документе, как было ранее.
4. Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено соответствующим актом либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем обязанности по устранению его неисправности, перерасчет в связи с временным отсутствием потребителя не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.
5. 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 % 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: о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате потребителю штрафа (полностью или частично); об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

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.

1. Порядок определения объема сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения от многоквартирного дома, не оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета сточных вод, а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета сточных вод или истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле суммы объема холодной и горячей воды отсрочивается **до 01.06.2017.**
2. Дополнительно напоминаем, что при отсутствии общедомового прибора учета холодной воды при определении приходящегося на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объема холодной воды, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): **площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.**

Для электрической энергии общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, включает площадь помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, **технические этажи, чердаки, подвалы,** в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.