АБОНЕНТ КОНСАЛТ

+7 (495) 968-44-34
abonentconsult.ru

ДАТА:	27.01.2019 г.
КОМУ:	ТСН «Запад» Председателю Правления Павлюшину Александру Викторовичу
ОТ КОГО:	Алёна Игоревна Богачкова, помощник юриста; Юридическая компания «Абонент Консалт»
КАСАТЕЛЬНО:	Изменения в жилищное законодательство в 2019 году

П Р Е Д М Е Т К О Н С У Л Ь Т А Ц И И

С 1 января 2019 года вступили в силу поправки, которые изменили многие положения жилищного законодательства. В течение 2019 года вступят в силу и другие важные изменения. В настоящей консультации будут рассмотрены следующие сферы и вопросы:

- Порядок вывоза твердых коммунальных отходов;
- Использование контрольно-кассовой техники при расчетах ТСН;
- Компенсация расходов по уплате взносов на капитальный ремонт для новых категории граждан;
- Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства и ответственность;
- Изменения в Жилищном Кодексе РФ;
- Изменения правил оплаты за отопление в многоквартирных домах.

ПОРЯДОК ВЫВОЗА ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ

Происходит изменение положений законодательства в области обращения с твердыми коммунальными отходами (Далее – ТКО).

По изначальной задумке законодателя с 1 января 2019 года все регионы должны были перестроиться на новый порядок обращения с отходами. Однако стало понятно, что не все регионы способны уложиться в сроки. Поэтому было принят Федеральный закон от 25.12.2018 N 483-ФЗ «О внесении изменений в статью 29.1 Федерального закона «Об отходах производства и потребления», в соответствии с которым города федерального значения Москва, Санкт-Петербург и Севастополь вправе сохранить старый режим обращения с отходами **до 1 января 2022 года**.

Региональный оператор по обращению с ТКО в **г. Москве не выбран.** Тем не менее, режим обращения с ТКО в г.Москве может смениться и до 1 января 2022 года.

Приводим основное содержание проводимой реформы.

Региональный оператор выбирается в соответствии с правилами конкурсного отбора, которые утверждены Постановлением Правительства от 5 сентября 2016 г. N 881.

Отдельные вопросы по новому законодательству были рассмотрены в Письме Минстроя России от 18.05.2018 N 22270-МП/06 «По вопросу разъяснения положений действующего законодательства в области обращения с твердыми коммунальными отходами».

Отходы, образующиеся при уборке территории городских и сельских поселений, относятся к твердым коммунальным отходам. Соответственно, их сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение на территории субъекта Российской Федерации обеспечиваются региональными операторами.

Таким образом, организации, отвечающие за уборку территории городских и сельских поселений, в результате которой образуются твердые коммунальные отходы, обязаны **заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором.**

К моменту начала осуществления деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами региональным оператором, муниципальные контракты, предметом которых является обращение с твердыми коммунальными отходами, заключенные ранее, **должны быть расторгнуты** в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе и заключены договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором как с единственным поставщиком (п. 8 ч. 1 ст. 93 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»).

Реформа переводит услуги по вывозу ТКО **из жилищных в коммунальные услуги**. Таким образом, тарифы будут регулироваться на государственном уровне. Вывоз ТКО уже не будет являться строкой расходов по содержанию и ремонту жилого помещения.

Будет установлен единый тариф на вывоз ТКО. Плата за вывоз ТКО в многоквартирном доме будет рассчитываться по следующей формуле: <u>единый тариф*норматив/12 месяцев * количество зарегистрированных в квартире</u>. Сумма оплаты зависит от количества человек, а не от площади помещения. Презюмируется,

что мусор всегда образуется в примерно одинаковых объемах. Данная презумпция опровержима: на время длительного отъезда можно предоставить соответствующие документы и не платить (оформить перерасчет).

Норматив не является одинаковым для всех. К примеру, для жителей многоквартирных домов норматив более «выгоден», чем для владельцев частных домов.

Можно заметить, что реформа приводит к образованию своеобразной монополии региональных операторов. Следовательно, следует ожидать повышения цен за вывоз ТКО.

Также следует обратить внимание, что законодатель стремится поощрить раздельный сбор мусора. При раздельном сборе мусора возможна оплата по фактически вывезенным контейнерам, а не по нормативам.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КОНТРОЛЬНО-КАССОВОЙ ТЕХНИКИ ПРИ РАСЧЕТАХ ТСН

Некоторые изменения использования контрольно-кассовой техники (Далее – ККТ) при расчетах следуют из Федерального закона от 03.07.2018 N 192-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с пунктом 4 статьи 4 организации и индивидуальные предприниматели **при осуществлении расчетов с физическими лицами**, которые не являются индивидуальными предпринимателями, **в безналичном порядке** (за исключением расчетов с использованием электронных средств платежа), расчетов при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая взносы на капитальный ремонт, при осуществлении зачета и возврата предварительной оплаты и (или) авансов, при предоставлении займов для оплаты товаров, работ, услуг, при предоставлении или получении иного встречного предоставления за товары, работы, услуги **вправе не применять** ККТ и не выдавать (направлять) бланки строгой отчетности до **1 июля 2019 года.** Следовательно, ККТ с этого периода будет необходима.

После 1 июля 2019 года ТСН **не будет обязано** использовать ККТ при проведении расчетов с членами ТСН, так как оказываемые услуги относятся к деятельности ТСН,

закрепленной в Жилищном Кодексе. В этой части законодательное регулирование не изменится.

ТСН **имеет право устанавливать порядок** уплаты взносов и обязательных платежей. Члены ТСН не имеют права требовать от ТСН выдачи чека.

