**Информация о предоставлении коммунальных услуг и содержании общего имущества в многоквартирном доме с 01 января 2017 года**

1. 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, но имеется наличие технической возможности их установки, увеличивается до 1,5.

При наличии технической возможностиустановкиобщедомового прибора учёта **повышающий коэффициент будет начисляться**  жителям в многоквартирных домах, которые до сих пор не установили такие приборы учёта только **за коммунальную услугу «отопление»**.

Нельзя начислять повышающий коэффициент:

- лицам, принявшим помещение по акту от застройщика,

- застройщику,

- собственнику помещения в ветхом, аварийном жилье, жилье, подлежащем сносу или капитальному ремонту до 2013 года,

- собственнику помещения, где мощность потребления электрической энергии меньше 5 кВт, максимальный объём потребления тепловой энергии меньше 0,2 Гкал в час, максимальный объём потребления природного газа меньше 2 м³ в час,

- займодателю помещения по социальному найму или специализированного жилищного фонда,

- арендатору помещения.

2. [Индексы](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_207357/%22%20%5Cl%20%22dst100006) 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.

3. С 1 января 2017 года изменяется структура платы за жилое помещение, занимаемое как собственниками, так и нанимателями.

Плата за содержание будет включать в себя:

- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг);

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату  за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме при выполнения минимального перечня работ и услуг– т.е. ОДН по всем видам услуг.

Исключение - если в многоквартирном доме выбран способ управления непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован (плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, остаётся в составе платы за коммунальные услуги). ОДН остаётся в платёжных документах ресурсоснабжающих организаций, но и он с 1 июля 2016 года ограничен нормативом потребления, если собственники на общем собрании не приняли решение о распределении ОДН по показаниям ОДПУ.

Нормативы потребления ресурсов на ОДН региональные власти должны утвердить до 1 июня 2017 года. До 1 июня будут применяться действующие нормативы. Нормативы потребления коммунальных ресурсов для содержания общего имущества в МКД действуют не менее 3 лет. В этот период они не пересматриваются.

Нормативы потребления коммунальных услуг ОДН по холодному и горячему водоснабжению и электроснабжению, утверждены комитетом государственного регулирования тарифов Саратовской области:

- *норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению на общедомовые* нужды утвержден постановлением комитета государственного регулирования тарифов Саратовской области от 31 мая 2013года №14/1 и составляет 0,057 куб.м. на 1 кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме в месяц (площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в многоквартирном доме, не принадлежащим отдельным собственникам, согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома);

- *норматив потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды* утвержден постановлением комитета государственного регулирования тарифов Саратовской области от 31 мая 2013 года №14/2- 0,026 куб.м. на 1 кв.м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме в месяц(площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в многоквартирном доме, не принадлежащим отдельным собственникам, согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома);

- *нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды* утверждены постановлением комитета государственного регулирования тарифов Саратовской области от 17 июня 2016 года №25/3 - норматив зависит от этажности дома, наличия лифтов, насосного оборудования, электроотопительных, электронагревательных установок и т.д. (лестничные и этажные площадки, коридоры, тамбуры, входы в подъезд, вестибюли, помещения производственно-технического назначения, чердаки, электрощитовые, техподполья и др., согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома).

 **Норматив потребления газа принимается равным нулю.**

Верхний предел платы за ОДН ограничен нормативом. Согласно обновлённому [постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 № 306](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102106770&rdk=&backlink=1), при определении нормативов будут учитываться некоторые конструктивные и технические параметры МКД, а также технически неизбежные и обоснованные потери коммунальных ресурсов, объем коммунального ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня.

**Для воды это:**

количество этажей,

износ внутридомовых инженерных сетей,

вид системы теплоснабжения,

вид системы ГВС,

водоразборные устройства и санитарно-техническое оборудование в местах общего пользования.

**Для электричества:**

количество и типы оборудования и устройств,

износ внутридомовых инженерных сетей.

Устанавливаются **единые единицы измерения нормативов потребления коммунальных ресурсов, необходимых для содержания общего имущества в МКД**:

холодная вода – куб. м. на 1 кв. м,

горячая вода – куб. м. ХВС и Гкал на подогрев 1 куб. м. ХВС на 1 кв. м или куб. м. ГВС на 1 кв. м,

электричество – кВт · час на 1 кв. м,

отводимые сточные воды – 1 куб. м.

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 года. **При этом согласия собственников не требуется.**

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Управляющие организации, ТСЖ, ЖСК (далее - исполнители) на основании пункта 21.1 Правил, обязательных при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124, приобретают у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, путем заключения 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, ТСЖ, ЖСК являются исполнителями коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме);

- на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если управляющая организация, ТСЖ, ЖСК не предоставляют коммунальную услугу потребителям в многоквартирном доме в случаях, допускаемых жилищным законодательством).

