



На пути к Успеху. Мысли великих людей
сегодня в 9:02

+ Подписаться

Байкер Хирург на Гайдаровском форуме:

"Чтобы экономика росла, а не как она это делает, должны быть большие финансовые вдувания. Имея под собой определенные корни, двигаться всегда легче. Но сейчас, когда монетная составляющая нанесла себе тяжелый урон, денег не хватает даже на то, чтобы просто упокоиться с миром. Я не очень широко понимаю в банковской сфере, но знаю, что враг может проникнуть тебе туда, куда ты и сам не пробовал. Поэтому, что касается экономики, я за то, чтобы не бояться, а делать так, как идет само".



ПОПРАВКИ В 491 ПП РФ

Изменения в Правила содержания общего имущества

2. В состав общего имущества включаются:

е1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), **в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме**, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

Изменения в Правила содержания общего имущества

11. **Содержание общего имущества** в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома **включает в себя:**

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод **в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления,** отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

Изменения в Правила содержания общего имущества

16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

в) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - **в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче**, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию:

самостоятельно (при осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией);

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) **лицом, принявшим от застройщика** (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Изменения в Правила содержания общего имущества

ОДН ВНЕЗАПНО СТАНОВИТСЯ ЖИЛИЩНОЙ УСЛУГОЙ



Изменения в Правила содержания общего имущества

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

7. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса. **Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.**

9.2. Размер расходов граждан **в составе платы** за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, **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.

Включение ОДН в Сир (п.29)

Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, **потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме**, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг)

Изменения в Правила содержания общего имущества

Включение ОДН в СиР (п.29)

С 01.01.2017 года
(первоначальное включение)

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых **при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг**

размер не может превышать норматив потребления на ОДН по состоянию на 01.11.2016 г

Последующие включения
(до утверждения нормативов на ОДН)

определяется исходя из **нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов** в целях содержания общего имущества в МКД, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ

$$(\text{Норматив по ОДН} * S_{\text{МОП}}) / S_{\text{общ}} * S_i$$

В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, ОСС помещений в МКД вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД.

Изменения в Правила содержания общего имущества

Включение ОДН в СиР (п.29)



Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, **отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ
от 26 декабря 2016 г. N 1498

О ВОПРОСАХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Правительство Российской Федерации постановляет:

2. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации:

не позднее 1 июня 2017 г. утвердить нормативы потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с учетом положений настоящего постановления.

3. **До утверждения нормативов** потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, но не позднее 1 июня 2017 г., **при расчете размера платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, применяются установленные субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г. нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.**

Изменения в Правила содержания общего имущества

Плата за содержание жилого помещения включает в себя (пп.1 п.2 ст.154 ЖК РФ)

включающую в себя плату **за услуги, работы** по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД

Это виды «конечных» работ и услуг

за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД

Это затраты, а не работы

Изменения в Правила содержания общего имущества

Плата за содержание жилого помещения включает в себя (пп.1 п.2 ст.154 ЖК РФ)



включающую в себя плату **за услуги, работы** по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД

При определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления МКД, решение ОСС в таком доме принимается **на срок не менее чем один год** с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. (п.31 491 ПП РФ)

Указанные в пунктах 31 - 34 настоящих Правил размеры платы за содержание жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, **должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ** (п.35 491 ПП РФ).

Перечень услуг и работ должен содержать **объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ** по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (п.8 416 ПП РФ).

Изменения в Правила содержания общего имущества

Включение ОДН в Сир

Электрическая энергия

Норматив на ОДН по состоянию на 01.11.2016 года * S помещений, отнесенных к общему имуществу (все площади)

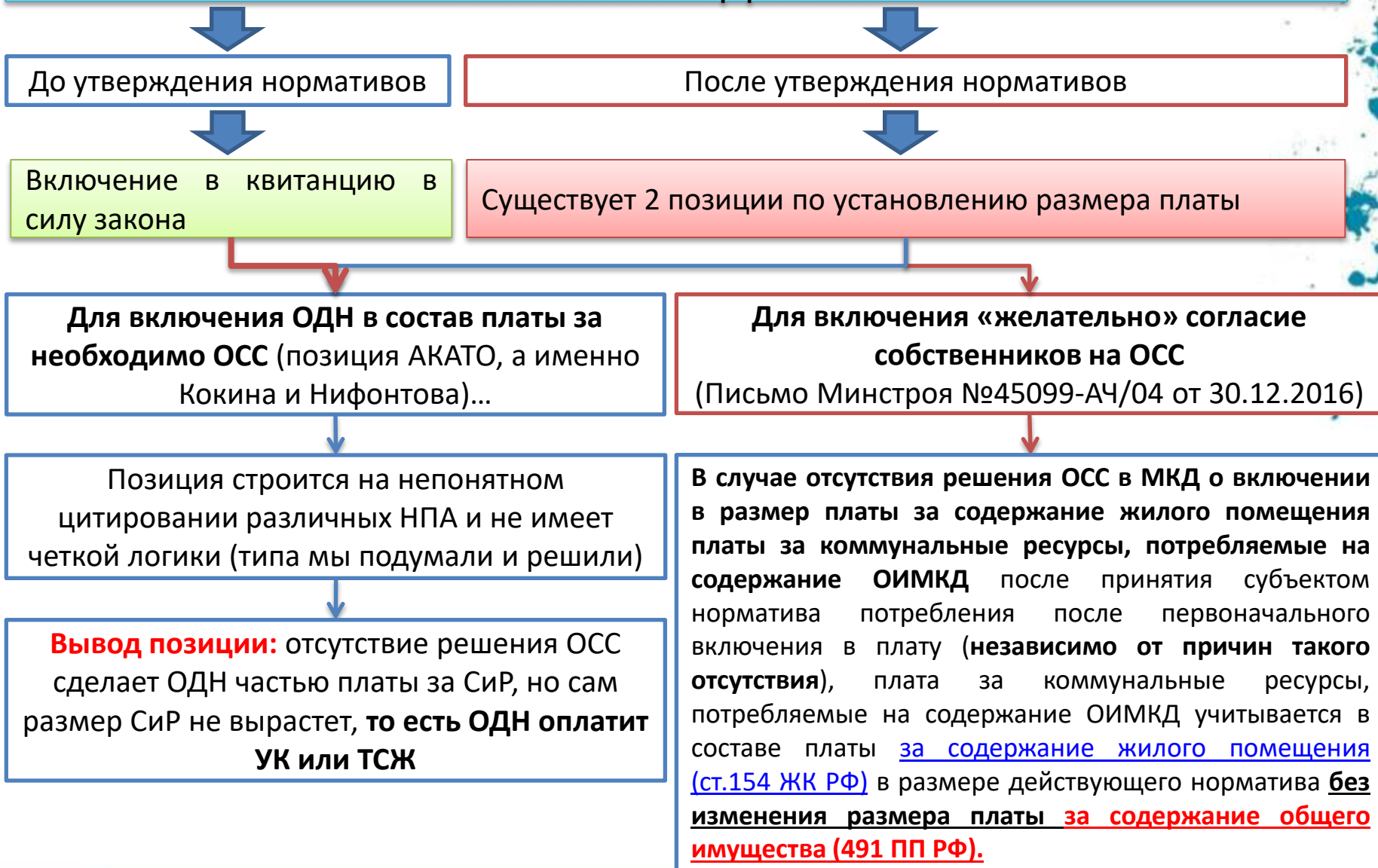
ХВС, ГВС, водоотведение

Норматив на ОДН по состоянию на 01.11.2016 года * S помещений, отнесенных к общему имуществу (п.27 приложения №1 к 306 ПП РФ)

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.

