

## **Изменения в жилищном законодательстве с 2017 года.**

### **Применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг**

С 1 января 2017 года повышающий коэффициент к нормативам потребления коммунальных услуг для собственников помещений в многоквартирных домах, помещения которых не оснащены приборами учета используемых коммунальных услуг, увеличивается до 1,5. (Постановление Правительства РФ от 29.06.2016 N 603).

В соответствии со статьей 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ (далее - Федеральный закон N 261-ФЗ) производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу Федерального закона N 261-ФЗ, обязаны обеспечить оснащение домов приборами учета используемых энергоресурсов, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

В случае неисполнения собственниками данной обязанности, согласно части 12 статьи 13 Федерального закона N 261-ФЗ, действия по оснащению домов приборами учета должны совершить ресурсоснабжающие организации, которым в последующем граждане должны возместить расходы по приобретению и установке приборов учета используемых энергоресурсов.

Согласно абзацу 3 пункта 42 Правил N 354, при отсутствии приборов учета и технической возможности установки приборов учета холодной воды, горячей воды и (или) электрической энергии размер платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом повышающего коэффициента. Этот коэффициент не применяется, если потребителем предоставлен акт, подтверждающий отсутствие технической возможности установки прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт.

Таким образом, применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления является мерой стимулирования к выполнению обязательных требований по установке приборов учета, которые установлены Федеральным законом N 261-ФЗ.

### **Введены новые индексы изменения размера платы за коммунальные услуги**

Правительством Российской Федерации вводятся новые индексы изменения размера платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам РФ на 2017 год.

24.11.2016 года официально опубликовано распоряжение Правительства РФ от 19.11.2016 N 2464-р «Об утверждении индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации на 2017 год», согласно которому рост тарифов за коммунальные услуги в Кировской области составит 4% с 1 июля 2017 года.

Индексы на 2017 год установлены дифференцированно на периоды с 1 января по 30 июня и с 1 июля по 31 декабря. При этом в первом периоде предусмотрено нулевое значение индекса.

Предельный индекс изменения размера платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Кировской области установлены Указом Губернатора Кировской области от 29.12.2016 №139, для муниципального образования «Город Кирово-Чепецк» Кировской области предельный индекс установлен в размере 4%.

### **Изменение структуры платы за жилое помещение**

С 01.01.2017 изменяется структура платы за жилое помещение, занимаемое как собственниками, так и нанимателями.

В состав платы за содержание жилого помещения теперь включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», 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 вышеуказанных расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 9.2 статьи 156 Жилищного Кодекса РФ установлено, что 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, а в случае, если перечень работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме превышает минимальный перечень услуг, работ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, до настоящего момента включались в платежный документ как плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.

## **Вводятся единые требования к установлению размера платы за наем жилого помещения**

С 01.01.2017 года вступает в силу Приказ Минстроя России от 27.09.2016 №668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда».

В данном приказе приводится формула расчета размера платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, которая включает в себя такие компоненты, как базовый размер платы за наем жилого помещения; коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома; коэффициент соответствия платы. Причем, базовый размер платы за наем рассчитывается исходя из средней цены 1 кв. м на вторичном рынке жилья.

## **Введение административной ответственности за нарушение требований законодательства в части содержания внутридомового газового оборудования**

16.11.2016 Государственной Думой Российской Федерации принят Федеральный закон №412-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который устанавливает административную ответственность граждан за нарушение требований по обеспечению безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

В частности, в Кодекс об административных правонарушениях введена статья 9.23., в соответствии с которой:

1. Нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования либо невыполнение работ (неоказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, включенных в перечень, предусмотренный правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до ста тысяч рублей.

2. Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до ста тысяч рублей.

3. Отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до ста тысяч рублей.

4. Уклонение от замены оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в случаях, если такая замена является обязательной в соответствии с правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, либо уклонение от заключения договора о техническом диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до ста тысяч рублей.

5. Действия (бездействие), предусмотренные вышеперечисленными статьями, приведшие к аварии или возникновению непосредственной угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, -

влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Следует отметить, что газовое оборудование в процессе эксплуатации представляет собой источник опасности, и определение технического состояния внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ВДГО и ВКГО) является необходимым и обязательным условием его безопасного использования.

В целях безопасной эксплуатации газового оборудования собственникам жилых помещений необходимо обеспечить заключение договора на техническое обслуживание и диагностику ВДГО и ВКГО, а гражданам обеспечивать доступ специализированной организации в жилые помещения для выполнения необходимых работ.

Техническое обслуживание ВДГО и (или) ВКГО – это работы и услуги по поддержанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в техническом состоянии, соответствующем предъявляемым к нему нормативным требованиям.

Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования выполняются специализированной организацией на основании заключенного договора.

Техническое диагностирование ВДГО и (или) ВКГО - определение технического состояния внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования либо их составных частей, поиск и определение неисправностей указанного оборудования, а также определение возможности его дальнейшего использования.

Работы по техническому диагностированию осуществляются в отношении оборудования, отработавшего нормативные сроки эксплуатации, установленные изготовителем, либо сроки эксплуатации, установленные проектной документацией. При отсутствии указанных сведений о нормативных сроках эксплуатации применяется норма проектирования, установленная ВСН 58-88(р) о сроке эксплуатации внутридомового газопровода в 20 лет.

Проведение технического диагностирования обеспечивается путем заключения договора с организацией, отвечающей требованиям, определяемым Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору.