

Новые правила расчета платы за коммунальные услуги с 1 сентября 2017 года

[Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"](#)

1 сентября вступают в силу Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - новые Правила). Данные правила регулируют отношения между собственниками жилых домов или помещений в жилых домах и организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями). В соответствии с новыми Правилами уже с 1 сентября изменится порядок расчета платы за коммунальные услуги.

Большая часть новых Правил повторяет нормы, установленные действующими в настоящее время Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (далее - старые Правила). Однако вводятся и новые нормы. О некоторых из них расскажем более подробно.

Коммунальные услуги на общедомовые нужды

Новыми Правилами установлено, что собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах отдельно оплачивают коммунальные услуги, предоставляемые непосредственно в жилом (нежилом) помещении, и отдельно - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в таком доме (далее - коммунальные услуги на общедомовые нужды) (п. 40 новых Правил). Таким образом, с 1 сентября в платежном документе, направляемом пользователю, должны быть отдельно выделены сумма к оплате за коммунальные услуги, предоставленные непосредственно в жилом (нежилом) помещении, и сумма к оплате за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Напомним, в старых Правилах была установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме оплачивать коммунальные ресурсы, доведенные до границы сетей, входящих в состав общего имущества (абз. 2 п. 7 старых Правил). Однако в платежном документе не выделялись отдельно коммунальные услуги на общедомовые нужды, а также не были установлены отдельные формулы для расчета платы за такие услуги.

По новым Правилам размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые потребителю в жилом (нежилом) помещении, будет рассчитываться практически в таком же порядке, как это было предусмотрено старыми Правилами.

А вот для оплаты каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды новые Правила устанавливают свой порядок расчета. К таким услугам новые Правила относят холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление.

Если в доме установлен коллективный (общедомовой) прибор учета коммунальной услуги, то оплата за соответствующую услугу будет рассчитываться исходя из показаний данного прибора. Если же такой прибор не установлен, то в основу расчета будет положен норматив потребления, устанавливаемый органами госвласти субъектов РФ (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг"). Ресурсоснабжающая организация будет начислять для исполнителей сумму к оплате за весь многоквартирный дом.

При этом конечный потребитель обязан будет вносить только ту часть платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, которая приходится на его жилое (нежилое) помещение. Размер платы для каждого собственника рассчитывается исходя из отношения площади его жилого (нежилого) помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений.

Расчет суммы к оплате будет зависеть от двух факторов:

- установлен ли коллективный (общедомовой) прибор учета той или иной коммунальной услуги;
- установлены ли индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета в жилых (нежилых) помещениях в данном доме.

Проще всего конечная плата за пользование коммунальными услугами определяется, если все помещения в многоквартирном доме оснащены индивидуальными приборами учета. В этом случае искомая сумма будет высчитываться исходя из разницы между показаниями общедомового прибора учета и всеми показаниями индивидуальных приборов учета. Сложнее всего вычислить сумму к оплате, когда часть помещений оснащена приборами учета, а другая не оснащена. Тогда для расчета платы в отношении помещений, оборудованных приборами учета, будет использоваться реально потребленный объем коммунальной услуги, а для необорудованных - норматив потребления, утвержденный органами госвласти субъектов РФ.

Заключение договора о предоставлении коммунальных услуг

Новыми правилами гораздо подробнее урегулирован порядок и условия заключения договора на поставки коммунальных услуг потребителям. В зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом (п. 2 ст. 161 ЖК РФ) условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в таком доме могут содержаться в трех возможных документах (п. 9 новых Правил):

- в договоре управления многоквартирным домом, если дом управляется управляющей организацией. Исполнителем по договору будет управляющая организация;
- в договоре о предоставлении коммунальных услуг, если дом управляется товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, либо иным специализированным потребительским кооперативом. Такие договоры заключаются между ТСЖ (кооперативом) и каждым собственником жилых (нежилых) помещений в доме;
- в договоре о предоставлении определенного вида коммунальных услуг (электроснабжения, теплоснабжения и т.д.), заключаемом каждым собственником с ресурсоснабжающей организацией, если в качестве формы управления выбрано непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. В этом случае для упрощения процедуры заключения договоров собственники жилых помещений могут уполномочить какое-либо лицо обратиться в ресурсоснабжающую организацию для заключения в письменной форме договора в отношении всех собственников (п. 26 новых Правил).

В п. 19 новых Правил перечислены сведения, которые должны включаться в договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг.

Отметим, что потребитель может заключить подобный договор не только в письменной форме, но и путем совершения действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (п. 6 новых Правил). Особо подчеркивается, что потребителю не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у него заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Сама процедура заключения договора о предоставлении коммунальных услуг регламентирована Новыми правилами детально, включая правила урегулирования разногласий и правила предоставления недостающих документов.

Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг

В соответствии с новыми Правилами изменится порядок ограничения или приостановления коммунальных услуг в случае их неполной оплаты.

Напомним, что по старым Правилам исполнитель мог приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, если у потребителя возникла задолженность, превышающая три месячных размера платы за одну или несколько коммунальных услуг, и не было достигнуто соглашение о погашении такой задолженности. Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг было возможно через месяц после направления потребителю письменного предупреждения (п. 80 старых Правил).

