

ПОСТАНОВЛЕНИЕ 1498:
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО-НОВОМУ
ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ



Шерешовец Елена Владимировна
14 февраля 2017 года



Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 №1498

П. 4 ПП 1498 – вступает в силу с момента опубликования (опубликовано на pravo.gov.ru - 30.12.2016)

Правила предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и ЖД, утвержденных ПП РФ от 06.05.2011 N 354

«О предоставлении КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и ЖД»

Правила обязательные при заключении УО или ТСЖ либо ЖК или иным СПК договоров с РСО, утвержденных ПП РФ от 14.02.2012 N 124

«О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения КР для целей оказания КУ»

Правительства Российской Федерации от 4 мая 2012 г. N 442 "О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии"

Правила организации теплоснабжения (ПП808)
Правила холодного водоснабжения и водоотведения (ПП 644)
Ценообразование в области ТКО (ПП 484)

Правилам установления и определения нормативов потребления КУ, утвержденным ПП РФ от 23.05.2006 N 306 **«Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления КУ»**

Письмо Минстроя России от **30.12.2016 N 45099-АЧ/04**
Письмо Минстроя России от **30.12.2016 N 45097-АЧ/04**

Что такое письма Минстроя России?

Положение о Министерстве
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
РФ, утвержденного
ПП РФ N 1038 от 18.11.2013



Пункт 1:

Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере жилищной политики, ЖКХ.

Пункт 6.2:

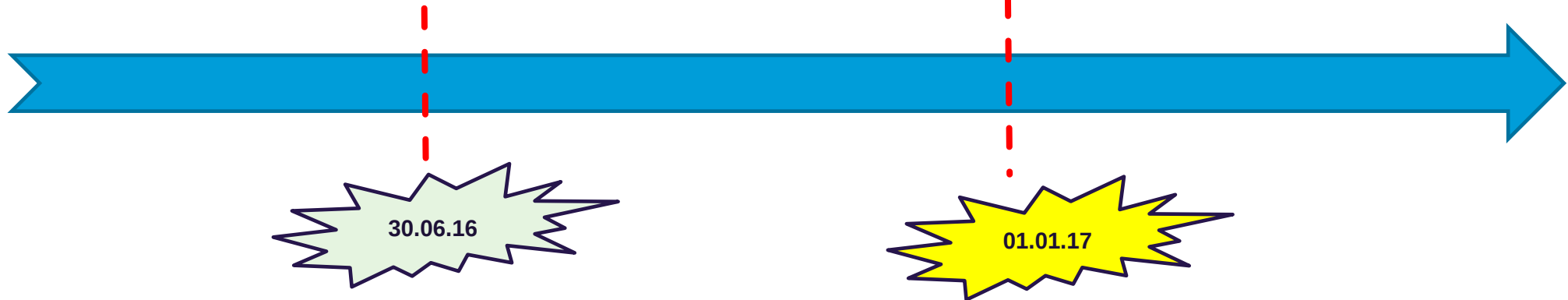
Минстрой России в целях реализации полномочий в установленной сфере деятельности имеет право давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к установленной сфере деятельности Министерства.

Письма Минстроя России с такими разъяснениями
не являются НПА, а **изложением позиции** Минстроя России
по тому или иному вопросу, входящему в его компетенцию.

ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

ПП 603 от 29.06.2016

ПП 1498 от 26.12.2016



Изменения вносятся в отношения:
PCO – УО
УО - потребитель

Вступление в силу изменений при наличии действующего договора

ПП 603 и ПП 1498 – вступают в силу с момента опубликования

Изменения в отношениях **УО/ТСН - РСО**

Часть 1 статья 6 ЖК РФ:

Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Помимо **ПП РФ N 124** регулируется ГК (ст. 422)
и действующим договором

Если в договоре **УО/ТСН – РСО** есть фраза:
***«к договору применяются правила,
установленные
...»***
- с вступления в силу изменений

Если в договоре **УО/ТСН – РСО** нет фразы,
например:
***«к договору применяются правила,
установленные ПП РФ N 124»***
- с момента внесения изменений в договор или
заключения нового договора

ПОНЯТИЕ «ПОТРЕБИТЕЛЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ»

ПП 1498 от 26.12.2016

Редакция ПП 354 до 01.01.2017

01.01.17

Редакция ПП 354 после 01.01.2017

- «Потребитель»- лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги

Правила 354 не содержали нормы, позволяющей делать начисление в отсутствие ИПУ и зарегистрированных пользователей

- «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

56(2) ПП 354. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.
(ПП 1498)

Временно проживающие пользователи

ПП 1498 от 26.12.2016

01.01.17

Количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определялось на основании заявления такого СП

Либо на основании Протокола об административном нарушении ,составленного уполномоченными органами.

(п. 58 ПП 354 до изменений)

Количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется на основании заявления СП Либо на основании Акта об установлении количества граждан временно проживающих в жилом помещении, составленного исполнителем.
(п. 58 ПП 354 после изменений)

01.01.17

ВРЕМЕННЫЕ ЖИЛЬЦЫ

ПП 354 П. 56 И 56 (1), 57, 58

Размер платы
КУ ХВС, ГВС, Э/Э

=

Кол-во
Постоянно и временно
проживающих

*

Норматив

*

К
(при наличии ТВ установки ИПУ)

Временно проживающие:

- Потребители, не зарегистрированные по постоянному (или временному) месту жительства или месту пребывания.
- Более 5 дней.

Для расчета должен быть реализован один из вариантов:

- У исполнителя есть Акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении
- У исполнителя есть заявление от СП или ПП потр-ля.

АКТ

Дата-место

ФИО СП (ПП потр-ль)

Дата начала проживания – только если подписал СП или ПП потр-ль – иначе с 1-е число месяца даты составления акта



Подписи сторон



Исполнитель:
ТСЖ/УО
РСО – п. 17 ПП 354

СП или ПП Потребитель
либо
2 потр. + член Совета МКД
(Председатель ТСН, если ТСН по ДУ)

Заявление от СП или ПП Потр.

ФИО СП или ПП потр., адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении.

СП или ПП прож. направляет заявление исполнителю в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих.

Временно отсутствующие пользователи п. 86 ПП 354

ПП 1498 от 26.12.2016

01.01.17

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений (п. 86 ПП 354 до изменений)

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном ИПУ в связи с отсутствием технической возможности его установки, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении КУ, за исключением КУ по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений
Если жилое помещение не оборудовано ИПУ и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено либо в случае неисправности ИПУ и неисполнения потребителем обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

01.01.17

ВРЕМЕННО ОТСУТСТВУЮЩИЕ ПП 354 П. 86 И 92

**Перерасчет за временное отсутствие
не делается в случаях:**



Жилое помещение не
оборудовано ИПУ, при
наличии тех.
возможности



ИПУ в неисправном
состоянии либо не
восстановлена
работоспособность ИПУ в
установленный срок

**Перерасчет за временное отсутствие
Производится:**



Временное отсутствие
произошло по причине
действия
непреодолимой силы,
что подтверждено
документально



К заявлению о
перерасчете приложен
акт о технической
невозможности
установления прибора
учета

ПОНЯТИЕ «НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»

ПП 1498 от 26.12.2016

Редакция ПП 354 до 01.01.2017

01.01.17

Редакция ПП 354 после 01.01.2017

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

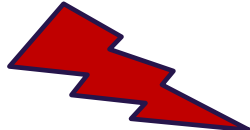
01.01.17

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С 01.01.2017

ПП 1498 внесло
изменения в ПП 354 (п.
6 Правил)

С 01.01.2017

Все нежилые помещения должны
заключить прямые договоры на
предоставление коммунальных
услуг с ресурсоснабжающими
организациями
(за исключением машино-мест)



**Новые нормы о договорах с нежилыми помещениями
породили обязательства
для
управляющих организаций, собственников нежилых помещений,
ресурсоснабжающих организаций**

01.01.17

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С

01.01.2017

1-й шаг

управляющие
организации

1. Предоставить сведения о нежилых помещениях в РСО
2. Направить уведомления собственникам нежилых помещений о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с РСО.

В письме в РСО должны содержаться все сведения, необходимые для расчета: данные собственника помещения (ФИО либо наименование, ОГРН), общая площадь помещения, вид деятельности, данные приборов учета на 01.01.2017 (при наличии), сечение трубы...

Указать, что при определении объема КУ на МКД отнимается НП (Пр. 1 ПП 124)

В уведомлении собственникам НП также сделать ссылку на п. 18 ПП 354: собственник НП обязан представить копию заключенного договора с РСО в УО, а в дальнейшем ежемесячно представлять показания ИПУ в УО.

01.01.17

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С

01.01.2017

2-й шаг

собственник
нежилого
помещения

п. 23 ПП 254:

Инициировать в письменной форме заключение договора, путем подачи в РСО заявления, содержащего информацию, указанную в п. «в, г., д, з, л, с» п. 19 ПП 354.

Собственник НП обязан выполнить требования п. 6 ПП 354, в том числе, в случае если УО не уведомило о необходимости заключения непосредственного договора с РСО (не был выполнен шаг 1)

01.01.17

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С

01.01.2017

3-й шаг

PCO

п. 23 ПП 354:

С момента получения заявки не позднее 10 дней
выдать заявителю проект договора в 2-х экземплярах.

п. 6 ПП 354:

При отсутствии письменного договора – выставить счет,
объем определяется расчетным способом, как
бездоговорное потребление.

Шаг 3 не может быть выполнен при отсутствии шагов 1 и 2.
В соответствии со ст. 2.1. КоАП РФ – PCO не несет ответственности.

ЕСЛИ ПРЯМОЙ ДОГОВОР РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ НЕ ЗАКЛЮЧЕН

При отсутствии договора РСО определяет объем расчетным способом, как бездоговорное потребление (П. 6 ПП 354)

Заключение договора уступки права требования м/д РСО и УО
Ст. 382 ГК – переход прав кредитора не требует согласия должника, только его письменного уведомления любой стороной.

Риски:

Определение ВС РФ о 27.01.15 №310-КГ14-9029 (Смоленский «Жилищник» передает права на сбор в ВЦ)
Признано навязыванием потребителям требований о перечислении денежных средств в компанию, не являющуюся стороной по договору.

Продается право требования, то есть нельзя выставлять платеж от другого лица 1-го числа, только после 10-го (если договором не установлено иное).
Или ст. 388.1 – уступка будущего требования

Ст. 388 ГК:
Нельзя, если запрещено законом. Нельзя, если исполнение связано с личностью кредитора.
ПП 354 не содержит других вариантов, кроме кредитора РСО.

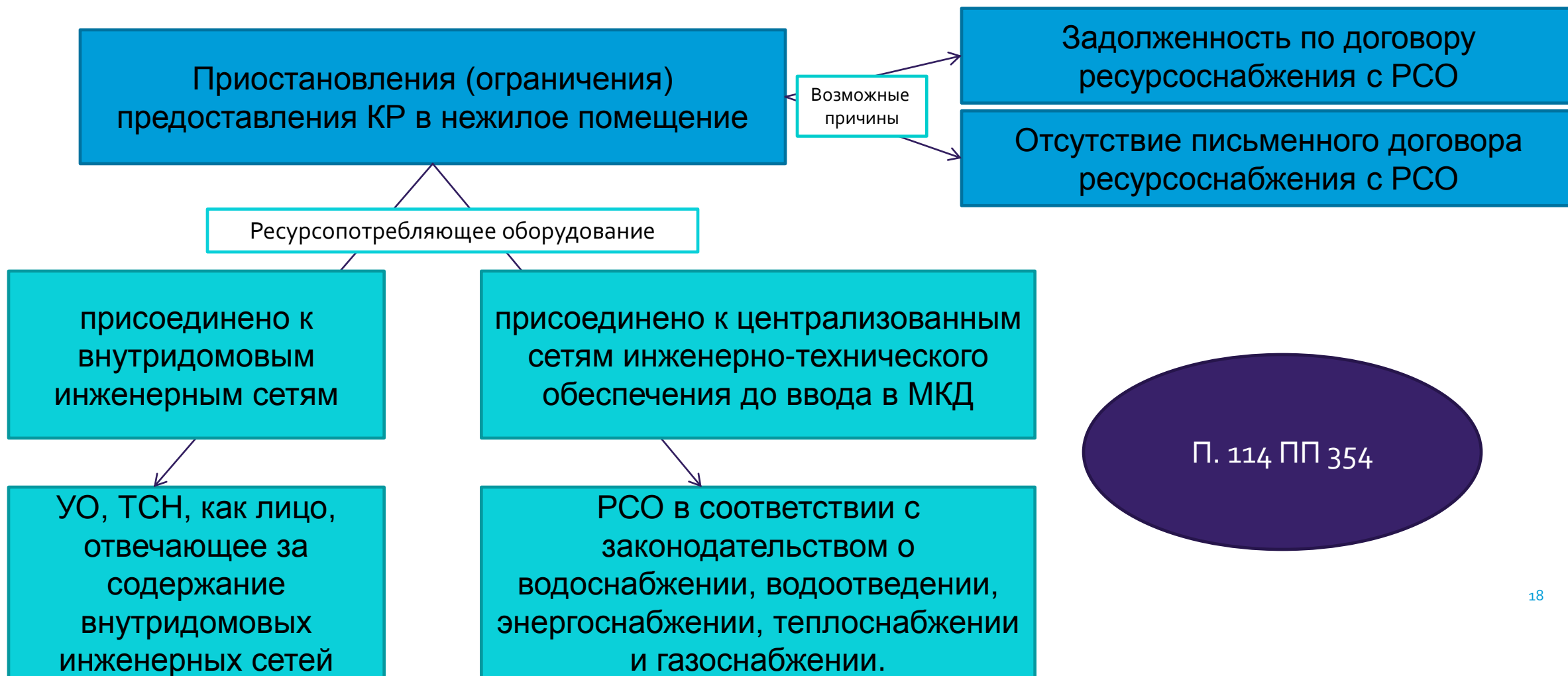
МАШИНО-МЕСТА(П. 43 ПП 354)

Машино-места, находятся в гараже-стояке, кот. является частью МКД (ГВС, ХВС, э/э)

- По ПУ,
- При отсутствии ПУ – по площади и нормативу на содержание ОИ МКД * К 1,5.
- Распределяется пропорционально количеству машино-мест.

Поскольку норматив КР ОИ МКД еще не принят – не применяется, норматив на 01.11.2016 использовать нельзя, нет прямого указания в законе. Только по ПУ. Пункт 43 ПП 354.

ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



ПОНЯТИЕ «КОММУНАЛЬНЫЙ РЕСУРС»

■ Редакция ПП 354 до 01.01.2017

01.01.17

■ Редакция ПП 354 после 01.01.2017

- "коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг.
- К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения

- "коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг **и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.**
- К коммунальным ресурсам приравниваются также **сточные воды**, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения

ВИДЫ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

ОТОПЛЕНИЕ.
В МКД, независимо от способа управления, потребитель вносит плату за КУ отопления совокупно, без разделения

В МКД поставляется два вида коммунальных ресурсов:

1. Коммунальные ресурсы, потребляемые **для содержания общего имущества** в МКД.
2. Коммунальные ресурсы, потребляемые **для предоставления коммунальных услуг** в помещениях (жилых и нежилых) .



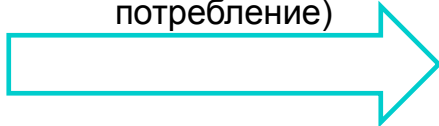
При НУ, способ не выбран или не реализован – все услуги оказывает РСО и все услуги являются коммунальными

3 исключения.

Когда КУ (индивидуальное потребление) предоставляет РСО

ПП 124 п. 2:
**исполнителем является
юридическое лицо или ИП,
на которых возложена
обязанность по содержанию
общего имущества в МКД
и (или)
предоставляющие
потребителю КУ**

Коммунальный ресурс
для предоставления КУ
(индивидуальное
потребление)



П. 14 и 17 ПП 354

РСО исполнитель при НУ и не выбранном способе управления.

Срок – до выбора УО или способа управления.

П. 30 ПП 124

Более 3-х расчетных периодов долг.

РСО в новой редакции не может расторгнуть договор на КР ОИ МКД

176-ФЗ, ст. 12, п. 17 и 18

отдельно заключается договор на КР ОИ МКД

П. 6 ПП 354

Нежилые помещения

По общему правилу – ИКУ – УО или ТСН

При исключениях (нет договора м/д УО или ТСН с РСО на КР для предоставления КУ) – ИКУ – РСО

Мнение Минстроя РФ, Письмо 45097-АЧ/04 от 30.12.2016



КАКОЙ ДОГОВОР НЕОБХОДИМО ЗАКЛЮЧИТЬ МЕЖДУ УО (ТСН) И РСО? (П. 4 ПП 124)

При наличии на доме выбранного способа управления – УО либо ТСН, предоставлении КУ через УО либо ТСН

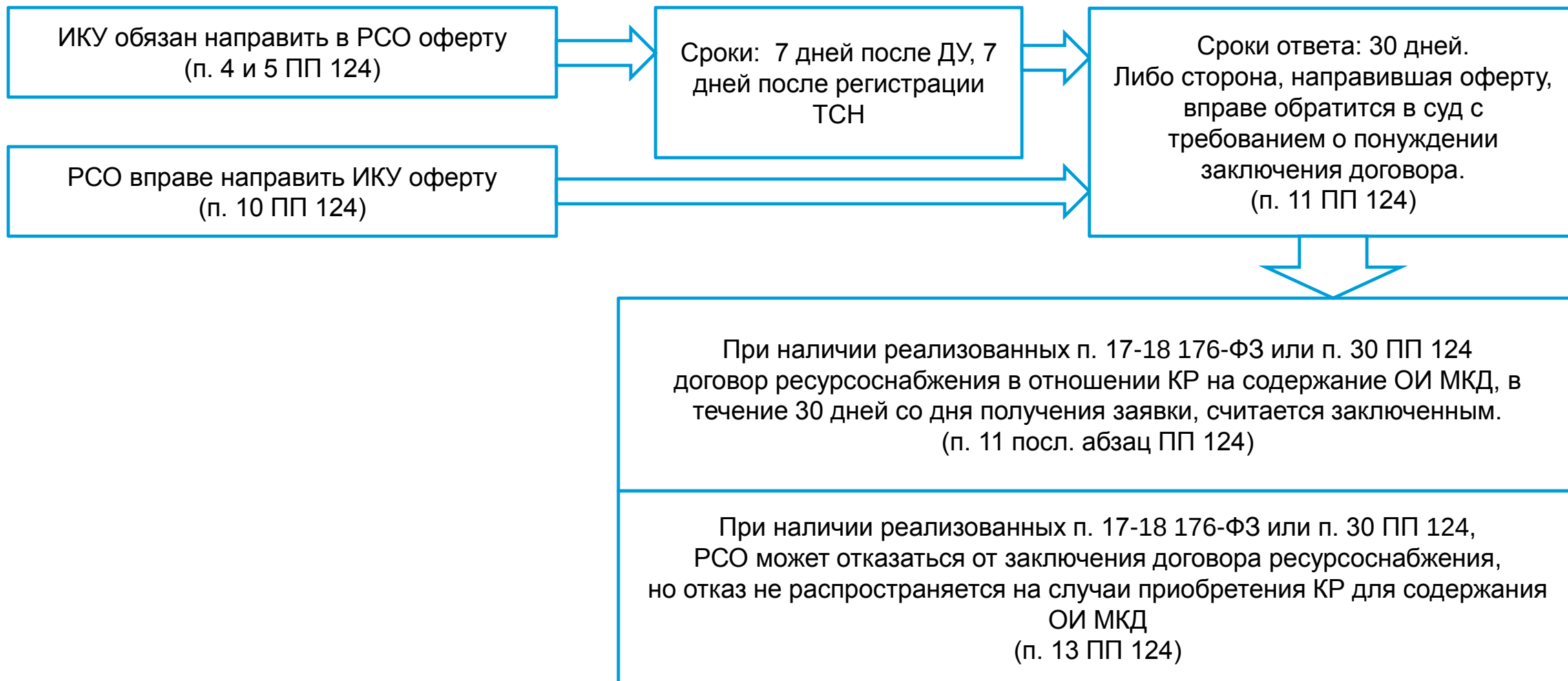
Предмет договора:
закупка КР для предоставления КУ потребителям
+
закупка КР для обслуживания ОИ МКД

1. При наличии на доме выбранного способа управления НУ либо отсутствия способа управления – п. 17 ПП 354
2. При наличии на доме выбранного способа управления – УО либо ТСН, и реализации п. 17-18 ст. 12 закона 176-ФЗ, либо п. 30 ПП 124

Предмет договора:
закупка КР для обслуживания ОИ МКД

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 января 2017 г. N 36-КГ16-23 : Если в МКД выбран способ управления УО либо ТСН – КР на ОИ МКД может предоставляться СП только через УО или ТСН. РСО не имеет права выставлять КР на ОИ МКД напрямую СП.

ПОНУЖДЕНИЕ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ



ПОСЛЕДСТВИЯ НЕЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА С РСО ДЛЯ УО

П. 21.1



УО обязаны заключить договор с РСО, даже при наличии прямого договора ресурсоснабжения между РСО и СП



Предмет договора – приобретение КР для содержания ОИ МКД

Если УО не заключит договор, РСО вправе:

1. Направить оферту и через 30 дней принудить заключить договор через суд, либо считать договор заключенным (при КР на ОИ МКД)
2. В судебном порядке взыскать образовавшуюся задолженность – сверхнормативный ОДН в период с 01.07.16 по 21.12.16 и КР на содержание ОИ МКД в период с 01.01.17, а также неустойку и др.судебные расходы на основании п. 21.1. ПП 124.

ЧТО ТАКОЕ ОФЕРТА?

Согласно абз. 1 п. 1 ст. 435 Гражданского кодекса РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 435 Гражданского кодекса РФ оферта должна содержать существенные условия договора.

В силу ст. 436 Гражданского кодекса РФ полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано.

Существенными условиями договора ресурсоснабжения являются (п.17 ПП124):

1. предмет договора (вид КР);
2. дата начала поставки КР;
3. показатели качества поставляемого КР;
4. порядок определения объемов поставляемого КР;
5. порядок определения цены договора и порядок оплаты;
6. иные условия, являющиеся существенными в соответствии с нормативными правовыми актами.

Иные условия договора ресурсоснабжения (п. 18 ПП 124):

1. условие о разграничении ответственности сторон за несоблюдение качества КР. Если нет – по ст. 401 ГК РФ.
2. взаимодействие сторон по жалобам потребителей;
3. разграничение обязательств сторон по обеспечению обслуживания ВДИС;
4. взаимодействие сторон по установке, обслуживанию, допуску к ОДПУ, поверка, подключение к автоматизированным системам + подписание актов на момент прекращения обязательств УО;
5. действия при неисправности ОПУ и порядок расчета;
6. снятие и передача показаний ПУ, а также порядок обмена иной информацией.

ИМЕЕТ ЛИ РСО ПРАВО ТРЕБОВАТЬ ДОКУМЕНТЫ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА РЕСУРСОСНАБЖЕНИЯ?

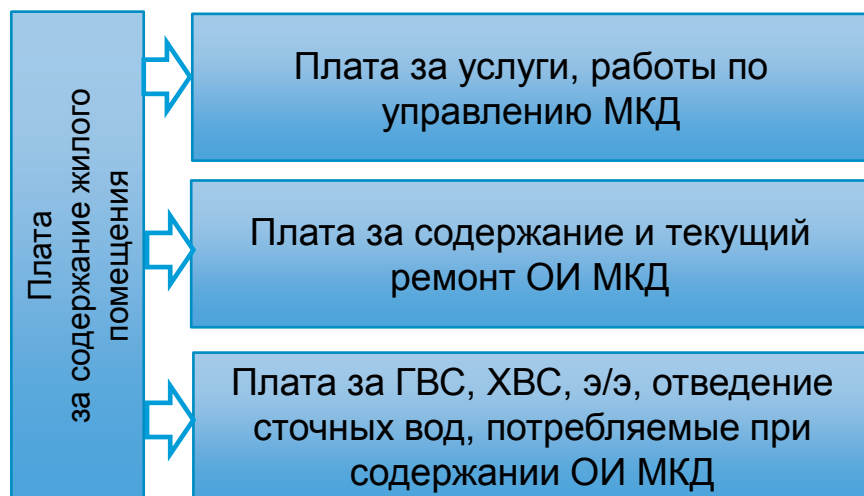
п.4, п.5, пп. «в» п.6 ПП 124:
УО направляет в РСО для заключения договора ресурсоснабжения заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения, к которой прилагаются документы, подтверждающие факт подключения (технологического присоединения) МКД в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения

Если документов нет – заключение договора приостанавливается, если стороны не договорились об ином.
Документы подлежат восстановлению УО.

Исключение:
если подключение (технологическое присоединение) МКД осуществлено до вступления в силу ПП РФ 83 от 13 февраля 2006 г. "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий ... ", указанные документы прилагаются к заявке (оферте) **при их наличии.**

НОВАЯ СТРУКТУРА ПЛАТЫ ЗА ЖКУ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ (П. 29, 32, 33 ПП 491)

Способ управления МКД – УО или ТСН



Способ управления МКД – НУ или не выбран, не реализован



При условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании ОИ МКД
(ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ, п. 4, п. 40 ПП 354, пп. «л» п. 11 ПП 491)

Если МКД потребляет КУ – автоматически есть обязанность по оплате.

ОТОПЛЕНИЕ.
В МКД, независимо от способа управления, потребитель вносит плату за КУ отопления совокупно, без разделения

ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ. ИСТОЧНИК СРЕДСТВ.

Способ управления МКД – УО или ТСН



Плата за ГВС, ХВС, э/э, отведение сточных вод,
потребляемые при содержании ОИ МКД
входит в состав платы за жилое помещение



Потребленное сверхнорматива
оплачивает УО или ТСН

Способ управления МКД – НУ или не выбран



Плата за ГВС, ХВС, э/э, отведение сточных вод,
потребляемые при содержании ОИ МКД
входит в состав платы за коммунальные услуги



Потребленное сверхнорматива
оплачивает РСО

Тип договорных отношений	Исполнитель КУ	Плательщик сверхнормативного ОДН	Основание	Возмещение расходов (комментарий Минстроя России п.3 письма 28483-АЧ/04)
УО/ТСН (в помещении +ОДН)	УО/ТСН	УО/ТСН	П. 44 ПП 354	Возмещение за счет включения в состав платы за управление Раньше – УО должна была компенсировать за счет доходов, сейчас нет. П. 3 письма – за счет оплаты соответствующих услуг. Решение ВС АКПИ 16-779 от 12.10.16
РСО (в помещении) УО/ТСН (ОДН)	РСО (в помещении) УО/ТСН (ОДН)	УО/ТСН	Пп.17-18 ст.12 176-ФЗ, п.30, п.21.1 ПП 124	
РСО (в помещении +ОДН)	РСО	РСО (нельзя предъявить лицам, обслуживающим ОИ МКД по договору подряда)	П.44 ПП 354	Возмещение в порядке учета сумм выпадающих доходов при осуществлении государственного регулирования тарифов

ПОПЫТКА ОСПОРИТЬ ПП 603 ОТ РСО ПРИ НУ

Решение ВС РФ №АКПИ16-779 от 12.10.2016 о признании частично недействующими

подп."е" п.2, подп."а, б, и" п.3 ПП 603

в части, в которой они исключают обязанности собственников помещений в многоквартирном доме нести расходы на оплату объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, превышающего объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, в случае, если многоквартирный дом оборудован общедомовым прибором учета и собственниками помещений, выбравшими непосредственный способ управления таким домом, не принято решение о распределении такой разницы между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, а также допускают возложение на ресурсоснабжающую организацию несение бремени таких расходов.