Изменения в Правила содержания общего имущества

Включение ОДН в СиР



Изменения в Правила содержания общего имущества

Включение ОДН в Сир (п.32-33)

Непосредственное управление

В состав платы содержание жилого помещения не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

ТСЖ

В размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил.

ПОПРАВКИ В 124 ПП РФ

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

"коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо (при наличии печного отопления), используемые для предоставления потребителям коммунальных услуг, а **также холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме**. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (п.2)



Управляющая организация, товарищество или кооператив, на которые в соответствии с договором управления многоквартирным домом ... **возложена обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома** и (или) по предоставлению потребителям коммунальных услуг, обращаются в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора ресурсоснабжения по приобретению соответствующего коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги и **(или) потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома, в том числе в случаях, предусмотренных пунктом 21¹ настоящих Правил** (п.4)



Управляющая организация, товарищество или кооператив направляют оферту РСО к которой прилагают оригиналы документов **или их копии, заверенные руководителем исполнителя или уполномоченным им лицом** среди которых копия лицензии на управление МКД (для УК) (п.6)

Изменения в Правила заключения договоров с РСО (п.11)



Изменения в Правила заключения договоров с РСО

В договоре ресурсоснабжения также предусматриваются следующие условия (п.18):

обязанность сторон по информированию о выявлении несанкционированного подключения к внутридомовым инженерным системам и порядок взаимодействия при выявлении такого подключения, в том числе порядок осуществления перерасчетов по оплате коммунальных ресурсов

обязательства сторон по снятию и передаче показаний приборов учета и (или) иной информации, используемых для определения объемов поставляемого по договору ресурсоснабжения коммунального ресурса, в том числе **объемов коммунальных ресурсов, необходимых для обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям нежилых помещений в многоквартирном доме и объемов коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме**

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении в договоре ресурсоснабжения условий, касающихся начала поставки коммунального ресурса, учитывается следующее (п.19):



поставка коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения, **заключенному с управляющей организацией**, осуществляется **с даты, указанной в договоре ресурсоснабжения**, которая не может быть ранее даты, с которой у управляющей организации возникает обязанность предоставлять коммунальные услуги потребителям, а также приобретать коммунальный ресурс, потребляемый при содержании общего имущества в многоквартирном доме

поставка коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения, заключенному с товариществом или кооперативом, **осуществляется с даты, указанной в договоре ресурсоснабжения, которая не может быть ранее даты государственной регистрации товарищества или кооператива.**



Аналогия с 354 ПП РФ, в котором указано, что дата предоставления КУ не ранее даты заключения договора с РСО.

То есть при отсутствии договора с РСО – отсутствует приобретение коммунального ресурса, а значит его нельзя перепродать, так как от УК (ТСЖ) к собственнику не перешло право собственности

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении порядка определения объемов коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг **и потребляемого при содержании общего имущества в МКД**, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21¹ настоящих Правил, учитывается следующее (п.21):

объем коммунального ресурса, за исключением тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению поставляемых за расчетный период (расчетный месяц) в многоквартирный дом, **не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета**, а также **по истечении 3 месяцев** после выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации определяется по формуле: $V^d = V^П + V^{ср\text{ед}} + V^H + V^{расч} + V^{кр} + V^{H}_{одн}$

$V^{H}_{одн}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в МКД **в случае отсутствия ОДПУ, определенный за расчетный период исходя из нормативов потребления** соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденных органами власти субъектов;

$V^П$, $V^{ср\text{ед}}$, $V^{расч}$ не включают объемы коммунальных ресурсов, потребленных в нежилых помещениях

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении порядка определения объемов коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг и потребляемого при содержании общего имущества в МКД, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21¹ настоящих Правил, учитывается следующее (п.21):



в¹) объем тепловой энергии, поставляемой за расчетный период (расчетный месяц) в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, а также по истечении 3 месяцев после выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле:

$$V^A = N^T x_{\text{сумма}} S_i$$

где:

T

N - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;

S_i - общая площадь i-го жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении порядка определения объемов коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг и потребляемого при содержании общего имущества в МКД, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21¹ настоящих Правил, учитывается следующее (п.21):

объем коммунального ресурса, поставляемого за расчетный период (расчетный месяц) в многоквартирный дом, в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации:

если период работы прибора учета составил более 3 месяцев

$$V_d = V^П + V_{\text{сред}} + V^Н + V_{\text{расч}} + V^кp + V^Н_{\text{одн}}$$

$V^Н_{\text{одн}}$ определяется исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, а в отношении тепловой энергии - исходя из среднемесячного объема тепловой энергии, определенного по показаниям ОДПУ, потребленного за отопительный период

если период работы прибора учета составил менее 3 месяцев

Все виды ресурсов (**кроме отопления**):

$$V_d = V^П + V_{\text{сред}} + V^Н + V_{\text{расч}} + V^кp + V^Н_{\text{одн}}$$

Отопление:

$$V_d = N \times \text{сумма } S_i$$

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении порядка определения **объемов** коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг и **потребляемого при содержании общего имущества в МКД**, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21¹ настоящих Правил, учитывается следующее (п.21):

Непредставление исполнителем показаний ОДПУ в РСО или недопуск представителей РСО к ОДПУ
2 или более раза

Все виды
коммунальных
ресурсов
(**кроме отопления**)

$$V_d = V^П + V_{\text{сред}} + V^Н + V_{\text{расч}} + V_{\text{кр}} + V_{\text{одн}}^Н$$

$V_{\text{одн}}^Н$ определяется исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, а в отношении тепловой энергии - исходя из среднемесячного объема тепловой энергии, определенного по показаниям ОДПУ, потребленного за отопительный период

Отопление

$$V_d = N \times \text{сумма } S_i$$

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении порядка определения **объемов** коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг и **потребляемого при содержании общего имущества в МКД**, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21¹ настоящих Правил, учитывается следующее (п.21):



Водоотведение



$$V^{CT} = V^{XBC} + V^{ГBC}$$

где:

V^{CT} - объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения;
 V^{XBC} - объем холодной воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;
 $V^{ГBC}$ - объем горячей воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;



В случае сверхнормативного ОДН или отсутствия в регионе норматива на водоотведение – убытки УК (ТСЖ)

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении порядка определения **объемов** коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг и **потребляемого при содержании общего имущества в МКД**, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21¹ настоящих Правил, учитывается следующее (п.21):



в совокупном объеме коммунального ресурса, поставляемого в МКД, **выделяются** объем коммунального ресурса, использованного для предоставления коммунальной услуги соответствующего вида **собственникам и пользователям нежилых помещений**, и объем коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме, подлежащие оплате исполнителем



Несостыковка:

- 1) У исполнителя **нет прямой обязанности сообщать в РСО** данные, необходимые для расчета стоимости коммунального ресурса, использованного для содержания общего имущества (площадь мест общего пользования и т.д.)
- 2) Не имея данных от исполнителя РСО не сможет разделить объемы
- 3) Не имея данных об объемах из п.1 РСО **не посчитает объемы коммунального ресурса на СиР при выходе ОДПУ из строя**

То есть при выходе ОДПУ из строя в представлении сведений в первую очередь заинтересованы УК (ТСЖ), плюс передавать показания – дешевле...

