



*Программа подготовки
общественных жилищных инспекторов*

Предоставление коммунальных услуг в многоквартирные дома Изменения в Правилах предоставления коммунальных услуг



Директор агентства эффективного разрешения споров
АНО ДПО «МАПО» – к.ю.н., Гончаренко В.Д.

Оснащение домов приборами учета (ПУ) энергоресурсов и ввод установленных ПУ в эксплуатацию

(письмо Минстроя России от 03.11.2016 № 36508-ОД/04)

Законодательное регулирование:

- 1) **оплачивается фактически принятое** абонентом количество ресурса в соответствии с данными учета;
- 2) производимые, передаваемые, потребляемые **энергоресурсы подлежат обязательному учету** с применением приборов учета (ст. 13 261 ФЗ «Закона об энергосбережении»). **Собственники жилых домов, помещений в МКД**, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу Закона об энергосбережении, **обязаны обеспечить оснащение приборами учета используемых энергоресурсов и ввод их в эксплуатацию;**

3) если собственники не ставят ПУ, это **должны сделать** ресурсоснабжающие организации (РСО), которым **граждане возместят** понесенные **расходы** (ст. 13 Закона об энергосбережении);

4) нет прямого запрета на установку ПУ в аварийных объектах при наличии технической возможности (приказ Минрегиона России от 29.12.11 № 627).

Требование об организации учета используемых энергоресурсов **не распространяется на ветхие, аварийные** объекты, в т. ч.:

- подлежащие **сносу** или капитальному ремонту **до 1 января 2013 г.**;

- потребляющие **менее 5 кВт электроэнергии**, или **менее 0,2 Гкал/ч тепловой энергии**, или **менее 2 куб. м/ч природного газа**.

В этих случаях расходы на установку приборов учета не допускается возлагать на собственников жилых помещений.

Если эксплуатационные характеристики здания ухудшаются настолько, что невозможно обеспечить точную фиксацию потребления энергоресурсов и обслуживание ПУ, РСО исключает использование показаний приборного учета.

РСО вправе использовать показания коллективных ПУ, установленных ими в ветхих и аварийных домах, для определения объема и стоимости энергоресурсов, потребленных на ОДН. Однако *размер обязательств собственников и УО по оплате потребленных энергоресурсов ограничен утвержденными нормативами потребления.*

В домах, на которые не распространяются обязательные требования по установке ПУ, *не должны применяться повышающие коэффициенты к нормативу потребления коммунального ресурса при отсутствии таких приборов.*

Из разъяснений Минстроя России следует, что **«повышенный норматив»** нужно применять при наличии технической возможности установки ПУ или при отсутствии документального подтверждения наличия (отсутствия) такой возможности.

Следовательно, если собственник не предоставит соответствующий акт обследования, исполнитель при отсутствии ИПУ в большинстве случаев **будет применять «повышенный норматив»** по умолчанию.

Законодатель не предусмотрел ответственность за непроведение обследования ни для исполнителя, ни для потребителя.

Порядок определения количества лиц, проживающих в жилом помещении, в целях расчета размера платы и объема потребления коммунальных услуг

(письмо Минстроя России от 10.11.16 № 37404-АТ/04)

Для расчета размера платы за коммунальные услуги применяются формулы к Правилам № 354, где используются понятия «количество **постоянно проживающих граждан**» и «количество **временно проживающих граждан**».

Постоянно проживающие граждане — **зарегистрированные в помещении по месту жительства (абз. 2 п. 3 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713, далее – Правила № 713).**

Временно проживающие граждане – зарегистрированные в помещении по месту пребывания (абз. 1 п. 3 Правил № 713).

Граждане, проживающие в жилом помещении без регистрации в указанном жилом помещении, – не зарегистрированные в указанном жилом помещении ни по месту жительства, ни по месту пребывания.

Если есть информация о наличии граждан, проживающих без регистрации в жилом помещении, не оборудованном ПУ, УО составляет акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Акт в течение трех дней направляется в уполномоченный орган в сфере миграции, который проводит проверку и при подтверждении факта проживания граждан без регистрации составляет протокол об административном правонарушении (п. 56(1) Правил № 354).