Доводы истцов о том, что у РСО отсутствует возможность влияния на размер сверхнормативного объема коммунальной услуги, являются несостоятельными. Возмещение исполнителям коммунальных услуг выпадающих доходов осуществляется за счет средств, получаемых в качестве оплаты за соответствующие оказываемые услуги...

Оспариваемые положения нормативного правового акта однозначно запрещают предъявление потребителям коммунальных услуг к оплате стоимости сверхнормативного объема

При наличии на МКД УО или ТСН – они обязаны заключить договор ресурсоснабжения с РСО. Эта обязанность исходит из положений ст. 161 ЖК РФ, в соответствии с которой УО и ТСН не вправе отказаться от заключения договоров ресурсоснабжения с РСО

ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КР НА СОДЕРЖАНИЕ ОИ МКД

01.01.2017

Ч. 10 ст. 12 176-ФЗ
П. 29 ПП 491

Начисляем не превышая норматив на
01.11.2016
При первоначальном включении
решение ОССП не требуется.
(период не установлен – до наступления
события)

варианты:

1. По нормативу потребления на 1.11.2016
2. $\forall \text{ КР} < \text{норматива потребления, но} > 0$

Отсутствие норматива сточных вод ☹

Норматив сточных вод с месяца начала его действия (п. 3 Письма Минстроя 45099-АЧ/04), утверждается СРФ как Норматив ХВС ОИ МКД + Норматив ГВС ОИ МКД (п. 29 ПП 306)

СРФ принял
нормативы

Начисляем по нормативу
установленному субъектом РФ.
Норматив установлен на min
перечень.
Если хотим больше – ОССП нужно
(только в случае, если перечень работ
и услуг превышает min.)

Письмо 45099-АЧ/04 (п. 3 посл.абзац):
Если ОССП не проведено:

Плата за КР на ОИ включается в плату за содержание
жилого помещения, в размере действующего на дату
выставления платы норматива, без изменения размера
платы на содержание общего имущества

ПРИМЕР РАСЧЕТА ПО НОРМАТИВУ

Общая площадь здания:	23305.5 м ²
Общая площадь жилых помещений:	16898.4 м ²
Площадь МОП	6407 м ²
Норматив (МО)	2,88 квт.ч/мес/м ²

Норматив * Площадь МОП = КР на ОИ МКД в мес.

КР на ОИ МКД в мес / Общую площадь всех помещений * Площадь i помещения = доля квартиры

$$2,88 * 6407 = 18452,16$$

$$18452,16 / 16898,4 = 1,09 * 54 = 58,97$$

Для расчета берется норматив, утвержденный Субъектом РФ или ОМСУ (в том числе площади)



Письмо Минстроя 45099-АЧ/04 п. 2 посл. абзац:

■ ХВС, ГВС, отведение сточных вод

- МОП определяется в соответствии с п. 27 Прил. 1 ПП 306 (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.

■ Э/энергия

- МОП определяется в соответствии с технической документацией на МКД + ст. 36 ЖК (согласно сведениям, указанным в паспорте МКД): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным СП.
- Если СРФ определял норматив методом аналогов 9в основном) – применялось измерение на входе в дом, т. е. при оспаривании / на > S

ЕСЛИ ПРИНЯТЫЕ НОРМАТИВЫ НЕ УЧИТЫВАЮТ ПАРАМЕТРЫ МКД

П. 4.1. ПП 306: при определении норматива потребления КР ОИ МКД учитываются следующие технические и конструктивные параметры МКД:

ХВС,ГВС:

- Этажность
- Износ ВДИС
- Вид системы т,снабжения
- Вид системы ГВС
- Оснащенность в МОП водоразборными устройствами и сан,техническим оборудованием.

Э/энергия:

- Количество и типы, потребляющих э/энергию устройств
- Износ ВДИС

п. 11 Приложения 1 ПП 306:

При различиях в конструктивных и технических параметрах, степени благоустройства, а также климатических условиях, в которых расположены МКД, указанные нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются в соответствии с категориями многоквартирных домов и жилых домов

При наличии в субъекте РФ МКД, имеющих конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, не предусмотренные категориями жилых помещений, по решению уполномоченного органа категории МКД могут быть дополнены.

Ст. 20 ч. 4.1. ЖК РФ – ГЖН осуществляется в отношении установления нормативов потребления коммунальных ресурсов.

НОРМАТИВ ПОТРЕБЛЕНИЯ КР ОИ МКД НА MIN ПЕРЕЧЕНЬ

Минимальный перечень

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Ст. 161 ч. 1 и 1.2. ЖК РФ.

ПП 416 от 15.05.2013 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, УО по требованию собственников помещений обязаны представить акт обследования технического состояния МКД (п. 6 ПП 416)

ПП 290 от 03.04.2013 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Пример создания перечня работ по ПП 290:
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях...
...при выявлении нарушений - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Таким образом, управляющая организация не вправе не выполнять работы, услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества, в требуемом объеме, а собственники помещений не вправе отказаться от выполнения таких работ, услуг и их оплаты.

Дополнительные услуги

Дополнительный перечень включается в договор управления либо договор оказания услуг/выполнения работ

Для всех потребителей в МКД

Принимается по решению ООСП либо ОС членов товарищества

Одновременно принимается решение о включении в плату за Сир ЖП расходов на приобретение КУ с учетом превышения норматива



НУЖНО ЛИ ПРОВОДИТЬ СОБРАНИЕ, ЧТОБЫ ПРИМЕНЯТЬ НОРМАТИВ?

ч. 10 ст. 12 закона 176-ФЗ:

при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на КР при содержании ОИ МК их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом РФ по состоянию на 1 ноября 2016 года. Расходы включены на основании положений закона.

При первоначальном включении решение ОССП не требуется

Письмо Минстроя 45099 п. 3 посл.абз.:

После принятия Субъектом РФ норматива КР на содержание ОИ МКД, для включения расходов - требуется решение ОСС. В случае отсутствия решения ОССП о включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за КР на содержание ОИ МКД (независимо от причин такого отсутствия) + а также в случае наличия ДУ МУК, заключенного по результатам открытого конкурса, **плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества учитывается в составе платы за содержание жилого помещения** в размере действующего на дату выставления платы норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме **без изменения размера платы за содержание общего имущества.**

Решение ОССП требуется. Без решения ОССП – плата за жил.пом. включит норматив на КР, без повышения платы за Сир ИО МКД

СОХРАНЯЕТСЯ ЛИ РЕШЕНИЕ ПРОШЛЫХ СОБРАНИЙ?

Пункт 44 ПП 354:

решение о распределении объема **коммунальной услуги** в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.



Сохранилось только для НУ, СУ не выбран/не реализован

Часть 9.2. ст. 156 ЖК РФ + п. 29 ПП 491

Размер расходов ... при выполнении **минимального** перечня... определяется исходя из **нормативов** потребления.
...если перечень работ по содержанию общего имущества **превышает минимальный** перечень, ОССП принимает решение о включении в плату СЖП расходов на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, **с учетом превышения нормативов** потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания ОИ МКД.



Для МКД с УО / ТСН

Какие КР на МКД должны включаться в оплату?

Ч. 9.1. ст. 156 ЖК РФ



Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, **при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества**, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ.

п. 2 и 4 ПП 354



Потребителю **могут быть** предоставлены следующие виды....

Коммунальный ресурс **может** подаваться...

Если в МКД, находящемся в управлении УО/ТСН, потребителям предоставляется КУ ХВС, ГВС, э/э, водоотведения, то такие потребители оплачивают расходы на потребление используемых в целях содержания ОИ МКД КР ХВС, ГВС, э/э, отвода сточных вод в составе платы за содержание жилого помещения. (п. 1 Письма Минстроя 45099)

ПРИМЕР ПОДСЧЕТА НОРМАТИВА

Перечень, состав, периодичность работ (в качестве примера):

- Промывка системы (или, например, промывка радиаторов)
- Гидравлические испытания
- Дезинфекция
- Мытье окон, мытье лестничных клеток и маршей, влажная протирка
- Уборка контейнеров, мусоропровода, мусороприемочных камер
- Технологические (неизбежные) потери по ВДИС и оборудованию МКД – включаются в соответствии с п. 29 ПП 306
- Не включаются расходы КР, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации ВДИС



Перечень должен содержать объемы, стоимость и сроки выполнения работ и услуг (п. 8 ПП 416)



Методика расчета – Приказ Минэнерго №172 от 20.02.04 – отменен, д.б.своя методика. Можно взять за основу.

Тарифы при расчете платы за КР на ОИ МКД для собственника жилого помещения

30.06.16

ОССП приняло решение о распределении ОДН

ОДН – плата за КУ

Потребитель - население

Тариф для населения

ОССП не приняло решение о распределении ОДН

Не является платой за КУ

Потребитель – УО/ТСЖ

Тариф для прочих потребителей

Исключение – если при установлении тарифов для РСО в НПА прописано, что УО/ТСЖ приравниваются к категории население. Письмо Минстроя 28483 - Когда есть тарифная разница. Последний абзац пункта 3 письма

01.01.17

Способ управления УО или ТСН

Ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ размер расходов граждан в составе платы КР при СиР ОИ МКД определяется по тарифам, установленным ОГВ. п. 5 ст. 162 – одинаково для всех.