Объем коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, подлежащий ежемесячной оплате исполнителем, определяется исходя из разницы между объемом коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, и объемом коммунальных услуг, подлежащих оплате потребителями коммунальных услуг в соответствии с Правилами № 354, а при отсутствии общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также тарифов, установленных в соответствии с федеральным законом.

Стоимость коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, подлежит определению исходя из тарифов для населения как в части объемов, определяемых исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, так и в части сверхнормативных объемов.

Сверхнормативный объем коммунальных ресурсов, по которому собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о включении в расчет размера платы за содержание жилого, а также сверхнормативный объем, включенный в расчет размера платы за коммунальные услуги, подлежит оплате ресурсоснабжающей организации с применением тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденные для категории "население".

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг.

При этом перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, утвержденный собственниками помещений в многоквартирном доме не может быть меньше Минимального перечня услуг, работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

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.**

**В случае отсутствия решения** собственников помещений в многоквартирном доме о включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирном доме после принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, после проведения первоначального включения в плату (независимо от причин такого отсутствия), а также в случае наличия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, срок действия которого еще не истек, **плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества учитывается в составе платы за содержание жилого помещения в размере действующего на дату выставления платы норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме без изменения размера платы за содержание общего имущества**.

Обновлённые квитанции потребители получат в феврале.

Плата за ОДН на горячую, холодную воду и электроэнергию будет включена в платёжный документ управляющей организации в содержание жилья и отражена в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов. Тем самым потребитель будет оплачивать ОДН каждый месяц в виде постоянной величины без существующих в настоящее время «скачков» в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Из платёжных документов ресурсоснабжающих организаций строка об оплате общедомовых расходов будет исключена.

В целях более подробного информирования потребителей о произошедших изменениях предлагается на обороте платежных документов, начиная с января 2017 года и в течение первого полугодия 2017 года размещать более подробную информацию об указанных изменениях, а также номера телефонов, по которым потребитель будет иметь возможность получить более подробную информацию.

4. Конкретизируется понятие нежилого помещения. Сейчас таковым считается помещение в МКД, которое не является жилым и не входит в состав общего имущества независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

Нежилыми признаются помещения в МКД, обладающие уже перечисленными признаками и указанные в проектной или технической документации на дом или в электронном паспорте дома. **К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией)**.

Собственник нежилого помещения вносит плату:

- за коммунальные услуги по показаниям индивидуального прибора учёта или расчётным способом (в соответствии с заключёнными договорами);

- за коммунальные ресурсы (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме при выполнении управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК) минимального перечня работ и услуг.

**С 01.01.2017 поставка холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа в нежилое помещение, отведение сточных вод, будут производиться только после заключения в письменном виде потребителями договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.**

**Управляющая организация (ТСЖ, ЖСК**) **предоставляет ресурсоснабжающим организациям**, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, **сведения о собственниках нежилых помещений** в многоквартирном доме, а также **направляет уведомления собственникам нежилых помещений** в многоквартирном доме **о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями**.

**Если у потребителя в нежилом помещении** **не заключён такой договор**, **объём коммунальных ресурсов**, потреблённых в помещении, **будет определяться** ресурсоснабжающей организацией **расчётными способами**.

Если исполнителем коммунальных услуг не является ресурсоснабжающая организация, **собственник нежилого помещения обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения** с ресурсоснабжающими организациями **представить исполнителю их копии**, а также **данные об объемах коммунальных ресурсов**, потребленных **за расчетный период по указанным договорам**.

5. **Коммунальные услуги предоставляются потребителям с 01.01.2017:**

- с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;

- с момента предоставления жилого помещения жилищным, жилищно-строительным кооперативом - члену жилищного, жилищно-строительного кооператива и проживающим с ним лицам;

- со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;

- со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;

**Кроме того с 01.01.2017:**

- со дня выдачи застройщику (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию **- застройщику** (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) **в отношении помещений в многоквартирном доме, не переданных им иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче;**

- со дня выдачи застройщику (лицу, обеспечивающему строительство многоквартирного дома) разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не ранее принятия помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, - **лицу, принявшему от застройщика** (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) **указанное помещение по передаточному акту или иному документу о передаче**.