Новое в порядке определения объемов коммунального ресурса (п.21.1)

При наличии решения ОСС о сохранении порядка предоставления КУ и расчета с РСО (прямые договоры по 176-ФЗ)

При наличии прямого договора с РСО по 176-ФЗ

Одностороннее расторжение договора РСО (п.30 124 ПП РФ)

Объем коммунального ресурса подлежащий оплате исполнителем

Есть ОДПУ

$V_d = V_{одпу} - V_{потр}$
 $V_{одпу}$ – объем коммунального ресурса по ОДПУ
 $V_{потр}$ – объем коммунального ресурса, подлежащего оплате потребителями (**учитывает и ОДН**)
Если величина отрицательная, то $V_{одпу}$ **равно нулю**

ОДПУ вышел из строя/истек срок эксплуатации

$V_d = V_{одн1}$
 $V_{одн1}$ – объем коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в МКД, определенный за расчетный период исходя из среднемесячного объема потребления

ОДПУ нет / Недопуск РСО 2 и более раз

$V_d = V_{одн}^H$
где $V_{одн}^H$ – определяется по п.21 Правил (**убрали повышающий коэффициент**)

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

В многоквартирных домах, собственники помещений в которых имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами или в которых собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили в установленном порядке восстановление работоспособности вышедшего из строя или замену утраченного ранее и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, ведение учета потребляемых коммунальных ресурсов, а также осуществление расчетов за коммунальные ресурсы **осуществляется исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных исполнителем и введенным в эксплуатацию в установленном порядке.** В случае если после установки коллективного (общедомового) прибора учета исполнителем потребителями установлен и введен в эксплуатацию в установленном порядке иной прибор учета, для учета потребляемых коммунальных ресурсов и осуществления расчетов за коммунальные услуги и ресурсы **применяются показания установленного потребителями коллективного (общедомового) прибора учета.**

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

При установлении в договоре ресурсоснабжения порядка определения стоимости поставленного коммунального ресурса учитывается следующее (п.22):



Стоимость коммунального ресурса, используемого в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается с использованием цен (тарифов), установленных для **населения**

ИПУ в многоквартирном доме позволяют осуществлять дифференцированные измерения объема коммунального ресурса, потребляемого в помещениях, а также потребляемого при использовании общего имущества в многоквартирном доме в случае, **если общедомовый (коллективный) и все индивидуальные (квартирные) приборы учета имеют одинаковые функциональные возможности?**

ДА

Стоимость коммунального ресурса (ОДН в том числе) рассчитывается **с учетом** дифференциации

НЕТ

Стоимость коммунального ресурса (ОДН в том числе) рассчитывается **без учета** дифференциации

Новое в определении объема в договоре РСО по тепловой энергии (пп.«е» п.22)



определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению и суммарной площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме **с применением повышающего коэффициента, величина которого в 2017 году устанавливается в размере - 1,5.** Этот коэффициент **не применяется** при наличии акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета коммунальных ресурсов, подтверждающего отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт.

Оплата коэффициента никак не влияет на стоимость тепловой энергии в квартирах (помещения) и производится за счет средств исполнителя коммунальных услуг

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

Стоимость коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в случае отсутствия ОДПУ, а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию ОДПУ или истечения срока его эксплуатации по истечении 3 месяцев после наступления такого события, при непредставлении исполнителем сведений о показаниях ОДПУ в сроки, установленные договором ресурсоснабжения, при недопуске исполнителем 2 и более раз представителей РСО для проверки состояния установленного и введенного в эксплуатацию ОДПУ

Обязанность и техническая возможность установки коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, горячей воды и (или) электрической энергии

ЕСТЬ

Определяется исходя из нормативов потребления в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме **с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается в размере, равном 1,5**

НЕТ

Определяется исходя из нормативов потребления в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

Изменения в Правила заключения договоров с РСО

Право РСО на односторонний отказ от договора ресурсоснабжения:

Ранее

на односторонний отказ от договора ресурсоснабжения с исполнителем в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальной услуги, **а также в части купли-продажи (поставки) коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества**

С 01.01.2017

на односторонний отказ от договора ресурсоснабжения с исполнителем в части **снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальной услуги** в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома

Договор УК (ТСЖ) – РСО в части коммунальных ресурсов на ОДН расторгнуть невозможно!!!

ПОПРАВКИ В 354 ПП РФ

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

БЫЛО

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

СТАЛО

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме **независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения**, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (**машино-места, подземные гаражи и автостоянки**, предусмотренные проектной документацией);



Владельцы машиномест – такие же собственники, как и владельцы квартир, а значит должны платить за коммунальные услуги и ОДН

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

БЫЛО

"потребитель" - лицо, пользующееся на праве собственности или на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

СТАЛО

"потребитель" - собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;



Любой собственник является потребителем КУ

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

БЫЛО

СТАЛО

Норма
отсутствовала

3. Условиями предоставления коммунальных услуг потребителю в МКД или в жилом доме (домовладении) являются следующие:

а) коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная с установленного жилищным законодательством РФ момента, а именно:

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;

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Заключение договора на поставку КУ (п.7)

Собственник жилого помещения в МКД

Собственник нежилого помещения в МКД

Конклюдентные действия или письменная форма

Исключительно письменная форма

Несоответствие условий договора, заключенного в письменной форме действующему законодательству – условия договора «берутся» из нормативки

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Заключение договора с РСО

Поставка ХВС, ГВС, тепловой энергии, электрической энергии, отведение сточных вод в нежилые помещения (кроме машиномест)

Собственник нежилого помещения заключает в письменной форме договор напрямую с РСО

У РСО нет данных о собственниках

УК, ТСЖ, ТСЖ, ЖСК сообщают РСО о собственниках нежилых помещений в доме и уведомляют собственников о необходимости заключения договора с РСО.

Собственник нежилого помещения не заключивший договор с РСО оплачивает потребленные коммунальные ресурсы по объемам, определенным расчетным способом.

УК обязана сообщить сведения о собственниках, площади помещений и иные данные необходимые для расчета

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Расторжение договора «УК – РСО» (п.14-15)

В старой редакции 354 ПП РФ

с даты **расторжения** договора о приобретении коммунального ресурса заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией

В новой редакции 354 ПП РФ

с даты **прекращения** действия договора ресурсоснабжения в части приобретения **коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги** заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Заключение собственником прямого договора с РСО «автоматически» будет прекращать действие договора ресурсоснабжения «УК – РСО»

14. Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством РФ порядке для управления МКД, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в МКД, или с даты заключения договора управления МКД, в том с **даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в МКД о выборе управляющей организации**, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с РСО.