Способ управления НУ или не выбран / не реализован

ПП 124 п. 22 б(1)) стоимость коммунального ресурса, используемого в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается с использованием цен (тарифов), установленных для населения
т.е. УО и ТСН покупают весь объем, потребляемого КР по тарифу для населения

Письмо Минстроя 45099, п. 2 посл. абзац – тарифы для населения применяются ко всему объему коммунальных ресурсов.

ТАРИФЫ ПРИ РАСЧЕТЕ ПЛАТЫ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

30.06.16

ПП 1498 от 26.12.2016

01.01.17

Расчет платы для собственника нежилого помещения:

п. 44 ПП 354, п. 3 Письма Минстроя России N 28483-АЧ/04:

При расчете платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды потребителю в нежилом помещении, используются цены (тарифы), установленные **для населения**.

Расчет между УО (ТСН) и РСО:

Стоимость коммунального ресурса, необходимого для обеспечения предоставления коммунальной услуги пользователям нежилых помещений (включая подлежащий оплате этими лицами объем потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды), рассчитывается исходя из тарифов для населения только в случае, если собственники нежилых помещений относятся к категории потребителей, приравненных к населению.

т.е. по категориям потребителей.

При НУ – все по Т
для НП

Расчет платы для собственника нежилого помещения:

п. 44 ПП 354 в новой редакции:

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**.

При УО / ТСН

Расчет между УО (ТСН) и РСО:

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

РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОИ МКД

Расчет платы за КР по тепловой энергии (отопление), плата вносится совокупно, без разделения

для потребителей

При наличии ОПУ – по показаниям ОПУ

При отсутствии ОПУ (при ТВ) ОДПУ вышел из строя, истек срок эксплуатации < 3 месяцев – по среднемесячному, > 3 месяцев: размер платы исходя из норматива потребления с учетом повышающего коэффициента. Размер платы = норматив * площадь помещения * тариф * К1,5

для ИКУ

При наличии ОПУ – по показаниям ОПУ

При отсутствии ОПУ (при ТВ), ОДПУ вышел из строя, истек срок эксплуатации < 3 месяцев – по среднемесячному, > 3 месяцев: размер платы определяется исходя из норматива потребления с учетом повышающего коэффициента. Размер платы = Σ КР площадь помещений * К 1,5

При корректировке считается с учетом К (п. 1 Письма 28483-АЧ/04)

При реализации п. 17-18 ФЗ 176, п. 30 ПП 124 полностью КР оплачивается потребителями в РСО

Расчет платы за КР по ХВС ГВС э/э на содержание ОИ МКД

для потребителей

По нормативу потребления КР на ОИ МКД (до принятия – по нормативу на 01.11.2016)

При решении ОССП – включаются расходы, превышающие норматив.

для ИКУ

При наличии ОПУ – по показаниям ОПУ

При отсутствии ОПУ (при ТВ), ОДПУ вышел из строя, истек срок эксплуатации < 3 месяцев – по среднемесячному, > 3 месяцев: размер платы определяется исходя из норматива потребления с учетом повышающего коэффициента

При реализации п. 17-18 ФЗ 176, п. 30 ПП 124 УО оплачивает КР поставленный для содержания ОИ МКД
Если НУ или способ не выбран, начислять потребителям плату с К будет РСО

Общедомовые приборы учета

21(2) ПП 124.

В МКД, собственники помещений в которых имеют установленную законодательством обязанность по оснащению МКД ОДПУ 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 ОДПУ, ведение учета потребляемых коммунальных ресурсов, а также осуществление расчетов за коммунальные ресурсы осуществляется исходя из показаний **ОДПУ, установленных исполнителем и введенным в эксплуатацию в установленном порядке.**

В случае если после установки ОДПУ 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 ОДПУ.



Появилось право установить ОДПУ исполнителем. Порядок оплаты установки ОДПУ исполнителем не утвержден.

ОБЯЗАННОСТИ УО /ТСН ПО ОДПУ

Ст. 193 ЖК РФ

Лицензионные требования устанавливаются Правительством РФ

Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»

Лицензионными требованиями к лицензиату являются:
- соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3. ст. 161 ЖК РФ;
- исполнение обязанностей по договору управления МКД.

Ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ
+ Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, предусмотренных ПП 290, ПП 491

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ..."
П. 2 «е.1», п. 5, п. 10 «д»

ОДПУ входят в состав общего имущества МКД.
Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательств ... в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность приборов учета для предоставления КР.
Содержание общего имущества включает в себя... обеспечение установки и ввода в эксплуатацию ОДПУ ХВ, ГВ, ТЭ, э/э, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

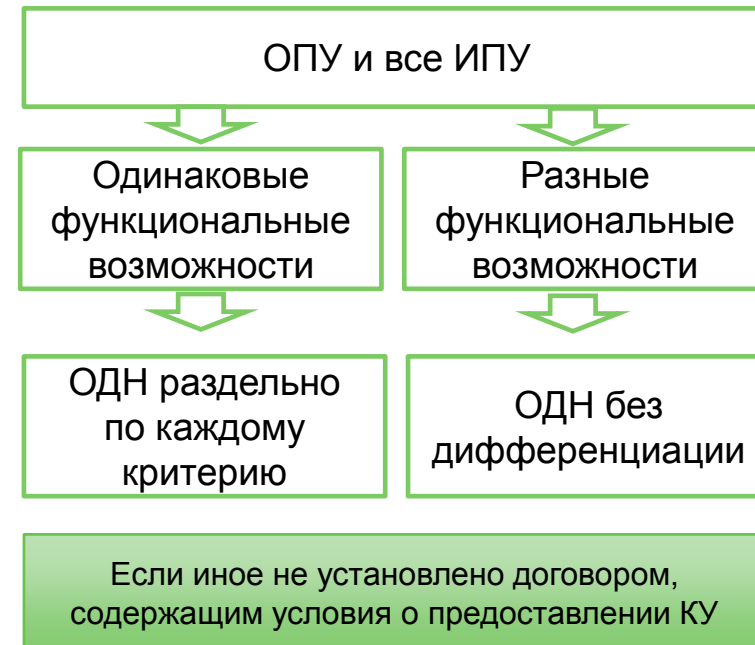
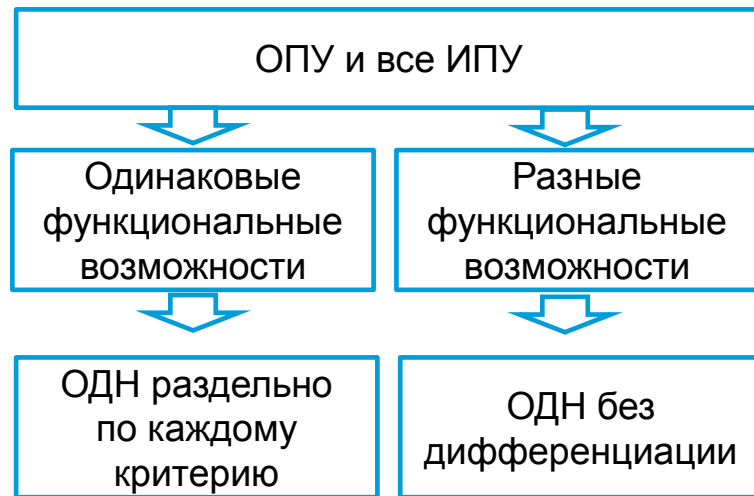
Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ...»
П. 18

Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания ОИ МКД, а именно ОДПУ:
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов;
- восстановление работоспособности.

Энергоснабжение на ОДН при многотарифном ОПУ

ПП 1498 от 26.12.2016

01.01.17



П 22 «г» ПП 124:
РСО обязаны принять дифференциацию, если это установлено договором, содержащим условие о предоставлении КУ

Водоотведение в части ОДН (бытовые стоки → отведение сточных вод)

ПП 603 от 29.06.2016

ПП 1498 от 26.12.2016

Для определения размера платы водоотведения на МКД:
пп. «в» п. 21 ПП 124 в старой редакции.
ОДН на водоотведение не было.

30.06.16

Для определения размера платы водоотведения на МКД:
пп. «в» п. 21 ПП 124 в редакции ПП603 – нет формулы определения водоотведения.

Письмо Минстроя РФ от 02.09.2016 №28483-АЧ/04 (п. 5)

Таким образом, определение объема водоотведения от МКД, не оборудованного ОДПУ, необходимо производить исходя из суммы объемов ХВС и ГВС, поставленной на МКД, объемы определяются по п. 21 ПП 124.

Не является НПА. РСО м. применить 416-ФЗ, пст. 1 п. 5 – применяется, если не урегулировано иными НПА, ст. 20 п. 11 (водоотведение = объему воды из всех источников) + п. 16 ПП124 – если не урегулировано – НПА в сфере ресурсоснабжения.