Данный порядок в целом сохранится, однако в него будут внесены некоторые изменения. Так, будет возможно приостановление или ограничение предоставления только той услуги, в отношении которой имеется задолженность (п. п. 117 - 119 новых Правил). Например, за задолженность по оплате электроэнергии нельзя будет ограничить потребление холодной воды или газа.

В новых Правилах также установлено, что если потребитель не оплачивает коммунальные услуги полностью, то исполнитель обязан учитывать задолженность по каждому виду коммунальных услуг отдельно. В ситуации, когда пользователь вносит частичную оплату, исполнитель обязан распределять полученные средства по всем видам услуг пропорционально размерам платы за каждый из них.

Размер задолженности в целях ограничения или приостановления поставки услуги, как и по старым Правилам, будет рассчитываться исходя из нормативов потребления, даже если у потребителя установлен прибор учета.

Нежилое помещение в многоквартирном доме

Новые Правила, в отличие от старых, распространяют свое действие не только на граждан, но и на юрлица и индивидуальных предпринимателей, которые являются собственниками нежилых помещений в многоквартирных домах. Для них за некоторыми исключениями устанавливается такой же порядок взаимодействия с управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями, что и для граждан.

Исключение, установленное п. 18 новых Правил, состоит в том, что собственник нежилого помещения в многоквартирном доме может самостоятельно заключать договоры об обеспечении любыми коммунальными ресурсами непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. При этом в новых Правилах нет оговорки о том, что вариант заключения договора зависит от избранного способа управления многоквартирным домом.

Если собственник нежилого помещения заключает такой договор напрямую с ресурсоснабжающими организациями, то на него, так же как и на собственников жилых помещений, ложится обязанность предоставлять исполнителю (как правило, это управляющая компания) данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период.

Отметим, что для нежилого помещения устанавливаются такие же правила расчета платы за коммунальные услуги, как и для жилого, но только при условии, что нежилое помещение оборудовано прибором учета услуг.

Если же нежилое помещение таким прибором не оборудовано, то плата за коммунальные услуги для него будет определяться иначе. Для жилого помещения, не оборудованного приборами учета, объем потребленных услуг определяется исходя из нормативов потребления, а для нежилого - исходя из расчетного объема коммунального ресурса (п. 43 новых Правил).

Впрочем, для определения расчетного объема коммунального ресурса все равно необходима информация о показаниях прибора учета хотя бы за три месяца (п. 59 новых Правил). Если же нежилое помещение никогда не оборудовалось прибором учета либо такой прибор работал менее трех месяцев, то для определения расчетного объема коммунального ресурса применяются расчетные способы, установленные либо в договоре между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией, либо в соответствии с законодательством о водоснабжении, электроснабжении и газоснабжении.

Рассрочка уплаты и перерасчет при временном отсутствии потребителя

Новые Правила устанавливают норму, позволяющую оплатить коммунальные услуги в рассрочку в случае значительного увеличения размера платы за услугу. Если сумма, начисленная к оплате за коммунальную услугу, на 25 процентов превышает сумму, начисленную за ту же услугу за аналогичный период прошлого года, то исполнитель будет обязан в одном платежном документе отразить два возможных способа оплаты данной услуги (п. 72 новых Правил).

Потребитель вправе по своему усмотрению оплатить предоставленную услугу либо единовременно, либо в рассрочку. Новые Правила устанавливают фиксированный размер подобной рассрочки: плату за коммунальную услугу нужно будет вносить равными долями в течение 12 месяцев, включая месяц, начиная с которого предоставляется рассрочка. При этом за предоставленную рассрочку взимаются проценты, максимальный размер которых не может превышать размер ставки рефинансирования ЦБ РФ на три процента и более. У потребителя, оплачивающего коммунальную услугу в рассрочку, также есть право в любой момент досрочно погасить оставшуюся часть задолженности.

Если потребитель воспользовался правом оплатить коммунальные платежи в рассрочку, то такую же рассрочку и на тех же условиях обязана предоставить исполнителю соответствующая ресурсоснабжающая организация.

Отметим, что рассрочка потребителю не предоставляется, если увеличение платы вызвано увеличением постоянно или временно проживающих в помещении потребителей.

Новыми Правилами также изменен порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении. Как и ранее, такой перерасчет будет возможен только в случае, если у потребителя не установлен индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета.

Во-первых, новый порядок перерасчета касается только той части коммунальных платежей, которую потребитель уплачивает за услуги, предоставленные непосредственно в жилое помещение. Коммунальные платежи на общедомовые нужды перерасчету не подлежат.

Во-вторых, установлены формальные требования к документам, подтверждающим временное отсутствие потребителя по месту постоянного жительства. Теперь такие документы должны быть подписаны уполномоченным лицом выдавшей их организации (индивидуальным предпринимателем) и заверены печатью такой организации, а также должны иметь регистрационный номер и дату выдачи. Данное требование не распространяется только на проездные билеты и иные документы, подтверждающие факт использования проездного документа. Сам перечень документов был открытым и ранее, однако в новых Правилах он был дополнен тремя новыми документами:

- справка учебного заведения;
- справка консульского учреждения;
- справка дачного, садового, огороднического товарищества.

В-третьих, установлены сроки, в которые потребитель вправе обратиться за перерасчетом коммунальных платежей. Он может сделать это либо до начала периода временного отсутствия (тогда перерасчет производится на срок до шести месяцев, который можно продлить еще на полгода), либо в течение 30 дней после окончания временного отсутствия.