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

РСО приступает к предоставлению КУ (п.17)

Расторжение договора с УК

до заключения нового договора о приобретении коммунального ресурса в отношении этого многоквартирного дома

В силу 176-ФЗ

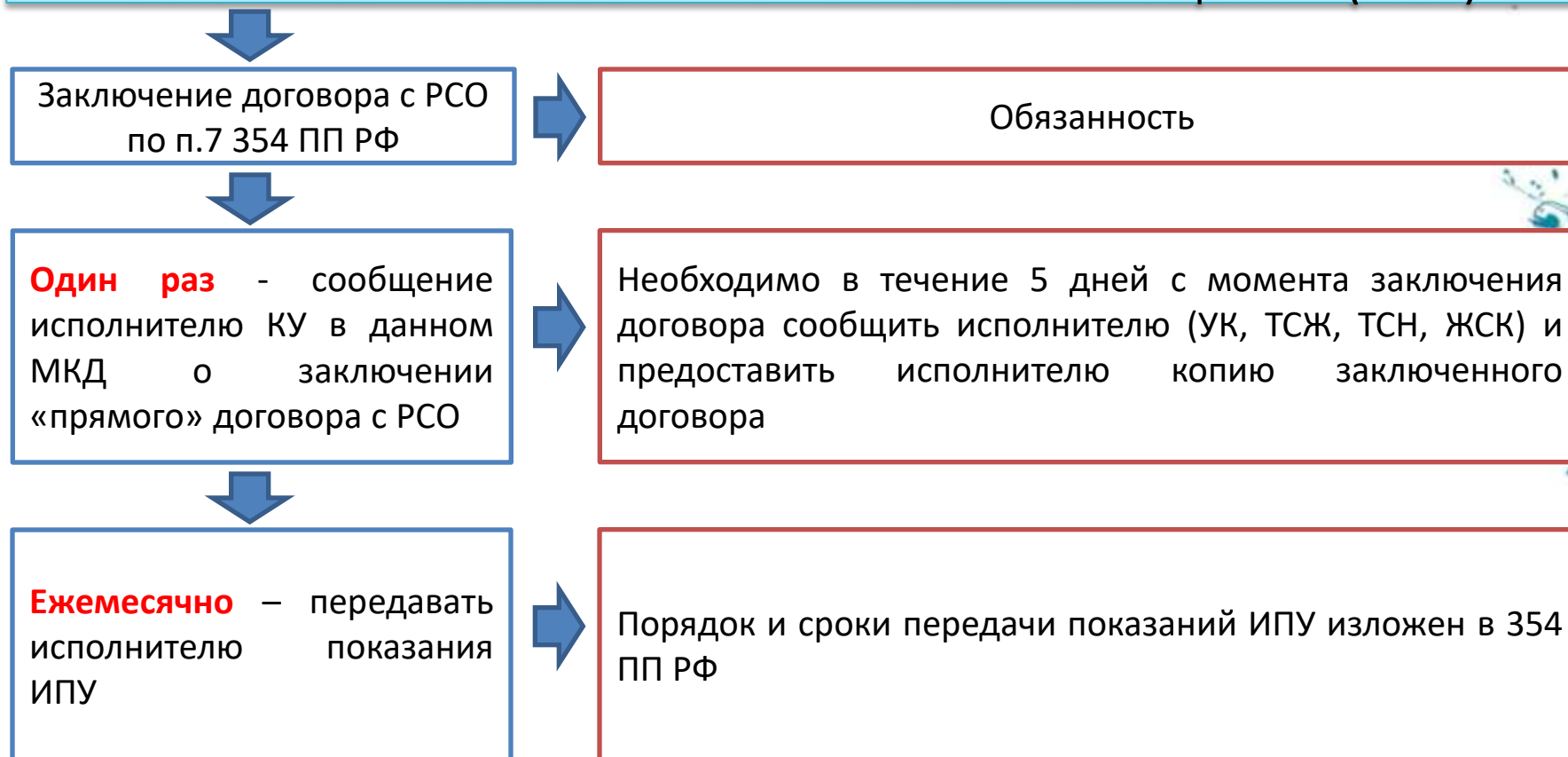
Прямые договоры «собственник – РСО», предусмотренные 176-ФЗ

Сохранение прямых договоров «собственник – РСО», предусмотренных 176-ФЗ после смены УК (изменения способа управления)

Речь о массовых «прямых договорах» в данном **случае не идет**, так как для полноценного перехода на прямые договоры необходимы поправки в ЖК РФ

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Обязанности собственника нежилого помещения (п.18)



Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Условия договора на КУ (п.19)

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг,
должен включать:

В старой редакции 354 ПП РФ

адрес помещения в многоквартирном доме), по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, или вида деятельности, осуществляемой в нежилом помещении;

В новой редакции 354 ПП РФ

адрес помещения в многоквартирном доме, собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с **указанием общей площади помещения или жилого дома (домовладения)**, общей площади **помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**, **площади жилых и нежилых помещений**, **вида деятельности**, осуществляемой в нежилом помещении, а также **количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении**, и иных сведений, необходимых для расчета платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящими Правилами;

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Новые обязанности исполнителя КУ (п.31)

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;

Новые права исполнителя КУ (п.32)

осуществлять определение размера платы за коммунальную услугу по отоплению исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, установленных в соответствии с подпунктом е2 пункта 32 настоящих Правил, использовать показания коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии, установленных в соответствии с указанным подпунктом, при определении размера платы за коммунальную услугу, потребленную на общедомовые нужды в случаях, установленных настоящими Правилами;



Исполнитель **ВПРАВЕ** устанавливать ОДПУ по всем видам коммунальных ресурсов (п. е2 п.32 Правил)

Новые обязанности исполнителя КУ (п.31)

уведомлять потребителей путем размещения **на официальном сайте исполнителя** и на **информационных стендах (стойках)**, расположенных в пунктах обслуживания потребителей, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

о последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение или домовладение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета

о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения

Новые обязанности исполнителя КУ (п.31)

предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения 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) следующую информацию:



информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета", **а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;**



порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета;

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Использование средств от повышающих коэффициентов (п.31)

В старой редакции 354 ПП РФ

Исполнитель обязан направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

В новой редакции 354 ПП РФ

Норма утратила силу

Фактически эти деньги стали деньгами исполнителя...

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Проверка ИПУ (п.31)

В старой редакции 354 ПП РФ

осуществлять **не чаще 1 раза в 6 месяцев** проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета

В новой редакции 354 ПП РФ

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)

Увеличение количества проверок ИПУ в 2 раза

Новые права исполнителя КУ (п.31)

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

Новые права исполнителя КУ (п.32)

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

→ через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства

→ посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

→ посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи

Новые права потребителя КУ (п.33)

требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном настоящими Правилами, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков;

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

требовать от исполнителя 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**

требовать от исполнителя с привлечением ресурсоснабжающей организации и при необходимости иных лиц, включая председателя совета многоквартирного дома, **составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ**

Новые обязанности потребителя КУ (п.34)

в целях учета потребленных коммунальных услуг 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 РФ" 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 РФ обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии

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

Убрали обязанность допускать в нежилое помещение для снятия ИПУ, а также для проверки достоверности переданных показаний (пп. «е»-«ж» п.34 Правил) сотрудников исполнителя, в том числе сотрудников аварийных служб

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Внесение платы за КУ (п.40)