Толкование законодательства содержится в Письме Минфина России от 25.07.2018 N 03-01-15/52272.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1.2 Федерального закона от 22.05.2003 N 54-ФЗ **«О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчетов и (или) расчетов с использованием электронных средств платежа»** (далее - Федеральный закон N 54-ФЗ) ККТ применяется на территории Российской Федерации в обязательном порядке всеми организациями и индивидуальными предпринимателями при осуществлении ими расчетов, за исключением случаев, установленных Федеральным законом N 54-ФЗ.

Согласно статье 1.1 Федерального закона N 54-ФЗ под расчетами понимаются прием или выплата денежных средств, как наличными, так и в электронном виде.

В соответствии с частью 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), ТСЖ (ТСН) создаются в том числе для оказания населению коммунальных услуг.

Обязанность членов Товарищества оплачивать коммунальные и эксплуатационные платежи, а также взносы на капитальный ремонт предусмотрена частью 5 статьи 155 ЖК РФ.

Следовательно, прием ТСЖ взносов от членов ТСЖ для целей деятельности ТСЖ не относится к расчетам для целей Федерального закона N 54-ФЗ и не требует применения ККТ.

Аналогичная позиция выражена письме Министерства финансов РФ от 5 сентября 2018 года № 03-01-15/63303, которое содержит ответ на вопрос о необходимости обязательного применения ККТ садоводческим товариществом. Министерство финансов аргументирует свою позицию схожим образом.

Вместе с тем при приеме денежных средств за выполняемые работы, оказываемые услуги в том числе собственникам помещений, **не являющимся членами ТСЖ**, **ККТ применяется в обязательном порядке.** Деятельность по обслуживанию многоквартирного дома приравнена к оказанию услуг (жилищных), что является основанием для распространения на ТСЖ положений Закона N 54-ФЗ.

Таким образом, ККТ обязательно применяется в следующих случаях:

- Оплата услуг лицами, не являющимися членами ТСЖ;
- Дополнительные услуги ТСЖ, которые не являются коммунальными и не относятся к содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Например, оказание каких-либо коммерческих услуг населению.

КОМПЕНСАЦИЯ РАСХОДОВ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ ЗА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДЛЯ НОВЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2018 N 226-ФЗ «О внесении изменения в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации» с 1 января 2019 года Законом субъекта РФ может быть предусмотрено распространение компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, в том числе и на собственников жилых помещений, достигших возраста 70 или 80 лет и проживающих в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и/или неработающих инвалидов I и II группы (в размере 50 и 100 процентов соответственно).

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (Далее – ГИС ЖКХ) с **1 июля 2019** года поставщики информации в г. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе обязаны размещать информацию в ГИС ЖКХ. В регионах такая обязанность появилась раньше – с 1 июля 2017 года.

Субъекты, размещающие информацию в системе (Далее - поставщики информации), - органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые обязаны в соответствии с

настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в системе.

В соответствии с названным законом, лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг обязаны размещать в ГИС ЖКХ соответствующую информацию.

За невыполнение обязанности предусмотрена административная ответственность в виде штрафа. Для регионов ответственность введена с 1 января 2018 года, а для городов федерального значения – с 1 июля 2019 года. Штрафные санкции в первую очередь касаются ТСЖ и управляющих компаний.

Если в ГИС ЖКХ будут отсутствовать данные о размере коммунальных платежей или они не будут совпадать с бумажной квитанцией, **платежный документ будет считаться как непредоставленный потребителю**. Кроме того, при невыполнении обязанности размещения информации виновное лицо будет **лишено возможности взыскать пени**.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ КОДЕКСЕ РФ

Федеральный закон от 27.12.2018 N 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме» несколько уточнил порядок перепланировки помещения. Основные изменения коснулись статьи 26 Кодекса: Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. Теперь, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, необходимо также приложить протокол общего собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме.

Раньше в перечне документов протокол не указывался, в подпункте 3 пункта 2 говорилось только о подготовленном и оформленном в установленном порядке проекте переустройства и (или) перепланировки помещения.

ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ ОПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

С 1 января 2019 года вступает в силу Постановление Правительства РФ от 28.12.2018 N 1708 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме». Данное постановление несколько уточняет:

- порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах, оборудованных коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета;
- порядок определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в случае принятия решения об оплате коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода;
- формулу расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии при осуществлении оплаты в течение отопительного периода;
- формулу расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии при осуществлении оплаты равномерно в течение календарного года;
- формулу расчета объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящейся на помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода;
- формулу расчета объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящейся на помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода.

В формулы расчета тепла внесено важное изменение. До 2019 года если дом изначально не был оборудован счетчиками тепла во всех помещениях, то даже если собственник поставит счетчик тепла на свою квартиру, оплачивать по его показаниям нельзя вообще никак. Теперь это меняется. Можно поставить теплосчетчик и подавать

показания в течение года, а потом собственнику должны будут выставлять оплату **по среднемесячным показаниям за предыдущий год**.

Описание формулы из Постановления:
Vi - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на i-е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме и определенный в i-м помещении (жилом или нежилом), оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) приборами учета, при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета, при оплате равномерно в течение календарного года - **исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление, полученного на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета за предыдущий год**, а в i-м помещении (жилом или нежилом) в многоквартирном доме, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) приборами учета, - исходя из площади такого помещения по формуле 3(7).

С уважением,

Алёна Игоревна Богачкова | Юридическая компания Абонент Консалт

Помощник юриста | E-mail: bogachkova@abonentconsult.ru