01.01.17

Отведение сточных вод.
Используются формулы пункта 21 ПП 124 в редакции ПП 1498:

По общему правилу:
 $КР \text{ на дом} = ОДПУ - КР \text{ на нежилые}$

Если ОДПУ нет либо вышел из строя (>3 месяцев):
 $КР \text{ на дом} = КР \text{ жил(ИПУ)} + КР \text{ жил (норматив)} + КР \text{ на ОИ МКД} - КР \text{ нежилые}$

Таким образом, узаконивается ОДН на водоотведение

Включить в расходы пользователя плату за сточные воды можно начиная с периода, когда субъект РФ утвердил норматив отведения сточных вод в целях содержания ОИ МКД.
П. 3 Письма Минстроя 45099-АЧ/04

ОБЯЗАННОСТИ ПО РАСПРЕДЕЛЕНИЮ ПОЛОЖИТЕЛЬНОЙ РАЗНИЦЫ

П. 46 ПП 354:

Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что **объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма объемов соответствующего вида коммунальной услуги**, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях.

ПП 1498 от 26.12.2016

П. 47 ПП 354:

Образовавшаяся разница распределялась между всеми жилыми помещениями (квартирами) пропорционально размеру общей площади либо пропорционально количеству человек, за счет чего уменьшалась плата.

01.01.17

П. 47 ПП 354:

Утратил силу с 01 января 2017 года

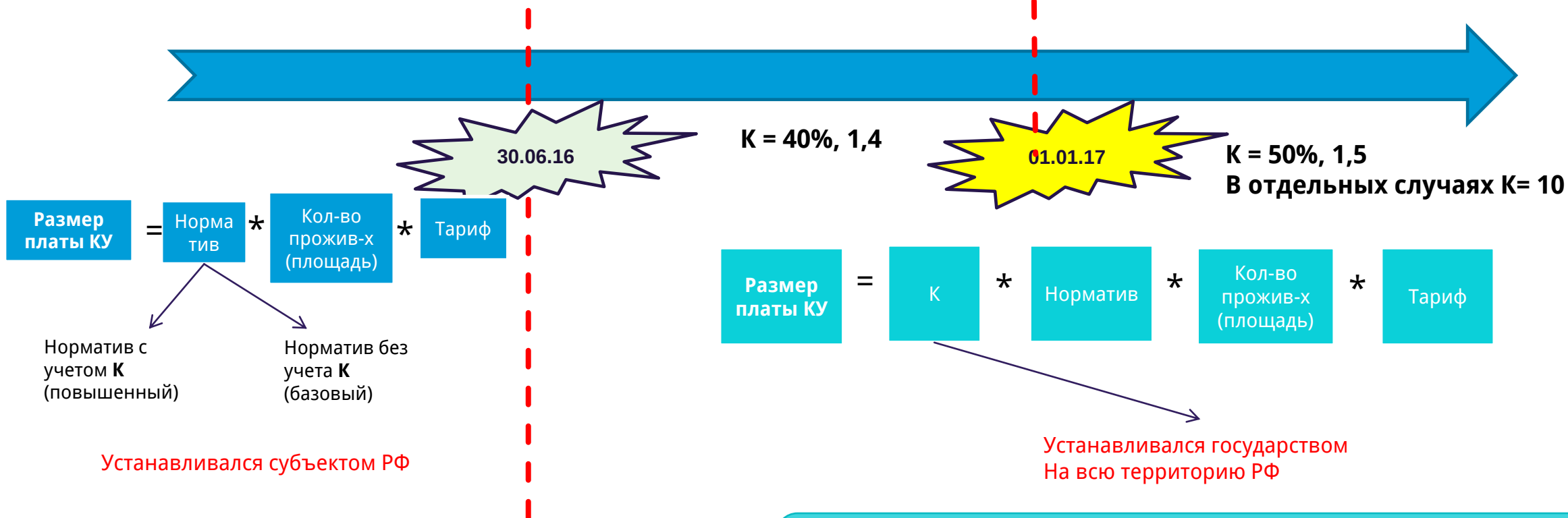


ПРИМЕНЕНИЕ ПОВЫШАЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Применение к расчету размера платы КУ повышающих коэффициентов

ПП 603 от 29.06.2016

ПП 1498 от 26.12.2016



Объем меняется

Объем НЕ меняется

Письмо Минстроя РФ от 02.09.2016 №28483-АЧ/04 (п. 6): Повышающие коэффициенты не увеличивают объем потребления КУ, а изменяют размер платы

Кому можно начислять повышающий коэффициент?

Отопление – выставляется
всем (статья 13 ФЗ-261)

Часть 1 статьи 157 ЖК РФ

При расчете платы за КУ **для собственников помещений в МКД**, которые имеют установленную законодательством РФ **обязанность** по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых **воды, электрической энергии** и помещения которых **не оснащены такими ПУ**, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида КУ в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

Плательщик К должен быть
собственником помещения

+

Плательщик К должен иметь
обязанность по установке ПУ и
техническую возможность

+

Плательщик К должен не выполнить
обязанность по установке ПУ

Можно применять К:

- ✓ Собственник помещения ФЛ с регистрации права собственности (п.5 ч.5 ст.153 ЖК РФ)
- ✓ Собственник помещения ЮЛ при наличии проживающих – применяется к нормативу потребления (п.5 ч.5 ст.153 ЖК РФ)
- ✓ Собственник помещения при найме социального использования до заселения (п.2 ч.3 ст.153 ЖК РФ)

Нельзя применять К:

- ✓ Лица, принявшие помещение по акту от застройщика (п.2 ч.2 ст.153 ЖК РФ) и застройщик (пп.7.2 и 7.4 ст.155 ЖК РФ)
- ✓ Собственник помещения в ветхом, аварийном объекте, объекте, подлежащем сносу или капремонту до 2013 года, а также объекте, мощность потребления электрической энергии < 5 кВт, тах объем потребления тепловой энергии < 0,2 гКалл в час, тах объем потребления природного газа < 2 м3 в час.
- ✓ Наймодатель помещения по социальному найму либо специализированного жилищного фонда (пп.1 и 3 ч.2 ст.153 ЖК), арендатор помещения (п.2 ч.2 ст.153 ЖК РФ)

Когда приборы учета не обязательны?

- ✓ Ветхие МКД
- ✓ Аварийные МКД
- ✓ Подлежащие сносу МКД
- ✓ Подлежащие кап. ремонту МКД до 01.01.2013
- ✓ МКД, мощность потребления электрической энергии < 5 кВт,
- ✓ МКД, объем потребления тепловой энергии $< 0,2$ Гкал/ч,
- ✓ МКД, объем потребления природного газа < 2 м³/ч.



Если есть техническая
возможность –
ПУ можно устанавливать



Показания используются



Нет обязанности
оплачивать стоимость ПУ
и его установку, если
установку произвела РСО



Нет обязанности по
установке ПУ.

Если нет ПУ –
К начислять нельзя.

- ✓ Письмо Минстроя РФ от 03.11.2016 N 36508-ОД/04 – подтвердил
- ✓ Письмо Минстроя РФ от 02.09.2016 №28483-АЧ/04 (п. 6) – акт о тех. невозможности делать не нужно

Периоды отсутствия повышающего коэффициента

ПП 603 от 29.06.2016

ПП 1498 от 26.12.2016

30.06.16

01.01.17

Применяются **повышающие нормативы**, только в случае, если они утверждены Субъектов РФ.

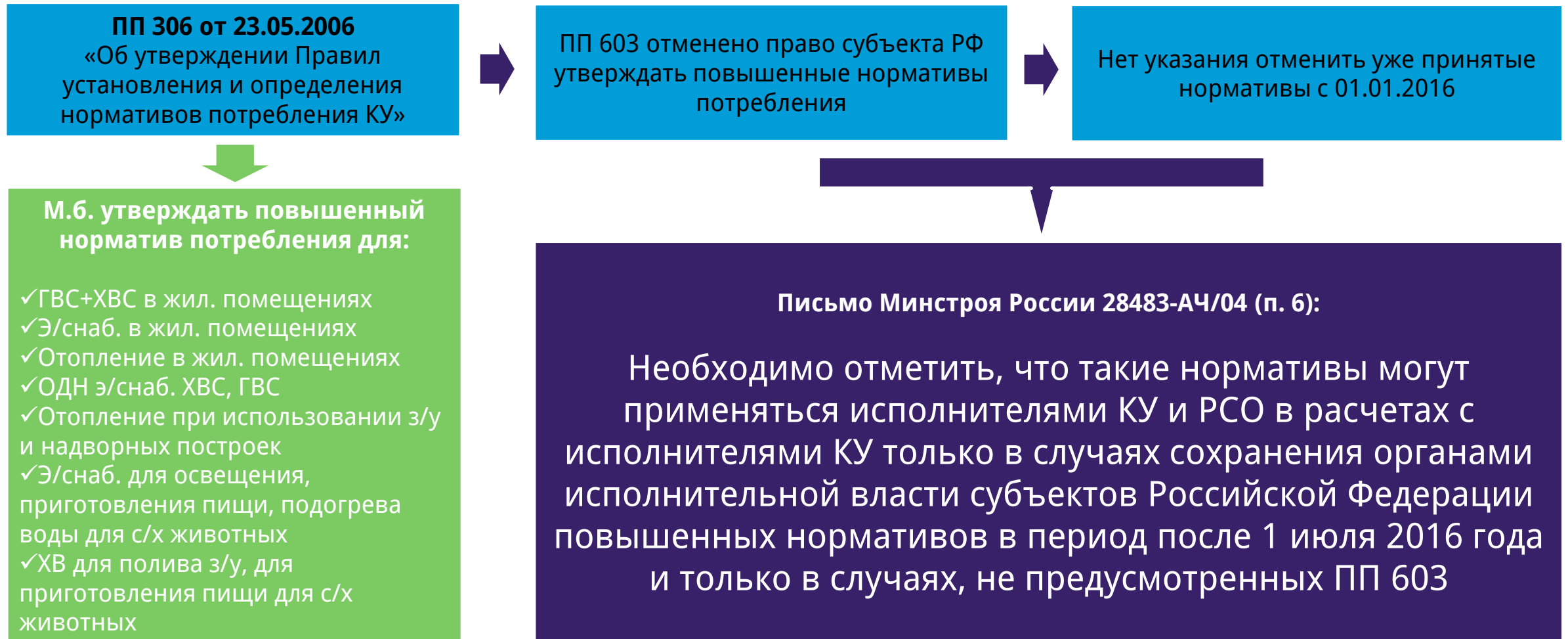
Для всех типов помещений, включая коммунальные квартиры, жилые дома, общежития квартирному, гостиничного, секционного типа