Все виды коммунальных услуг, **кроме отопления**

Способ управления УО, ТСЖ, ТСН, ЖСК

потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами

**ОДН в СиР – отдельной строкой
(491 ПП РФ)**

Непосредственное управление
/ Способ не выбран / Способ не реализован

потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды)

Две отдельные строки в квитанции –
индивидуальное и ОДН

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Внесение платы за КУ (п.40)

Внесение платы за **отопление вне зависимости от способа управления**



Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу **совокупно без разделения** на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Отопление нежилых помещений (п.43)

Стоимость отопления определяется

Новая редакция 354 ПП РФ

Норматив на отопление *
Повышающий коэффициент 1,5

К квартирам коэффициент не применяется

Старая редакция 354 ПП РФ

Норматив на отопление

Порядок расчета был одинаков для жилых и нежилых

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Коммунальные услуги в нежилых помещениях (п.43)

Объем коммунальных услуг в помещении, отведенном в МКД под **машиноместа**

ИПУ в помещении **есть**

Объем коммунального ресурса определяется исходя из показаний ИПУ

ИПУ в помещении **нет**

исходя из площади указанного помещения и норматива потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

Указанный объем электрической энергии, холодной воды и горячей воды, а также сточных вод распределяется между собственниками машино-мест **пропорционально количеству машино-мест, принадлежащих каждому собственнику**

Размер платы определяется **с применением повышающего коэффициента 1,5**

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Внесение платы за ОДН (п.44)

Все виды коммунальных услуг, **кроме отопления (ОДПУ есть)**



Непосредственное управление / Способ не выбран / Способ не реализован



Расчет производится по формуле 10 приложения №2 (**тут порядок не поменялся**)



При этом распределяемый в соответствии с формулами 11 - 14 приложения № 2 к настоящим Правилам между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, **не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме**



Исключение: если ОСС, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Внесение платы за ОДН (п.44)

При расчете платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды потребителю в нежилом помещении, используются цены (тарифы), **установленные для категории потребителей, к которой относится такой потребитель.**

Распределение «минусового» ОДН (п.47)

Ранее «минусовой» ОДН распределялся либо на метры либо на количество прописанных (временно зарегистрированных)

С 01.01.2017 года «минусовой» ОДН **остается в распоряжении РСО** как дополнительный доход (**п.47 утратил силу**)



Сверхнорматив тоже «повисает» на РСО

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Размер платы за ОДН (п.44)

Все виды коммунальных услуг, **кроме отопления (ОДПУ нет)**



Непосредственное управление / Способ не выбран / Способ не реализован



Расчет производится по формуле 10 приложения №2 (**тут порядок не поменялся**)



При этом объем коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в многоквартирном доме, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, определяется в соответствии с формулой 15 приложения № 2 к настоящим Правилам (**норматив на ОДН * $S_{ои}$ * ($S_i / S_{об}$)**)

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Установление факта проживания (п.56.1)

Установление факта подтверждается актом



Акт проживания подписывается членом совета дома (**ранее исключительно председателем**)



В акте указывается (при возможности) дата начала проживания



Акт передается собственнику, где он ставит подпись. При отказе от подписи – ставится соответствующая отметка



Акт передается в течение 3 дней в полицию и (или) ФМС

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Объем КУ при отсутствии проживающих (п.56.2)

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается **с учетом количества собственников такого помещения.**



При отсутствии ИПУ = Данные Росреестра * Норматив * Тариф * Повышающий коэффициент

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Дата начала проживания (п.57.1)

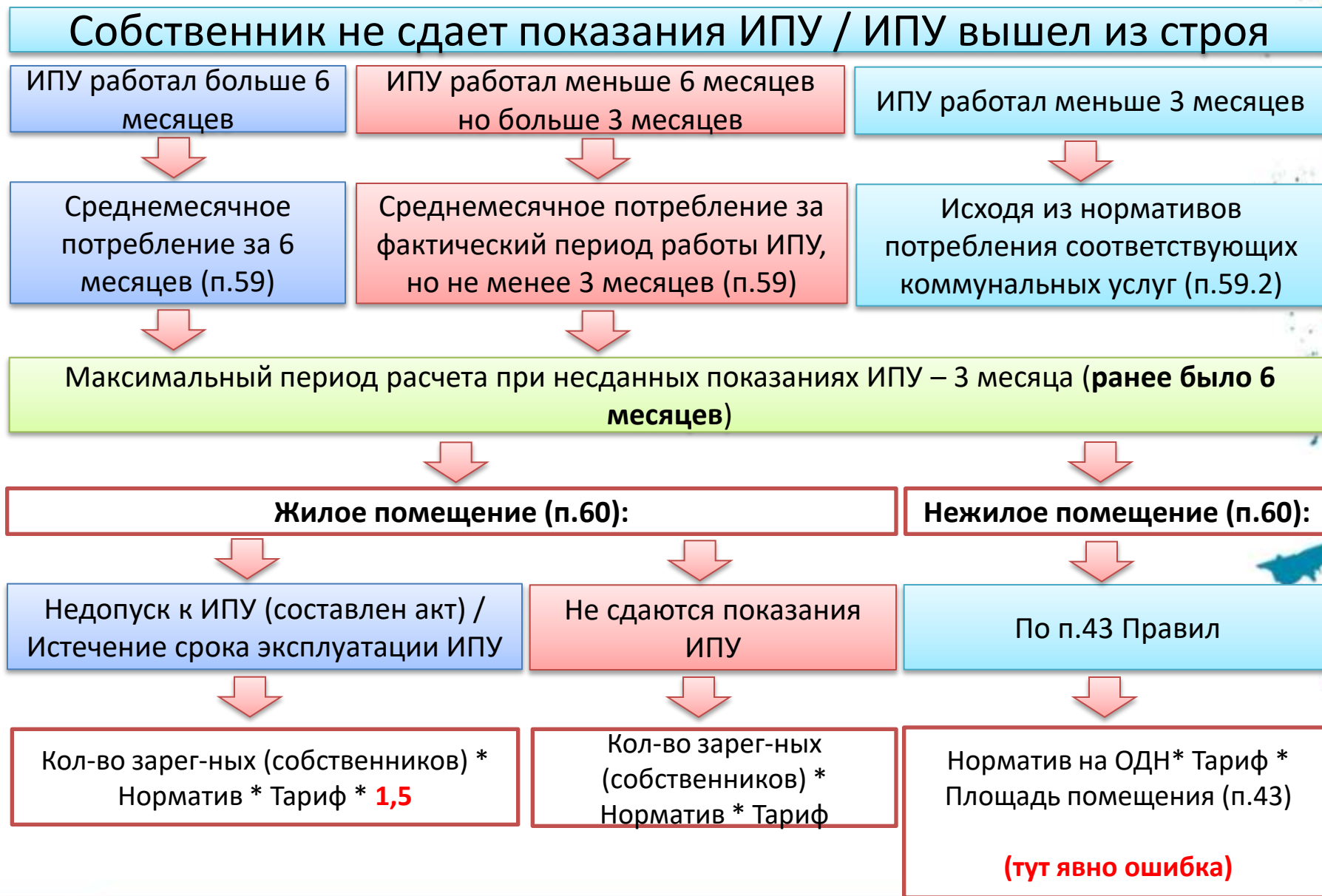
Дата начала проживания временно проживающих лиц в жилом помещении для применения при расчете платы за коммунальные услуги и проведения в случае необходимости перерасчетов за прошлые периоды **указывается:**

