

Изменения в жилищное законодательство вступившие в силу с 1 января 2017г.

Изменения в жилищное законодательство вступившие в силу с 1 января 2017г. вызывают массу вопросов как у участников рынка управления жильем и ресурсоснабжающих организаций, так и у собственников помещений в многоквартирных домах. С 1 января в платежках граждан за коммунальные услуги строки за оплату мест общего пользования должны исчезнуть. Эта плата в рамках норматива включается в плату за содержание жилья.

Связано это с тем, что с момента появления в платежных документах жителей платы за места общего пользования в органы жилищного надзора Республики поступает чрезвычайно большое количество обращений граждан на высокую плату за общедомовые нужды, которая часто превышает плату за индивидуальное потребление коммунальных услуг в квартирах. Аналогичная ситуация сложилась и в большинстве субъектов Российской Федерации.

В связи с этим в июле 2016 года в жилищное законодательство внесены изменения в части ограничения платы за общедомовые нужды нормативами, установленными на уровне региона.

Кроме того, с 1 января 2017 года жители услугу по содержанию и ремонту жилья должны оплачивать совокупно, а не по ее составляющим. Таким образом, все затраты на приобретение коммунального ресурса для обслуживания мест общего пользования должны оплачивать управляющие организации, которые оказывают жителям услугу по обслуживанию общего имущества (то есть приобретать электроэнергию для лифтов, холодную воду для помывки лестничных клеток, полива придомовой территории, горячую воду для прочистки и промывки системы горячего водоснабжения и отопления перед началом отопительного периода).

Таким образом, житель оплачивает услугу по содержанию и ремонту жилья одной строкой, так как для жителя не должно быть принципиально, какое количество денежных средств тратит управляющая организация на покупку инструмента и оборудования или сколько электричества потрачено на работу лифта, сколько воды на мытье лестничных клеток и окон. Житель должен заплатить за одну услугу – содержание общего имущества дома.

Для реализации указанной нормы необходимо заключение договоров на поставку коммунального ресурса от ресурсоснабжающей организации к управляющей организации для нужд по обслуживанию мест общего пользования.

Факт отсутствия такого договора не дает оснований ресурсоснабжающей организации продолжать начислять плату за стоимость ресурсов на обслуживание мест общего пользования напрямую жителям. Такая плата может быть предъявлена только управляющим организациям. На сегодняшний день Минстрой России определяет в качестве приоритетной модели заключение прямых договоров между ресурсоснабжающими организациями и потребителями, но исключительно в части индивидуального потребления, а в части потребления ресурса на общедомовые нужды – между ресурсоснабжающей и управляющей организацией. Такой договор будет включать в себя, в том числе, информационный обмен между ресурсоснабжающей и управляющей организацией по индивидуальному потреблению граждан со стороны ресурсоснабжающей в сторону управляющей организации, а также по площадям мест общего пользования и показаний приборов общедомовых приборов учета в отношении ресурсоснабжающей организации от управляющей организацией.

Кроме того, при наличии такого договора управляющая организация вправе начислять повышающие коэффициенты гражданам, не имеющим индивидуальных

приборов учета, а денежные средства от их применения направлять на энергосбережение дома.

Таким образом, управляющие организации получают стимул с одной стороны не допускать убытки от сверхнормативных потерь, с другой стороны – получать дополнительную прибыль в случае существенного уменьшения платы на общедомовые нужды ниже норматива.

Ранее управляющие организации, как правило, не занимались решением данной проблемы, в связи с чем плата за общедомовые нужды зачастую превышала все мыслимые пределы. Это было связано с тем, что управляющая организация фактически не отвечала за то, сколько граждане заплатят за электроэнергию и воду в местах общего пользования.

При указанной схеме работы управляющая организация мотивирована проводить мероприятия по энергосбережению за счет средств текущего ремонта, проводить своевременный ремонт инженерных сетей дома, устранять незаконные подключения к сетям, а также заниматься выявлением незаконно проживающих граждан, и принимать другие меры в рамках действующего законодательства.

Также изменения коснулись порядка представления платежных документов. Срок, с начала течения которого платежный документ считается не представленным потребителю жилищно-коммунальных услуг, в случае если информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем не размещена в ГИС ЖКХ или размещенная информация не соответствует платежному документу на бумажном носителе перенесен с 1 января 2017 на 1 января 2018г.