Коммунальные квартиры –
Применяются формулы без K^* - п.42, п.50.
Жилые дома (домовладения, постройки на земельных участках) –
формулы K^* отсутствуют.
Общежития квартирному, гостиничного, секционного типа –
формулы с K^* отсутствуют
Применяются формулы без K^* - п. 42, п. 50.

Коммунальные квартиры –
формулы с K^* - соответственно 7, 7(1), 8, 16, 19, 21.
Жилые дома (домовладения, постройки на земельных участках) –
формулы K^* - п. 42 (1).
Общежития квартирному, гостиничного, секционного типа –
формулы с K^* - соответственно 7, 7(1), 8, 16, 19, 21

Не собственники помещений

Меры, которые можно применять с 30.06.2016 по 01.01.2017



Техническая возможность установки прибора учета



Пункт 9 статьи 11 261-ФЗ

Собственники зданий, строений, сооружений, собственники помещений в МКД обязаны обеспечивать соответствие зданий, строений, сооружений, МКД установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов.



Не исключение! Возникает как прямое следствие при невыполнении собственником своих обязанностей!

Пункты 9-12 статьи 13 261-ФЗ

РСО обязаны совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, а собственники обязаны оплатить установку приборов учета равными долями в течение 5 лет.



Установка приборов учета – это обязанность собственников помещений в силу закона.

Если собственник ничего не предпринял и своих прямых обязательств в силу закона не выполнил, по умолчанию считаем, что техническая возможность есть, но прибор учета отсутствует.

- ✓ Пункт 33 к(3) ПП 354 – Потребитель вправе требовать от ИКУ составления акта о тех.невозможности установки ИПУ
- ✓ Письмо Минстроя РФ от 02.09.2016 №28483-АЧ/04 (п. 6) – при отсутствии акта К применяется.

Приказ N 627 от 29.12.2011

Техническая невозможность установки прибора учета



Случаи технической невозможности установки ПУ п. 3 Приказа N 627

Вертикальная разводка
ВДИС

Необходимость
реконструкции или КР ВДИС

Невозможность обеспечить
соблюдение технических
требований

Необходимость обеспечить эксплуатацию
ПУ (э/маг помехи, влажность,
невозможность снятия показаний,
затопление)

Кто составляет акт обследования? пп. «г» п. 18, п. 81 ПП 124

ОДПУ

РСО и УО/ТСЖ, либо УО/ТСЖ с
правом проверки РСО

ИПУ

Исполнитель КУ

18 ноября 2013 г. вышло ПП 1034 все узлы учета, сдаваемые после 18 ноября 2016 г. системах с тепловой нагрузкой свыше 0,1 Гкал/ч должны быть оборудованы датчиками давления. Пункт 95 - в целях коммерческого учета теплоэнергии помимо прочих параметров теплоносителя, измерению подлежит также его давление на подаче и обратке. Наличие датчиков давления внесено в требования к приборам теплоучета (п.34 постановления).

Выпадающие расходы УО/ТСН

Расходы РСО по оснащению МКД приборами учета используемых энергетических ресурсов подлежат оплате собственниками помещений в МКД.
ст.13 261-ФЗ

Не предусмотрено заключение договора РСО с собственниками помещений, а также формирование цены такого договора.
ч.12 ст.13 261-ФЗ

РСО имеет по закону право на оплату своих расходов, что представляет собой один из случаев возмещения убытков.

СУЩЕСТВУЕТ НЕГАТИВНАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА, КОГДА ОБЯЗАННОСТЬ ПО ВОЗМЕЩЕНИЮ РАСХОДОВ РСО ПО УСТАНОВКЕ ПРИБОРА УЧЕТА ВОЗЛАГАЮТ НА УО С ДАЛЬНЕЙШЕЙ КОМПЕНСАЦИЕЙ ОТ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.

(поскольку исходя из системного толкования ст.162 ЖК, п.20 ПП 416, п.24-26 ПП 491, УО в силу своего статуса имеет исчерпывающую информацию о доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество и наделена полномочиями по получению платежей от собственников за оказываемые УО услуги и расчету с РСО.

В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ ИСК НЕ М.Б. УДОВЛЕТВОРЕН – ТОЛЬКО ЧАСТЯМИ

Определение Верховного Суда РФ от 17.06.2015 N 310-ЭС15-912 по делу N А14-13747/2013

Установка ИПУ в середине расчетного периода



Когда ИПУ начинает действовать ?

Готовность к измерению

П. 80 ПП354 к использованию допускаются работоспособные приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства.
П. 81 ПП354 и ст. 2 закона 102-ФЗ «Обеспечение единства измерений»:
Готовность средства измерений к использованию по назначению документально оформляется при вводе прибора учета в эксплуатацию.

Ввод в эксплуатацию и осуществление расчетов

01.01.17

П. 81 ПП354 (до 31.12.16)
Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом **исполнитель обязан начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.**

П. 81 ПП 354 (с 01.01.2017)
Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. **При этом исполнитель обязан начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.**

ЕСЛИ ПРИБОР УЧЕТА ОТРАБОТАЛ МЕНЬШЕ 3-Х МЕСЯЦЕВ

59.2 ПП 354

В случае если период работы индивидуального или общего (квартирного) прибора учета составил меньше 3 месяцев (для отопления - менее 3 месяцев отопительного периода)



Плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых или нежилых помещениях за расчетный период, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

Индивидуальные приборы учета

Пункты 59 – 60(1) ПП РФ N 354

Выход ИПУ из строя, истечение срока эксплуатации
пп.«а» п.59, п.60 ПП 354

Среднемесячный за 6 месяцев, но не менее, чем за 3 месяца
3 месяца – жилое помещение

30.06.16

Была допущена ошибка!
пункт 60: по истечении указанных периодов плата начисляется с учетом К, установленного согласно ПП РФ 306.
Письмо Минстроя 28483-АЧ/04 – применять можно только если после 01.07.2016 не утратили силу повышающие нормативы.

01.01.17

По истечении указанных периодов плата за коммунальную услугу для жилого помещения, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 1,5.

Непредоставление показаний ИПУ
пп.«б» п.59, п.60 ПП354

Среднемесячный за 6 месяцев, но не менее, чем за 3 месяца
6 месяцев

30.06.16

По истечении указанного периода, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Отказ в допуске к ИПУ
пп.«в» п.59, п.60.1 ПП 354

Среднемесячный за 6 месяцев, но не менее, чем за 3 месяца
3 месяца

30.06.16

По истечении указанного периода, и при условии подписания акта о недопуске - плата рассчитывается исходя из норматива с применением К.
Пункт 42 – жилые помещения,
Пункт 43 – нежилые помещения

01.01.17

Поверка 1 раз в 3 месяца

Использование повышающего коэффициента

30.06.16

Пункт 31 у(1):
Исполнитель обязан направлять средства, **полученные** в качестве разницы при расчете размера платы за КУ с применением повышающих коэффициентов, **на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.**

Не разницы доходов и расходов,
а разницы при расчете!
Пункт действует только для исполнителя КУ.

Письмо Минстроя РФ от 02.09.2016 №28483-АЧ/04 (п. 6):

PCO – расходы по регулируемой деятельности УО (как исполнитель КУ) – целевые, проведение энергоэффективных мероприятий.

Доходы?
Нет в ПП354
Письмо не НПА

Источником финансирования являются только фактически полученные денежные средства.

Но необходимо вести отдельный учет!

Письмо Минстроя России N 7288-аЧ/04:
ОССП определяет, что средства, полученные в виде разницы в связи с применением повышающих коэффициентов, накапливаются в целевом фонде, а впоследствии решением ОСС помещений согласовывают перечень энергосберегающих мероприятий. ОССП инициирует исполнитель КУ.

01.01.17

п. 31. у (1) признать утратившим силу

PCO и УО – расходы по регулируемой деятельности, но при этом у исполнителя остается ПРАВО реализовывать за счет данных средств мероприятия по энергосбережению (устанавливать ОДПУ, пломбы и защитные устройства на ПУ).