В заявлении собственника

При отсутствии заявления – **1-е число месяца составления акта фактического проживания**

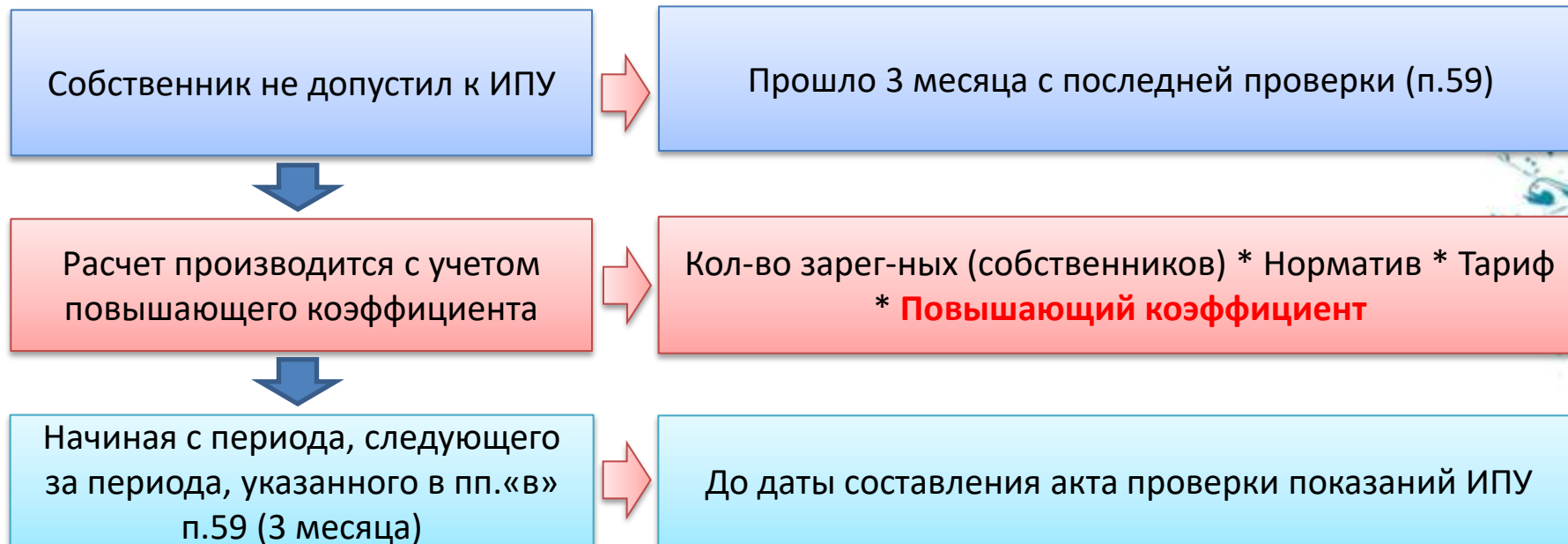
В заявлении собственника или постоянно проживающего потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями должны быть указаны фамилия, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении. Такое заявление направляется исполнителю собственником или постоянно проживающим потребителем в течение **3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей**

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг



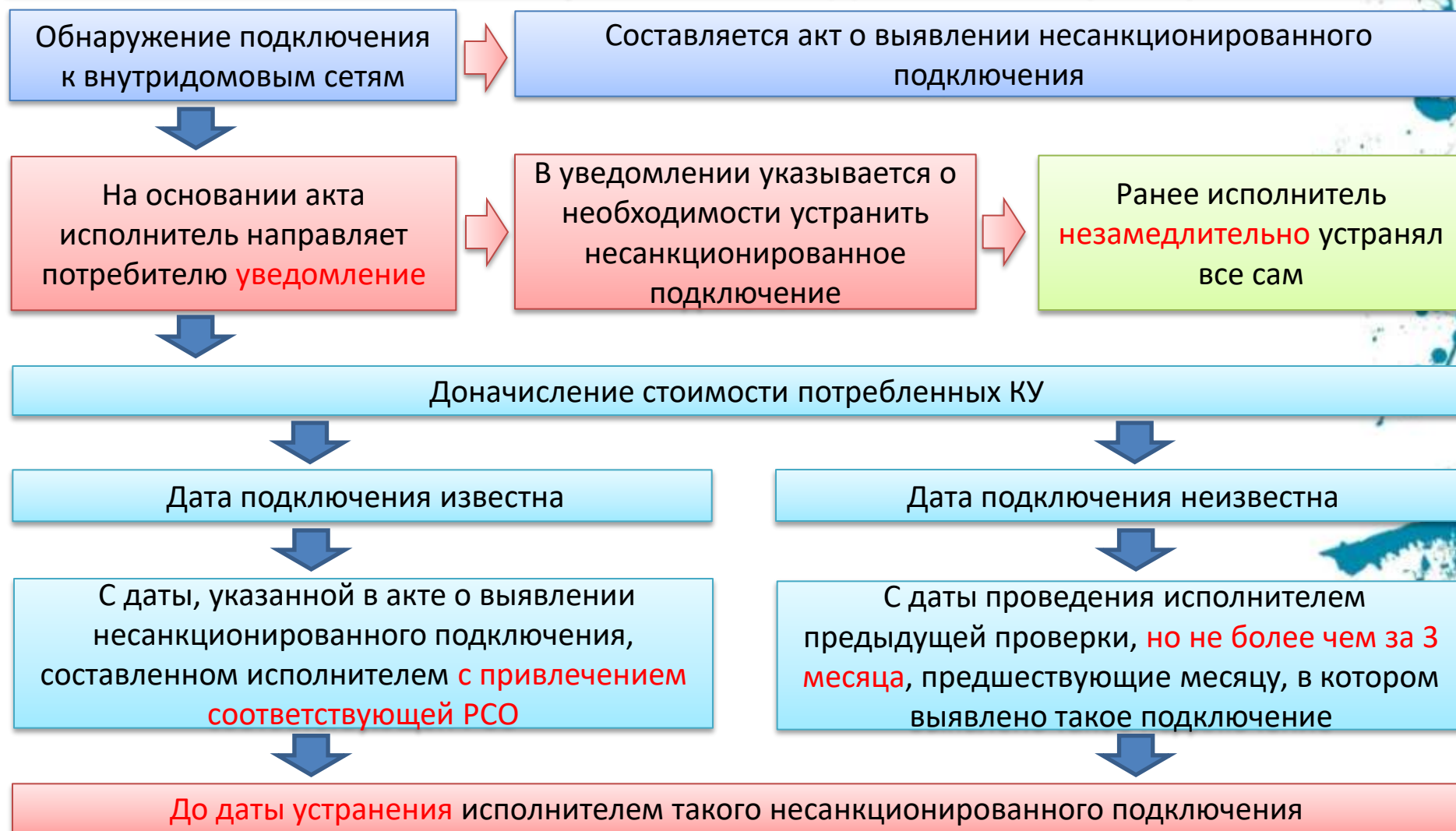
Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Собственник не допускает к ИПУ (п.60.1)



Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Несанкционированное подключение (п.62)



Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Несанкционированное подключение (п.62)

