

Основные изменения в жилищном законодательстве в 2026 году

1. Изменения в части техобслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

Государство (в лице региональных органов по тарифам) будет регулировать цены на техобслуживание единицы внутридомового/внутриквартирного газового оборудования (ВДГО/ВКГО) и цены на установку и замену такого оборудования (Постановление Правительства РФ от 29 ноября 2025 года № 1967 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»).

Изменения вступят в силу с 1 марта 2026 года.

Размер цены будет рассчитан исходя из минимального перечня услуг по техническому обслуживанию ВДГО/ВКГО по специальным методическим указаниям (их утвердит ФАС России). Сами цены будут утверждаться в виде единых стандартизированных тарифных ставок (ЕСТС) на год, не позднее чем в последний день предыдущего года. Эти ЕСТС будут обязательны для специализированных организаций, которые занимаются техническим обслуживанием, установкой и заменой ВДГО/ВКГО.

Нормы о порядке технического обслуживания и ремонта ВДГО и ВКГО, в том числе скорректированный минимальный перечень услуг по техническому обслуживанию ВДГО и ВКГО, включены в Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 года № 410 (эти изменения тоже вступят в силу весной 2026 года).

Установлено, что ремонт ВДГО/ВКГО нужно начинать в течение одних суток с момента поступления заявки, а ремонт отопительного оборудования в отопительный сезон – в течение 6 часов (если в нормативных правовых актах нет требований по незамедлительному проведению ремонта).

2. Изменения тарифов на коммунальные услуги в 2026 году

28 ноября 2025 года подписан Федеральный Закон № 425-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации», который вносит значительные изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации. Данным законом с 1 января 2026 года базовая ставка НДС увеличена до 22%. В связи с этим повышение тарифов на коммунальные услуги в 2026 году запланировано дважды: с 1 января и с 1 октября.

11 декабря 2025 года губернатором Костромской области принято постановление № 188, которым утверждены предельные (максимальные) индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги по муниципальным образованиям Костромской области на 2026 год.

Предельные индексы регулируют рост совокупной платы граждан за коммунальные услуги, включающий плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Согласно документу с 1 января 2026 года совокупный платёж за коммунальные услуги в регионе может вырасти не более чем на 1,7%. Этот показатель един для всех субъектов РФ и обусловлен переходом на ставку НДС в размере 22%, что повлечет изменение всех тарифов на коммунальные услуги на 1,7%.

В 2026 году основное изменение тарифов произойдет не с 1 июля, как было в предыдущие годы, а с 1 октября. Предельный (максимальный) индекс изменения платы по муниципальным образованиям Костромской области, в том числе в Волгореченске, составит 11,7%, за исключением городского округа город Кострома. Для жителей областного центра предельный (максимальный) рост совокупного коммунального платежа не превысит 9,6 %.

При применении установленных предельных индексов размер вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в каждом месяце 2026 года будет сравниваться с размером платы за коммунальные услуги в январе 2026 года. Изменение платы граждан рассчитывается при сопоставимом наборе и объемах коммунальных услуг.

Все тарифные решения департаментом государственного регулирования цен и тарифов по Костромской области на 2026 год принимаются в рамках установленных ограничений. Тарифы на коммунальные услуги будут утверждены до конца декабря 2025 года.

3. Изменение повышающего коэффициента к нормативам потребления воды

С 6 декабря 2025 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 25 ноября 2025 года № 1871 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354», в соответствии с которым при расчете размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, в случае отсутствия прибора учета потребления холодной воды, взамен ранее установленного повышающего коэффициента к нормативам потребления холодной воды в размере 1,5 установлен повышающий коэффициент в размере 3,0. Этот коэффициент не применяется, если потребителем представлен акт обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды. Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Нормативы должны применяться при кратковременном отсутствии приборов учета.

4. Изменения по срокам оплаты коммунальных услуг

С 1 марта 2026 года изменятся сроки оплаты коммунальных услуг. В настоящее время согласно ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации оплачивать коммунальные услуги нужно до 10-го числа следующего месяца, но в договорах с управляющими организациями могут быть установлены и другие сроки. В нашем городе это до 25-го числа следующего месяца, при этом квитанции должны быть переданы плательщикам в соответствии с договорами до 10-го числа следующего месяца.

С 1 марта 2026 года этот порядок измениться. С этой даты все россияне будут обязаны платить за коммунальные услуги до 15-го числа. При этом платёжные документы будут приходить жильцам не позднее 5-го числа — неважно, в электронном или бумажном виде. Эти изменения прописаны в Федеральном законе от 24 июня 2025 года №177-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Право управляющих организаций и ТСЖ устанавливать свои сроки отправки и оплаты квитанций отменили. 15-е число

будет единым крайним сроком для оплаты всех коммунальных платежей, включая капитальный ремонт.

5. Изменения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом

С 1 марта 2026 года устанавливаются перечень сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом, и форма такого отчета.

Минстрой России утвердил перечень сведений, который управляющая организация должна раскрывать в своем отчете по управлению домом за предыдущий год, и форму отчета (Приказ Минстроя России от 20 ноября 2025 года № 728/пр). Отчет размещается в ГИС ЖКХ (или в региональной информационной системе ЖКХ), однако управляющая организация может разместить его и на своем сайте или, например, в общедомовом чате.

В отчете, среди прочего, нужно указать:

- какие именно услуги и работы по содержанию дома были выполнены, и на какую сумму,
- что было отремонтировано, на какую сумму, остались ли деньги на текущий ремонт или, наоборот, произошел их перерасход,
- сколько стоили услуги по управлению многоквартирным домом (без указания их перечня),
- какие суммы были выставлены собственникам и нанимателям и сколько денег поступило в управляющую организацию,
- как ведется работа с должниками (сколько было направлено претензий, сколько исковых заявлений о выдаче судебных приказов, сколько долгов удалось взыскать).

6. Изменения требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Минстрой России приказом от 30 апреля 2025 года № 266/пр утвердил новые требования к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Документ начал действовать с 1 сентября 2025 года.

Теперь у собственников помещений в многоквартирных домах есть возможность проводить общие собрания с помощью ГИС ЖКХ.

Основные моменты проведения собрания не меняются, но хочется обратить внимание на следующие нововведения.

В случае проведения общего собрания с использованием системы протокол общего собрания оформляется в виде электронного документа в машиночитаемом виде в формате XML с возможностью преобразования в формат PDF и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператора системы.

Уведомление о проведении собрания обязательно нужно размещать в ГИС ЖКХ независимо от того будет ли собрание проводиться в системе или нет. И в качестве номера протокола указывается уникальный идентификатор, полученный в системе при создании сообщения о проведении общего собрания, направленного собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 45, частями 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и соответствующего требованиям части 5 статьи 45, части 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - сообщение о проведении общего собрания).

В протоколе общего собрания сведения об инициаторе общего собрания должны включать:

для юридического лица: полное и (или) сокращенное (при наличии) наименования организации, организационно-правовая форма, адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии), номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при наличии), должность и реквизиты документа о назначении (избрании) на должность;

для физического лица: фамилия, имя, отчество (при наличии), реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства (пребывания), номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии).

Кроме данных, которые всегда указывались в вводной части протокола общего собрания собственников, сейчас необходимо указывать данные об общем количестве собственников помещений в многоквартирном доме, владеющих жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Письменные решения (бюллетени) собственников помещений и (или) их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, должны содержать помимо привычных для нас сведений, если собственник помещения юридическое лицо, то ОГРН юридического лица, если собственник физическое лицо, то указывается страховой номер индивидуального лицевого счета, содержащийся в страховом свидетельстве обязательного пенсионного страхования.