

**АНАЛИЗ ОТДЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ,
ВСТУПАЮЩИХ В СИЛУ В 2017 ГОДУ**

© 2017

Е.О. Колоколова, кандидат философских наук, доцент кафедры «Частное право»
Саранский кооперативный институт (филиал) АНОО ВО Центросоюза РФ
«Российский университет кооперации», Саранск (Россия)

Ключевые слова: жилищное законодательство; жилое помещение; коммунальные услуги; плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Аннотация: В статье рассматриваются отдельные изменения в жилищном законодательстве, которые начнут действовать с 1 января 2017 г. Определены новые правила размещения информации в системе жилищно-коммунального хозяйства. Рассмотрены изменения в сфере оплаты жилого помещения и коммунальных услуг.

Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее Закон №209-ФЗ) определил принципы создания, эксплуатации и модернизации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ). ГИС ЖКХ представляет собой единую централизованную информационную систему, в которой с помощью информационных технологий, программных и технических средств, осуществляется сбор, обработка, хранение, предоставление, размещение и использование информации о в сфере жилищно-коммунального хозяйства: о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме (далее – МКД), работах по содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур и т. д. [1].

Целью данной системы является создание правовых и организационных основ для обеспечения граждан, органов государственной власти и местного самоуправления, организаций исчерпывающей информацией о ЖКХ.

С 1 мая 2015 г. все управляющие компании были обязаны зарегистрироваться в ГИС ЖКХ. В соответствии с ч. 4 ст. 12 Закона № 209-ФЗ с 1 июля 2016 г., но не ранее ввода системы в эксплуатацию поставщики информации (лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению МКД, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг) обязаны размещать в системе сведения, предусмотренные Законом № 209-ФЗ. Данное правило распространяется на всю информацию, за исключением той, в отношении которой законодательством установлен иной срок размещения. Так, например, с 01.05.2015 г. в системе должна была быть размещена информация о реестрах, которые ведут органы власти в связи с лицензированием деятельности по управлению МКД, а также данные о самом МКД, деятельность по которому осуществляет управляющая компания (лицензиат). Иной срок о размещении информации в системе будет установлен в случае, если между субъектом РФ, Минстроем, Минкомсвязью и оператором системы (ФГУП «Почта России») было подписано соглашения об опытной эксплуатации системы на территории субъекта РФ. Обязанность по размещению информации возникнет по истечении четырех месяцев со дня вступления в силу данного соглашения.

Особое внимание стоит обратить на размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, а также платежных документах. В соответствии с ч. 2.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) раскрывать данные сведе-

ния необходимо не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным. При этом, если данные, указанные в платежном документе и ГИС ЖКХ не соответствуют, то достоверной считается информация, размещенная в системе [2].

В настоящее время, управляющие компании заинтересованы в своевременном размещении в системе платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, т. к. неразмещение указанных данных дает основание гражданам не вносить плату до появления в ГИС ЖКХ соответствующей информации. Это связано с правилом ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, которое закрепляет обязанность граждан и организаций вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе. Таким образом, независимо от направления потребителям платежных документов (в том числе по электронной почте) они не обязаны вносить плату.

В соответствии с Законом № 209-ФЗ и Федеральным законом от 02.06.2016 № 175-ФЗ «О внесении изменений в статьи 26 и 154 Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2017 г. в случае неразмещения платежных документов и информации об оплате и задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги в ГИС ЖКХ в установленный срок, граждане и организации вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе [1; 3].

С 1 января 2017 г. также вступает в силу еще одна норма, в соответствии с которой, в случае, если в ГИС ЖКХ не размещена информация о размере платы, подлежащей внесению потребителем за жилое помещение и коммунальные услуги, либо размещена информация, которая не соответствует платежному документу, представленному потребителю на бумажном носителе, платежный документ считается не представленным. Вводится также административная ответственность за неразмещение информации в ГИС ЖКХ: для должностных лиц управляющих компаний, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов, а также должностных лиц органов местного самоуправления и органов государственной власти – наложение административного штрафа в размере 30 тыс. рублей; для ресурсоснабжающих организаций – 200 тыс. рублей.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 267-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» с 1 января 2017 г. предусматривается возможность проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ [4].

С начала 2017 г. изменяется структура платы за жилое помещение. Данные изменения затронут как нанимателей, так и собственников жилых помещений. В состав платы за содержание жилого помещения будут включаться расходы на оплату холодной и горячей воды, электрической и тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД будет включать в себя плановый период его проведения по каждому виду услуг и (или) работ, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий 3 календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются сроком на 3 года с распределением по годам в пределах указанного срока. Начиная с 2017 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в 2016 году [5–8].

С 1 января 2017 года изменяются правоотношения в сфере холодного водоснабжения и водоотведения. Вступают в силу ряд изменений в Правила холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 29.06.2013 № 644 «в», в Положение о плане снижения сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в поверхностные водные объекты, подземные водные объекты и на водосборные площади, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 10.04.2013 № 317, в Правила организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 04.09.2013 № 776. В частности, изменения затронут следующие отношения. С 2017 года декларацию о составе и свойствах сточных вод на очередной год необходимо подавать до 1 ноября предшествующего года (ранее было до 1 июля). При этом декларация на 2017 год подается абонентами до 1 марта 2017 года. Те декларации, которые были поданы абонентами до 1 января 2017 года прекращают действие со дня принятия организацией, осуществляющей водоотведение, деклараций о составе и свойствах сточных вод на 2017 год, поданных абонентами после 1 января 2017 года, но не позднее 1 апреля 2017 года. Уточняется также форма и содержание декларации о составе и свойствах сточных вод. С 2017 года вводятся новые термины – «баланс водопотребления и водоотведения», «локальное очистное сооружение», «нормативы водоотведения по составу сточных вод», «самовольное пользование централизованной системой холодного водоснабжения и (или) водоотведения», «самовольное подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения». Также скорректирован порядок заключения договоров холодного водоснабжения, договоров водоотведения, единых договоров холодного водоснабжения и водоотведения, права организации водопроводно-канализационного хозяйства, обязанности абонента, а также порядок временного прекращения либо ограничения холодного водоснабжения, временного прекращения либо ограничения приема сточных вод в отношении абонента. Уточняется порядок оплаты абонентами полученной холодной воды и отведенных сточных вод, осуществляемой по тарифам органов исполнительной власти субъекта РФ в области государственного регулирования тарифов, и размер пени в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения абонентом обязательств по оплате договора холодного