Мощность несанкционированно подключенного оборудования:



Известна



Мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения



Неизвестна



Исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Несанкционированное подключение (п.62)

Несанкционированное подключение **нежилого помещения**

Оборудование присоединено в
внутридомовым инженерным сетям

подключение осуществлено к
централизованным сетям инженерно-
технического обеспечения **до ввода в МКД и
потребление коммунального ресурса в таком
нежилом помещении не фиксируется ОДПУ**

Объем коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении, при несанкционированном подключении определяется ресурсоснабжающей организацией **расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев самовольного подключения.**

Новое в платежном документе (п.69)

Повышающий коэффициент

Размер коэффициента (в 2017 году он равен 1,5)

Размер превышения платы за соответствующую коммунальную услугу, рассчитанной с применением повышающего коэффициента над размером платы за такую коммунальную услугу, рассчитанную без учета повышающего коэффициента

ОДН (если непосред / способ управления не реализован / не выбран)

Объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды

Штриховые коды, предусмотренные ГОСТ Р 56042-2014

При принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, управляемом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также при непосредственном управлении многоквартирным домом **решения об отказе от указания в платежном документе штриховых кодов, предусмотренных ГОСТ Р 56042-2014, такие штриховые коды в платежном документе не указываются**

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Новое в платежном документе (п.70)

70. В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме в случае, установленном **абзацем вторым пункта 40** настоящих Правил, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилom помещении, подлежат указанию отдельными строками.



Внимательно читаем **абзац второй пункта 40** настоящих Правил 😊



Потребитель коммунальной услуги **по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом** вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.



Налицо явный косяк Минстроя 😊

Пени в платежном документе (п.70)

Размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в **платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги**



ПБУ 9/99 "ДОХОДЫ ОРГАНИЗАЦИИ"

7. Прочими доходами являются:
штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
10.2. Штрафы, пени, неустойки за нарушения условий договоров, а также возмещения причиненных организации убытков **принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных должником.**

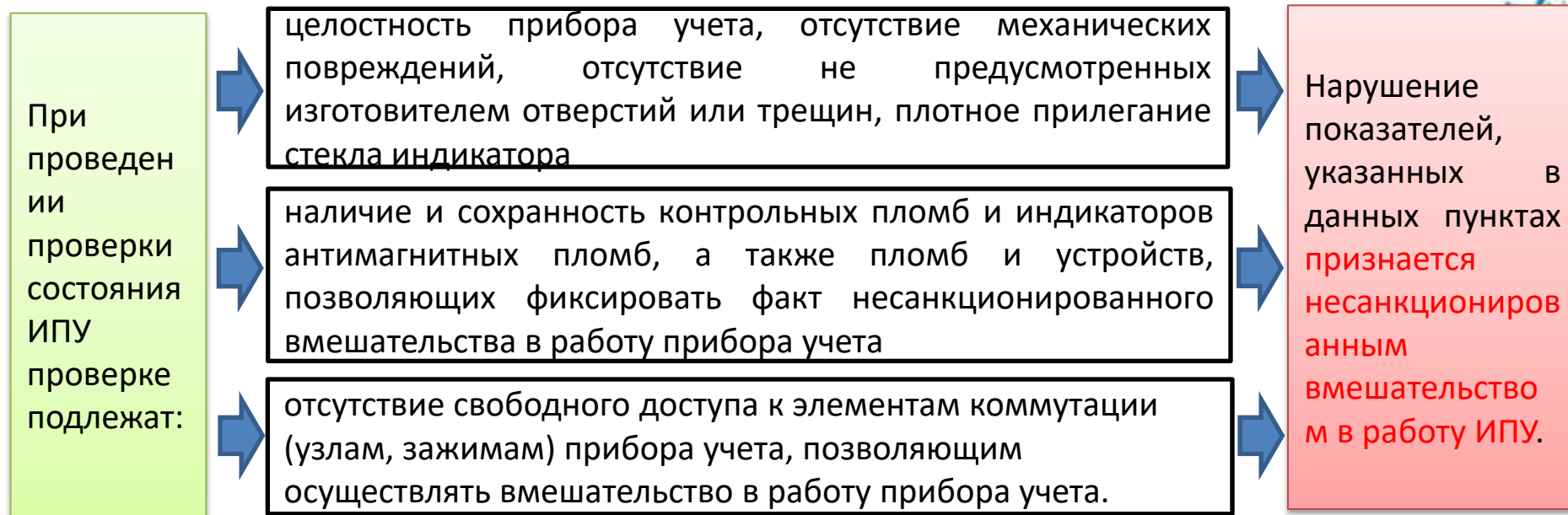


НАЛОГОВЫЙ КОДЕКС РФ

пп. 4 п. 4 ст. 271 НК РФ для организаций, определяющих доходы и расходы **методом начисления**, датой получения доходов в виде неустоек (штрафов, пеней) за нарушение договорных обязательств считаются:
- дата признания должником;
- дата вступления в законную силу решения суда.

Защита ИПУ от вмешательства в его работу (п.81.11)

Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исполнитель при проведении очередной проверки состояния прибора учета потребителя **вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета с обязательным уведомлением потребителя о последствиях обнаружения факта нарушения таких пломб или устройств, при этом плата за установку таких пломб или устройств с потребителя не взимается.**



Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Защита ИПУ от вмешательства в его работу (п.81.11)

Обнаружение вмешательства



Составление акта о вмешательстве



ИПУ расположен:



Внутри помещения, куда доступ без потребителя невозможен



исполнитель производит перерасчет платы за коммунальную услугу и направляет потребителю требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги.



Период: с даты установки пломб (но не ранее даты проведения предыдущей проверки) и не более чем за 3 месяца до даты устранения вмешательства

Расчет:

период (месяцы) * норматив * коэффициент 10 * количество зарегистрированных (собственников, если нет зарегистрированных)



Вне помещения, доступ к ИПУ возможен без потребителя



Расчет по п.62 Правил

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Проверки ИПУ внутри помещения (п.85)

Уведомление
потребителя

исполнитель направляет потребителю не позднее 14 дней до даты проведения проверки способом, позволяющим определить дату отправления такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение о предполагаемых дате (датах) и времени проведения проверки, о необходимости допуска в указанное время исполнителя для совершения проверки **с обязательным разъяснением последствий бездействия потребителя или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;**

Потребитель **может** обеспечить
доступ в указанное время

потребитель обязан обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения проверки в указанное в извещении время

Проверка в срок, указанный
исполнителем и составление акта

Потребитель **не может** обеспечить доступ в указанное время

он обязан сообщить исполнителю в срок **не позднее 2 дней до даты**, указанной в извещении, с указанием иных возможных даты (дат) и времени допуска для проведения проверки, удобных для потребителя, при этом предложенная потребителем дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от потребителя, и позднее 3 дней с даты, указанной в извещении о проведении проверки

Проверка в срок, указанный потребителем и составление
акта

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Проверки ИПУ внутри помещения (п.85)

Потребитель **не обеспечил доступ** в занимаемое жилое помещение



При этом отсутствует информация о временном отсутствии потребителя
(нет написанного заявления)



исполнитель **составляет акт об отказе в допуске к прибору учета**



По истечении 3 месяцев с даты
составления акта по п.85



Кол-во зарегистрированных (собственников) * Норматив *
Тариф * **Повышающий коэффициент (1,5) (п.85.3)**