Если ни один гражданин не зарегистрирован (отсутствует протокол об административном правонарушении, выраженном в проживании в указанном помещении граждан без регистрации), расчет стоимости коммунальных услуг, потребленных в данном жилом помещении, произведенный исходя из одного проживающего, противоречит жилищному законодательству. Количество постоянно и временно проживающих граждан в таком помещении равно нулю.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещение (ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Документы, являющиеся основанием для вселения в жилое помещение и пользования им, являются основанием и для внесения платы за коммунальные услуги и содержание жилого помещения. Но для определения количества проживающих в жилом помещении граждан эти документы **основанием не являются.**

Применение в расчетах платы за коммунальные услуги и (или) содержание жилого помещения такого показателя, как количество граждан, указанных в документах, являющихся основанием для вселения в жилое помещение и пользования жилым помещением (количество собственников, нанимателей), не предусмотрено ни Жилищным кодексом РФ, ни принятыми во исполнение его положений постановлениями Правительства РФ.

При расчете размера платы за коммунальные услуги и (или) содержание жилого помещения используются следующие количественные показатели:

- размер платы за содержание жилого помещения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению и размер платы за коммунальные ресурсы для содержания ОИ, рассчитываются исходя из площади помещения;**
- при наличии индивидуальных (ИПУ) или общих (квартирных) ОПУ размер платы за коммунальные услуги по ГВС, ХВС, электро-, газоснабжению определяется исходя из показаний этих приборов учета;**
- при отсутствии ИПУ и ОПУ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления указанных услуг и количества постоянно и временно проживающих граждан.**

Следовательно, **недопустимо** оперировать в **расчетах платы** за коммунальные услуги и (или) содержание жилого помещения **количеством собственников или нанимателей.**

Исполнитель коммунальных услуг **может** провести проверку и **составить акт о фактически проживающих** в помещении лицах. Однако **начислять плату** на основе этого акта он **не вправе** — только **протокол уполномоченных органов** позволяет производить начисления.

Когда начинает действовать индивидуальный прибор учёта

Как правильно менять старые счётчики

Раньше – на следующий день после введения в эксплуатацию

1. В квартире собственника не установлены ИПУ.

В таком случае плата за коммунальные ресурсы рассчитывается по формуле: норматив, умноженный на повышающий коэффициент.

2. Собственник устанавливает ИПУ.

Санкцию «норматив на повышающий коэффициент» применять нельзя. Встаёт вопрос, когда начинать начислять плату за КУ по показаниям индивидуального прибора учёта.

До 1 января 2017 года всё бы произошло так: собственник поставил бы ПУ, позвал представителя исполнителя коммунальных услуг и попросил ввести прибор учёта в эксплуатацию.

Когда начинает действовать индивидуальный прибор учёта

До 1 января 2017 года всё бы произошло так: собственник поставил бы ПУ, позвал представителя **ИКУ** и попросил ввести прибор учёта в эксплуатацию.

Вы не позднее месяца после установки прибора учёта ввели бы его в эксплуатацию и на следующий день после этого начали рассчитывать плату за коммунальные услуги по показаниям ПУ.

Например, **если 15 августа** вы ввели прибор учёта в эксплуатацию, сняли с него показания, опломбировали, то **уже 16 августа** можно рассчитывать плату за потреблённые КУ по его показаниям.

С 1 января 2017 года правила изменились. Теперь если прибор учёта ввели в эксплуатацию 15 августа, начисления по нему можно будет производить только с 1 сентября. То есть с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором прибор учёта ввели в эксплуатацию.

Ввести прибор учёта в эксплуатацию, как и раньше, нужно не позднее одного месяца после его установки.

Расчёт будет такой:

- в июле – по нормативу, умноженному на повышающий коэффициент;
- с 1 августа по 15 августа – по нормативу, умноженному на повышающий коэффициент;
- с 15 августа по 1 сентября – по нормативу;
- с 1 сентября – по показаниям прибора учёта.