водоснабжения, договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения, а также в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения организацией водопроводно-канализационного хозяйства обязательств по оплате договора по транспортировке холодной воды, сточных вод. Пересматривается порядок подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения. Корректируется порядок определения размера и порядка компенсации расходов организации водопроводно-канализационного хозяйства при сбросе абонентами сточных вод, оказывающих негативное воздействие на работу централизованной системы водоотведения [9–12].

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.06.2016 № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» с 1 января 2017 г. начнет применяться повышающий коэффициент (увеличивается до 1,5) к нормативам потребления коммунальных услуг для собственников помещений в многоквартирных домах, помещения которых не оснащены приборами учета используемых коммунальных услуг [13].

Распоряжением Правительства РФ от 19.11.2016 № 2 464-р «Об утверждении индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации на 2017 год» вводятся новые индексы изменения размера платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам РФ на 2017 г., которые устанавливаются 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 [14].

Приказом 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» вводятся единые требования к установлению размера платы за наем жилого помещения. В расчет оплаты за найм включаются базовый размер платы за наем жилого помещения; коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома; коэффициент соответствия платы; общая площадь предоставленного жилого помещения. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании. При этом данный коэффициент может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцировано для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки. Также приводятся формулы расчета базового размера платы за наем жилого помещения и коэффициента, характеризующего его качество и благоустройство [15].

Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1 235 «О внесении изменений в Правила предоставления федеральным государственным гражданским служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения» устанавливает, что с 1 января 2017 года право на получение субсидии на приобретение жилого помещения, будут иметь госслужащие, замещавшие должности гражданской службы не менее 3 лет. Указанные лица, принятые на учет с 1 января 2017 года, будут иметь право на применение поправочных коэффициентов, применяемых при расчете размера единовременной выплаты, с учетом стажа гражданской службы: от 7 до 9 лет стажа – 1,1; от 9 до 11 лет стажа – 1,15; от 11 до 15 лет стажа – 1,2; от 15 до 20 лет стажа – 1,25; более 20 лет стажа – коэффициент увеличивается на 0,025 за каждый год службы, но составляет не более 1,5 [16].

Таким образом, можно отметить, что жилищное законодательство находится в стадии реформирования с учетом настоящих реалий. Однако еще остается не решенным ряд вопросов, что связано, прежде всего, с объемом и комплексностью жилищных правоотношений.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ: ред. от 06.07.2016 // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: consultant.ru/.
3. Федеральный закон от 02.06.2016 № 175-ФЗ «О внесении изменений в статьи 26 и 154 Жилищного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
4. Федеральный закон от 03.07.2016 № 267-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 27-1. Ст. 4200.
5. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: ред. от 03.07.2016 г. // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
6. Федеральный закон от 30.03.2016 № 73-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 14. Ст. 1903.
7. Письмо Минстроя России № 25997-ЛС/04, Минтруда России № 12-5/10/П-4949 от 14.08.2015 «О порядке предоставления мер социальной поддержки инвалидам войны» // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: consultant.ru/.
8. Письмо Минтруда России № 12-5/10/П-4949 от 14.08.2015 «О порядке предоставления мер социальной поддержки инвалидам войны» // Консультант Плюс: справочно-правовая система. URL: consultant.ru/.
9. Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 № 644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»: ред. от 14.10.2015 // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
10. Постановление Правительства РФ от 10.04.2013 № 317 «Об утверждении Положения о плане снижения сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в поверхностные водные объекты, подземные водные объекты и на водосборные площади»: ред. от 05.01.2015 г. // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
11. Постановление Правительства РФ от 04.09.2013 № 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод»: ред. от 29.05.2015 г. // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
12. Постановление Правительства РФ от 03.11.2016 № 1134 «О вопросах осуществления холодного водоснабжения и водоотведения» // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
13. Постановление Правительства РФ от 29.06.2016 № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» // Государственная система правовой информации: официальный интернет-портал правовой информации. URL: pravo.gov.ru.
14. Распоряжение Правительства РФ от 19.11.2016 № 2464-р «Об утверждении индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации на 2017 год» // Российская газета. 2016. № 266.
15. 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» // Российская газета. 2016. № 259.
16. Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1235 «О внесении изменений в Правила предоставления федеральным государственным гражданам служащим единовременной субсидии на приобретение жилого помещения» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 49. Ст. 6902.

ANALYSIS OF CHANGES IN CERTAIN HOUSING LEGISLATION COMES INTO FORCE IN 2017

© 2017

E.O. Kolokolova, candidate of philosophy, associate professor of “Private Law”
Saransk Cooperative Institute (branch) of the Russian Federation ANOO HE Centrosoyuz
“Russian University of Cooperation”, Saransk (Russia)

Keywords: housing legislation; premises; utilities; payment for housing and communal services.

Abstract: This article discusses some changes to housing legislation, which will take effect from 1 January 2017. Defined new rules for placement of information in the system of housing and communal services. The changes in the dwelling and payment of utilities.