исполнитель обязан провести проверку и составить акт проверки **в течение 10 дней после получения от потребителя**, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, **заявления о готовности** обеспечить допуск исполнителя в помещение для проверки

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Форма акта (п.85.1)

Несанкционированное подключение (п.62)

Несанкционированное вмешательство (п.81.11)

Проверка достоверности показаний ИПУ (п.82)

Недопуск к ИПУ ИПУ (п.82)

Акт составляется **немедленно** после проверки и включают в себя сведения

дата, место, время составление акта

обстоятельства, в связи с которыми проводилась проверка, и выявленные нарушения

состав лиц, участвовавших в проверке, составлении акта

подписи исполнителя (его представителя), потребителя (его представителя)

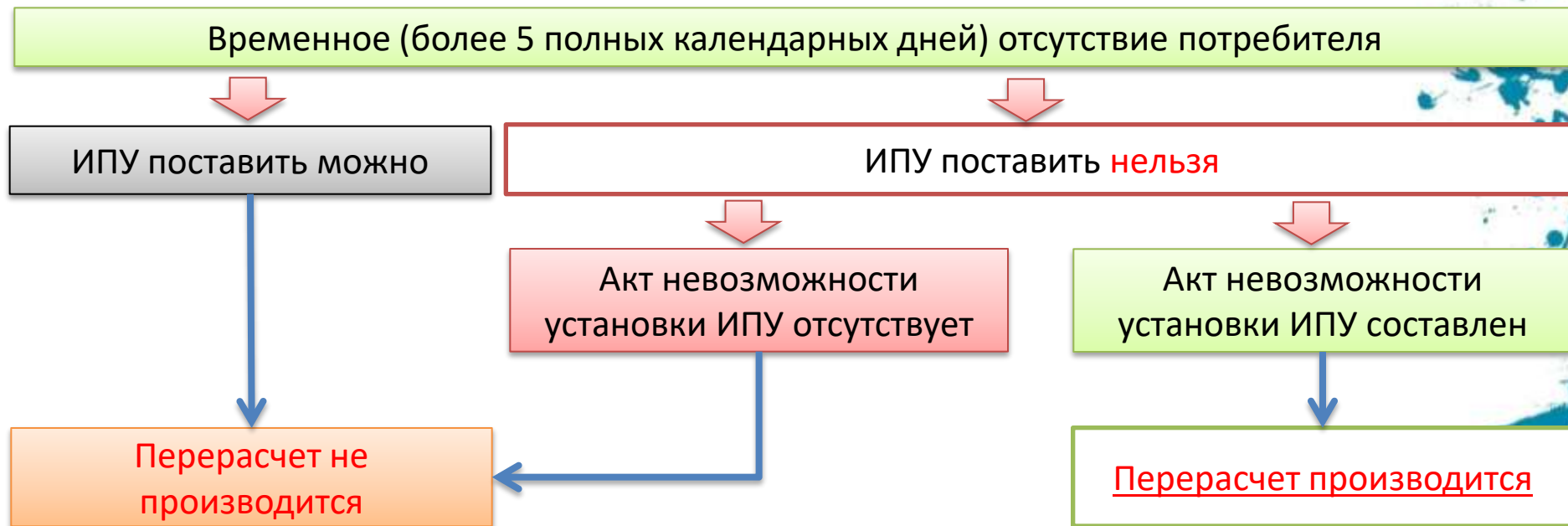
отметка об отказе потребителя (его представителя) от подписания указанного акта, в том числе информация о причинах такого отказа (при наличии)

возражения (позиция) потребителя (его представителя) в связи с выявленным нарушением

иные обстоятельства, связанные с выявленным нарушением

Один экземпляр акта передается потребителю (его представителю), в том числе вручением или **путем направления заказным письмом**

Перерасчет при отсутствии потребителя (п.86)



Ограничение нежилого помещения (п.86)

Оборудование присоединено в
внутридомовым инженерным сетям



действия по ограничению или
приостановлению предоставления
коммунального ресурса осуществляет лицо,
отвечающее за содержание внутридомовых
инженерных сетей, по заявлению
ресурсоснабжающей организации

подключение осуществлено к
централизованным сетям инженерно-
технического обеспечения **до ввода в МКД и**
потребление коммунального ресурса в таком
нежилом помещении не фиксируется ОДПУ



введение ограничения потребления в таком
нежилом помещении осуществляется
ресурсоснабжающей организацией

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Ограничение потребителя-должника (п.86)

Если иное не прописано в законе или договоре управления (предоставления коммунальных услуг)

Шаг 1.
Уведомление
должника

в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги **в течение 20 дней со дня доставки** потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено **без предварительного введения ограничения**

под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении)

путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления)

иным способом уведомления, **подтверждающим факт и дату его получения потребителем**

передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя

телефонного звонка с записью разговора

сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ

на официальной странице исполнителя в сети "Интернет"

передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Ограничение потребителя-должника (п.86)

Если иное не прописано в законе или договоре управления (предоставления коммунальных услуг)

Шаг 2. Ждем оплаты в течение 20 дней

Техническая возможность введения ограничения:

Есть

Нет

При неоплате водится ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги

При неоплате по истечении 10 дней после введения ограничения

Приостановление предоставления коммунальной услуги

Шаг 3. Оплата должником

Не позднее 2 дней после оплаты производится восстановление подачи коммунальных услуг

Должник оплачивает как сумму долга, так и **возмещает расходы исполнителя по введению ограничения (приостановления) КУ** (п.120 и п.121.1 Правил)

Изменения в Правила предоставления коммунальных услуг

Штрафы за ошибки в квитанциях (п.155.1)

Нарушение **исполнителем, в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги**, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы

Основание перерасчета: обращение потребителя

Перерасчет в размере 50% от суммы превышения платы

Исключения

Вина потребителя

Нарушение устранено до обращения

30 дней с момента поступления обращения дается на проверку

Результат проверки

Отсутствие нарушения и отказ в выплате

Выявление нарушения и выплата штрафа

Не позднее 2 месяцев с момента обращения должен быть сделан перерасчет (**отдельная строка в квитанции**):

Отсутствие долга – снижение платы за конкретную КУ

Долг за услуги есть (**подтвержден судом**) – снижение суммы долга

Расчет стоимости КУ в коммуналке без ИПУ

7¹. В случае отсутствия общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии при наличии обязанности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению (за исключением случая установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду), электроснабжению согласно пункту 50 Правил определяется по формуле 7¹:

$$P_{ji} = K_{\text{пов}} \times V_i \times n_{ji} / n_i \times T^{\text{кр}},$$

где:

$K_{\text{пов}}$ - повышающий коэффициент, величина которого принимается равной 1,5. Этот коэффициент не применяется, если потребителем предоставлен акт обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, подтверждающий отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт;

V_i - объем (количество) потребленного за расчетный период в i -й коммунальной квартире коммунального ресурса, определенный в соответствии с пунктом 42 Правил;

n_{ji} - количество граждан, постоянно и временно проживающих в j -й принадлежащей потребителю (находящейся в его пользовании) комнате (комнатах) в i -й коммунальной квартире;

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i -й коммунальной квартире;