Есть нюанс: при вводе ПУ в эксплуатацию вы снимаете его показания, на 1 сентября они уже другие. В таком случае есть два варианта: или вы приходите 1 сентября и снимаете показания ещё раз, или собственник самостоятельно направляет вам показания.

Согласно п. 80 ПП РФ N 354 к использованию допускаются прошедшие проверку, работоспособные приборы учёта утверждённого типа. Готовность средства измерения к использованию по назначению документально оформляется при его вводе в эксплуатацию (п. 81 ПП РФ N 354, ст. 2 N 102-ФЗ).

Повышающий коэффициент можно применять не ко всем собственникам.

При расчёте платы за коммунальную услугу для собственников помещений, у которых **есть обязанность** поставить прибор, **но они это не сделали**, начисляется коэффициент. Коэффициент начисляется **только по воде и электрической энергии.**

Для отопления повышающего коэффициента нет. Повышающий коэффициент по отоплению можно назначать **только управляющей организации**, на которую ч. 1 ст. 157 ЖК РФ не распространяется, и **только в отношении ОДПУ.**

Порядок применения **коэффициента** описан в ПП РФ N 354.

Так, его **нельзя применять** к:

- **человеку**, который **только что принял** помещение от застройщика (п. 2 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ);
- **застройщику** (п. п. 7.2 и 7.4 ст. 155 ЖК РФ);
- **нанимателю** помещения по социальному найму или специализированного жилищного фонда (п. п. 1 и 3 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ);
- **арендатору помещения** (п. 2 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ);
- **собственнику** помещения **в ветхом или аварийном** доме, доме, **подлежащем сносу** или **капитальному ремонту**, доме, где **ограничены объёмы потребления** некоторых коммунальных ресурсов (ст. 13 N 261-ФЗ).

АКТ
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ,
ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

« ____ » _____ 20__ г.

Настоящий акт составлен на основании письменной (устной) заявки

_____ Ф.И.О. заявителя
проживающего по адресу _____

Заявка зарегистрирована в журнале регистрации заявок _____
№ ____ от « ____ » _____ 20__ г. _____ часов ____ минут

Дата и время установления фактов, изложенных в заявке, согласованы с диспетчером
аварийно-диспетчерской службы _____

(Ф.И.О.)
КОМИССИЯ В СОСТАВЕ:

Представитель
управляющей организации _____

(должность, Ф.И.О.)

Адрес, телефон управляющей организации _____

Заявитель (представитель заявителя) _____

(Ф.И.О. заявителя или его представителя)

В связи с тем, что представитель управляющей организации в согласованный срок не явился, представитель управляющей организации отказался подписать акт (нужное подчеркнуть), акт подписали:

Заявитель (представитель заявителя)_____/

(подпись) (Ф.И.О.)
Собственник помещения в МКД_____/_____

(подпись) (Ф.И.О.)
Адрес_____

Телефон_____

Копию акта получил представитель управляющей
организации_____

(название организации)
Должность_____

Ф. И. О. _____

1. Перерасчет платы за коммунальную услугу проводится с соблюдением ряда требований:

1.1. *«Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета»;*

1.2. *«Исполнитель обязан ... направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, **требование о внесении доначисленной** платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги **либо уведомление** о размере платы за коммунальные услуги, **излишне начисленной** потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов»;*

1. Перерасчет платы за коммунальную услугу проводится с соблюдением ряда требований:

1.3. *«Объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным потребителем в течение того расчетного периода, в котором исполнителем была проведена проверка», «если потребителем не будет доказано иное».*

2. Перерасчет производится при возникновении ряда обстоятельств:

2.1. *«Имеются расхождения между показаниями проверяемого ПУ(распределителей) и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю и использован исполнителем при расчете размера платы за коммунальную услугу»*. Важно отметить, что норма прямо указывает на расхождение фактических показаний прибора не с нормативным объемом потребления, не со среднемесячным объемом, не с некими сведениями, полученным исполнителем из иных источников (спрогнозированными, рассчитанными, взятыми по аналогии, со слов соседей и т.п.) и не с показаниями предыдущих расчетных периодов, а именно с *«объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю»*;

2.2. Указанное **расхождение выявлено** «в ходе проводимой исполнителем **проверки** достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях ИПУ, ОПУ, комнатных приборов учета **и (или) проверки их состояния**»;

2.3. «**Прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены**».