НОВОЕ В ДОГОВОРЕ С ПОТРЕБИТЕЛЕМ

П. 19 ПП 354

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

адрес помещения в многоквартирном доме или жилого дома (домовладения), 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;

адрес и способ доставки потребителю платежного документа для оплаты коммунальных услуг.

НОВОЕ НА ИНФОРМАЦИОННОМ СТЕНДЕ И САЙТЕ ИЛИ В ПД НЕ РЕЖЕ 1 РАЗА В КВАРТАЛ

- **П. 31 з(1):**

Исполнитель обязан 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.

НОВОЕ В ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЯ

Права и
обязанности
ИКУ
п. 32 г(1) и 81
(11), 82, 84



ИКУ обязан:

1. Проводить проверку состояния ИПУ, факта их наличия или отсутствия (**не реже 1 раза в 3 мес**)
2. Проводить проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях ИПУ (**не реже 1 раза в 3 мес**)
3. При непредоставлении потребителем показаний 6 мес.подряд – провести проверку и снять показания



Порядок проведения проверки:

1. ИКУ направляет потребителю за 14 дней письменное извещение (дата, время, разъяснения последствий отказа)
2. Потребитель либо обеспечивает допуск, либо не позднее чем за 2 дня до проверки сообщает ИКУ иные время и дату (не ранее 2 дней, не позднее 3 дней).



Акт об отказе в
допуске к прибору
учета

норматив * K1,5

ИКУ имеет право:

при вводе в эксп-ю ПУ или последующих проверках установить контрольные пломбы, индикаторы антимагнитных пломб, устройства, позволяющие фиксировать несанкционированные вмешательства в работу

За счет ИКУ

При проверке проверить:

- целостность ПУ,
- наличие и сохранность пломб, индикаторов, устройств,
- отсутствие доступа, позволяющего вмешаться в работу ПУ



Акт о
несанкционированном
вмешательстве в
работу ПУ

норматив * K10

Обязанности
потребителя
п. 34

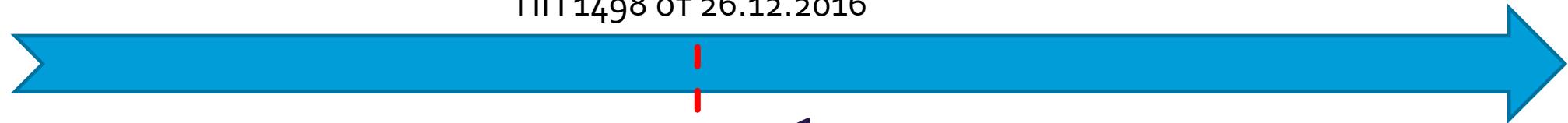


Потребитель обязан:

- допускать ИКУ для снятия показаний и проверки тех.состояния ИПУ не реже, чем 1 раз в 3 месяца
- сохранять установленные на ИПУ пломбы и иные устройства

Отключение (ограничение) КУ у должников

ПП 1498 от 26.12.2016



01.01.17

За 20 дней –
письменное
предупреждение
под расписку
или
направления по
почте заказным
письмом (с
описью
вложения)



За 3 суток –
письменное
предупреждение
под расписку



Ограничение + 30
дней =
приостановление

За 20 дней – письменное
предупреждение под
расписку или направления
по почте заказным
письмом или любым
другим способом



Ограничение + 30 дней =
приостановление

Возобновление – в течение 2 дней со дня полного погашения
задолженности или заключения соглашения о порядке погашения

Возобновление – в течение 2 дней со дня полного погашения
задолженности или заключения соглашения о порядке погашения
и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения,
приостановлению и возобновлению предоставления
коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены
Правительством РФ

Варианты уведомления

Уведомление может быть вручено путем:

под расписку,
направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении),
включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления),
передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя,
телефонного звонка с записью разговора,
сообщения электронной почты,
через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет",
передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи,
иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем.

- ✓ **Приказ Мининформсвязи РФ от 11.09.2007 N 108 "Об утверждении Требований к оказанию услуг телеграфной связи в части приема, передачи, обработки, хранения и доставки телеграмм":** 331. Телеграммы, адресованные гражданам по месту их нахождения (жительства), должны вручаться лично адресату или (в его отсутствие) совершеннолетнему члену семьи.
- ✓ **Вручение извещения под расписку, по мнению Верховного Суда, не является единственным возможным способом уведомления** потребителя о том, что исполнитель может ограничить предоставление соответствующей КУ или вовсе отключить ее. Указанный выше порядок уведомления применяется, если иное не установлено, в частности, договором, содержащим положения о предоставлении КУ. Именно так судьи трактуют абз. 1 п. 119 новых Правил предоставления КУ (**Решение от 25.09.2013 N АКПИ13-852, которое оставлено без изменения Определением ВС РФ от 28.01.2014 N АПЛ13-586**).

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЮ ИНФОРМАЦИИ

пп. «б» п. 33 ПП 354.

Потребитель вправе получать от исполнителя сведения:

1. о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги,
2. о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги,
3. наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

пп. «д, р» п. 31 ПП 354.

Исполнитель обязан:

1. Предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды
 - о месячных объемах (количестве) потребленных КР по показаниям ОПУ,
 - о суммарном объеме (количестве) соответствующих КР, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД,
 - об объемах (количестве) КР, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг,
 - об объемах (количестве) КР на ОДН;
2. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

ШТРАФЫ

П. 155.1 И 155.2 ПП 354

За что?	За неправильное начисление КУ (При НУ – ОДН это КУ)
Кто оплачивает?	Исполнитель КУ (При НУ, п. 17-18 ст. 12 закона 176-ФЗ, п. 30 ПП 124 – это РСО). ИРЦ – ответственность только в рамках договорных отношений.
Какой размер?	50% от неправильно начисленной суммы.
Какой порядок?	Заявительный порядок (заявления о перерасчете недостаточно). Заявление – 30 дней на проверку, если нарушение есть – еще 30 дней на выплату
Как выплачивается?	Если у потребителя есть задолженность за данную КУ – путем снижения задолженности, если нет – путем снижения размера платы
Какие исключения?	Если неправильный расчет по вине потребителя. Если нарушение устранено до обращения.

ТРЕБОВАНИЯ К ПЛАТЕЖНОМУ ДОКУМЕНТУ

ПД предоставляется до 1 числа след.месяца.

Изменить срок предоставления можно по решению ОССП или ОС членов ТСН, только в случае, если ИКУ – УО или ТСН (п. 66, 67 ПП 354)

Что указываем в ПД?

Штрафы – отдельный столбик.

П. 69 ПП 354 (обратить внимание на п. «г.1» – коэффициент)

п. 29 ПП 491 (посл. абзац) – КР на ОИ МКД отдельной строкой по каждому ресурсу. Единица измерения – кв.метр. Объем указывать не нужно (поскольку ч. 3 требует объем КУ)

Письмо от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04, пункт 3 второй абзац – плата за содержание суммируется.

Штриховые коды, предусмотренные ГОСТ Р 56042-2014 – с 01.07.2017

Что указываем на обратной стороне ПД?

пп. «з» п. 31 ПП 354 – один раз в квартал (передача показаний ИПУ и последствия непередачи).

пп. «з.1» п. 31 ПП 354 – один раз в квартал либо в ПД, либо на информационных стендах (санкции в случае вмешательства в ИПУ, нероверки).

Письмо от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04, пункт 3 второй абзац – в течение первого полугодия 2017 года (информация об изменениях).

ПРИМЕР ПЛАТЕЖНОГО ДОКУМЕНТА

Приказ Минстроя России от 29.12.2014 N 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» (+ проект изменений)

Раздел 3. РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И **РЕМОНТ** ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Виды услуг	Единица измере-ния	Объем коммунальных услуг *		Тариф руб./еди- ница измерения	Размер платы за коммунальные услуги, руб.		Расчет платы с применением повышающего коэффициента (К)		Всего на- числено за расчетный период, руб.	Штрафы за неправильн ое начисление платы за КУ	Пере-расче- ты всего, руб.	Льготы, субсидии, руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.		
													всего	в том числе за коммунальные услуги	
		индиви- дуальное потребле-ние	общедомо-вые нужды	Размер платы на кв. м, руб.	индиви- дуаль-ное потреб- ление	общедо- мовые нужды	Размер повышающ его коэффицие нта	Размер платы с применением повышающего коэффициента						индиви- дуальное потребле-ние	общедо- мовые нужды
1	2	3	4	5	6	7			8		9	10	11	12	13
Содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:	кв. м	х			х									х	
Управление ОИ в МКД															
Содержание и текущий ремонт ОИ в МКД															
ГВ при содержании ОИ в МКД	кв. м														
ХВ при содержании ОИ в МКД	кв. м														
Э/э при содержании ОИ в МКД	кв. м														
Сточные воды (с принятия Н СРФ)	кв. м														
Коммунальные услуги															
Отопление	Гкал		х			х									х
Горячее водоснабжение	куб. м														
Холодное водоснабжение	куб. м														
Водоотведение	куб. м														
Электроснабжение	кВт/час														
Газоснабжение	куб. м														
Итого к оплате за коммунальные услуги		х													
Итого к оплате за расчетный период															

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!
ЖДУ ВАШИ ВОПРОСЫ.

Шерешовец Елена Владимировна

Email: 9871279@gmail.com