6. Ресурсоснабжающая организация (для которой заключение договора с потребителем является обязательным) приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида:

а) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме,в котором в качестве способа управления выбрано непосредственное управление, - с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений о выборе такого способа управления, до даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо товариществом или кооперативом, указанной в пункте 14 или 15 настоящих Правил;

б) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления либо способ управления выбран, но не наступили события, указанные в пунктах 14 и 15 настоящих Правил, - со дня возникновения права собственности на помещение, со дня предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, со дня заключения договора найма, со дня заключения договора аренды, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, или со дня прекращения ранее выбранного способа управления многоквартирным домом до дня начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо товариществом или кооперативом, указанных в пункте 14 или 15 настоящих Правил;

в) собственникам и пользователям жилых домов (домовладений) - со дня первого фактического подключения жилого дома (домовладения) в установленном порядке к централизованной сети инженерно-технического обеспечения непосредственно или через сети инженерно-технического обеспечения, связывающие несколько жилых домов (домовладений), расположенных на близлежащих земельных участках, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, за исключением периода времени, в течение которого между собственником жилого дома (домовладения) и организацией, указанной в подпункте "б" пункта 10 настоящих Правил, в письменной форме заключен и исполняется договор о предоставлении коммунальных услуг и такой договор не расторгнут;

**Кроме того с 01.01.2017:**

г) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме **в случае наличия заключенных с ними договоров**, предусмотренных частью 17 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", - до отказа одной из сторон от исполнения договора;

д) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме **в случае** **принятия решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги,** предусмотренных частью 18 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", - до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации;

е) собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, **в отношении которого расторгнут договор о приобретении управляющей организацией, товариществом или кооперативом коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги**, - до заключения нового договора о приобретении коммунального ресурса в отношении этого многоквартирного дома.

7. **С 01.01.2017** **пополнился перечень обязанностей и прав исполнителей КУ.**

**Исполнитель должен:**

- осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;

- осуществлять определение размера платы за коммунальную услугу по отоплению исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также использовать показания коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии при определении размера платы за коммунальную услугу, потребленную на общедомовые нужды;

- размещать на своём официальном сайте и на информационных стендах или не реже 1 раза в квартал указывать в платёжных документах данные о последствиях: недопуска исполнителя коммунальных услуг в согласованные дату и время в занимаемое потребителем помещение для проведения проверки прибора учёта; несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта;

- размещать на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей, сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки.

**Исполнитель имеет право:**

- осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях);

- 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;

- осуществлять установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в многоквартирных домах, собственники помещений в которых имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами учета;

- уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-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, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

8. **С 01.01.2017** **пополнился перечень обязанностей и прав потребителей КУ**.

**Потребитель может требовать от исполнителя:**

- проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков;

- составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета (коллективного (общедомового) прибора учета) в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе лица, которое несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме (с привлечением ресурсоснабжающей организации), членов совета многоквартирного дома;

- проведения проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

**В обязанности потребителя входит:**

- **использовать коллективные (общедомовые) приборы учета**, установленные исполнителем или иной организацией, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" обязана осуществить оснащение многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не исполнена установленная законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии **в целях учета потребленных коммунальных услуг**;

- **сохранять установленные исполнителем** 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**;

- **своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги**, в том числе **в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов**, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

9. **Об установлении размера платы за содержание жилого помещения органами местного самоуправления в период после 1 января 2017 года.**

При формировании в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 (далее - Правила № 75) размера платы за содержание жилого помещения необходимо учитывать включение в нее с 1 января 2017 года платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 38 Правил № 75 в извещении о проведении конкурса в том числе указывается:

- наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом;

- наименование дополнительных работ и услуг по содержанию объекта конкурса, перечень которых устанавливается в соответствии с подпунктом 4(1) пункта 41 Правил № 75;

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

В случае установления органами местного самоуправления собственникам помещений размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из групп многоквартирных домов, такая плата может не учитывать особенности конкретного многоквартирного дома.

На основании вышеизложенного, а также в целях реализации пункта 35 Правил № 491, полагаем возможным при установлении органами местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирных домах размера платы за содержание общего имущества использовать подход по установлению такой платы исходя из конкретных видов услуг и работ, установленных собственниками помещений в многоквартирном доме с учетом положений Правил № 491, Минимального перечня услуг, работ и иных нормативных правовых актов, устанавливающих требования к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

У органов местного самоуправления отсутствуют полномочия по принятию решений об изменении с 1 января 2017 года размера платы за содержание жилого помещения в связи с первоначальным включением в размер платы расходов на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, поскольку **такое первоначальное включение в плату** в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ **вправе осуществлять только управляющие организации (ТСЖ, ЖСК)**.

В целях реализации полномочий, основанных на части 3 статьи 156 ЖК РФ, органы местного самоуправления обязаны сообщить нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда об изменении размера платы за содержание жилого помещения при первоначальном и последующем включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в сроки, установленные в части 13 статьи 155 ЖК РФ (в письменной форме не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, если иной срок не установлен договором управления).

В период после утверждения органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, при принятии органами местного самоуправления решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилого помещения государственного и муниципального жилого фонда учитывается необходимость включения в состав такой платы расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в каждом многоквартирном доме, в том числе **из расчета соответствующих нормативов потребления коммунальных ресурсов** или **с учетом сверхнормативного их объема**.