Исполнитель имеет право проводить Проверки, но **не чаще 1 раза в 3 месяца** в случае, если ПУ установлен в **жилом помещении** или домовладении, и **не чаще 1 раза в месяц** в случае установки прибора учета в **нежилом помещении**, а также вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя.

Потребитель обязан допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение или домовладение для Проверки в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил 354, время, но **не чаще 1 раза в 3 месяца**

пункт 84 Правил 354:

«При непредставлении потребителем исполнителю показаний ИПУ или ОПУ в течение 6 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в МКД, обязан провести указанную в пункте 82 настоящих Правил проверку и снять показания прибора учета».

«86. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном настоящими Правилами порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений...

необходимо отметить, что **ни в каких случаях** за периоды временного отсутствия потребителей **не производится** перерасчет следующих коммунальных услуг:

- отопление (а также электро- и газоснабжение на цели отопления);

- коммунальные ресурсы на СОИ

Специальный порядок перерасчета установлен для коммунальной услуги **по водоотведению**

— перерасчет стоимости этой услуги производится **в случае осуществления перерасчета** стоимости коммунальной услуги по **ХВС** или **ГВС**

*** Плата за КУ за общедомовые нужды**

История введения

До 01.09.2012 г. плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды («КУ на ОДН») не была предусмотрена законодательством.

Однако в отдельных случаях потребителям начислялась плата по отдельной строке в счёт-квитанции «электроэнергия МОП».

Происходило это вне рамок правового поля, с целью «вынужденного покрытия выпадающих доходов» исполнителей коммунальных услуг.

До 01.09.2012 г. все нормативные потери и расходы на ОДН (уборка помещений, полив и т.д.) были включены в нормативы потребления коммунальных услуг. А повсеместная установка индивидуальных приборов учёта за счёт населения не была в числе приоритетов государственной политики РФ (это началось с принятием ФЗ №261 «Об энергосбережении...»)

*** Плата за КУ на общедомовые нужды**

История введения

С 01.09.2012 г. вступили в силу новые Правила предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 в ред. от 04.05.2012 г. №442), в соответствии с которыми начисление потребителям МКД отдельной платы за коммунальные услуги на ОДН стало законным.

В соответствии с п. 40 Правил:

*** Коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды - это коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД.**

*** Плата за КУ на общедомовые нужды**

Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 23.05.06 г. №306 в ред. от 28.03.12 г. №258) дают определение того, что включается в нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН):

29. Нормативы потребления коммунальных услуг на ОДН

по каждому виду коммунальных услуг включают нормативные технологические потери коммунальных ресурсов и

не включают расходы коммунальных ресурсов, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации внутридомовых инженерных систем, правил пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества в МКД.

Норматив потребления коммунальной услуги по водоотведению на ОДН определяется исходя из суммы нормативов потребления коммунальных услуг по ХВС и ГВС на общедомовые нужды.

29 июля 2017 года N 258-ФЗ

«ст. 156 ЖК РФ п.9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»;

"9.2. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и СОИ в МКД, определяется при наличии коллективного ОДПУ исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и СОИ и МКД, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Исключения составляют случай оснащения МКД **автоматизированной информационно-измерительной** системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за СОИ и МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и СОИ в МКД, определяется **исходя из показаний этой системы учета** при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за СОИ в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и СОИ в МКД

при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в МКД решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД:

1) исходя из **среднемесячного объема** потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и СОИ в МКД, с **проведением перерасчета размера таких расходов** исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета;

2) исходя из **объема потребления** коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.";