

# **Коммунальные услуги по-новому**

**(по материалам Всероссийского практического семинара «Эффективная работа участников рынка электроэнергетики в условиях современного законодательства»  
23-24 марта 2017 г. г.Москва)**

# Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 №1498

П. 4 ПП 1498 – вступает в силу с момента  
опубликования (опубликовано на [pravo.gov.ru](http://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**»

☉ 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«

☉ 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**»

☉ 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**»

☉ Правила организации теплоснабжения (ПП808)

☉ Правила холодного водоснабжения и водоотведения (ПП 644)

☉ Ценообразование в области ТКО (ПП 484)

- Письмо Минстроя России от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04
- Письмо Минстроя России от 30.12.2016 N 45097-АЧ/04
- Письмо Минстроя России от 14 февраля 2017 г. N 4275-АЧ/04

- 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 (п.1 положения о Минстрое РФ)
- 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. (п.6.2 положения о Минстрое РФ)

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

до 01.01.2017 г.

«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

после 01.01.2017 г.

«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

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

# 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 потребителя.

### **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



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

Подписи сторон



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 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  
работоспособнос  
ть 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»

Редакция ПП 354  
до 01.01.2017

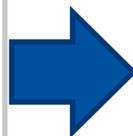
«Нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

Редакция ПП 354 после 01.01.2017

- ✓ «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).

## Особенности договора управления для нежилых помещений с 01.01.2017

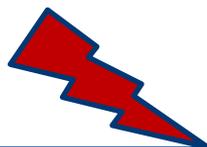
ПП 1498 внесло  
изменения в ПП  
354 (п. 6  
Правил)



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**

## Особенности договора управления для нежилых помещений с 01.01.2017

1-й  
шаг

управляющ  
ие  
организац  
и

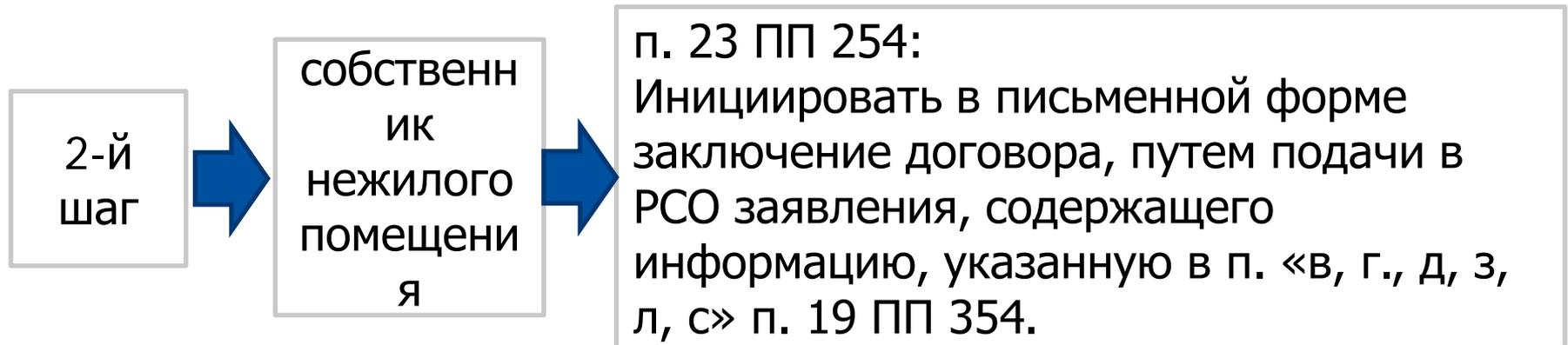
1. Предоставить сведения о нежилых помещениях в РСО
2. Направить уведомления собственникам нежилых помещений о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с РСО.

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.

## Особенности договора управления для нежилых помещений с 01.01.2017



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)

## 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.

Редакция ПП 354 до 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

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 **и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.**
- К коммунальным ресурсам приравниваются также **сточные воды**, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения

## **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) .

### **ОТОПЛЕНИЕ**

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



СВЕРДЛОВ  
ЭНЕРГОСБЫТ

# Виды коммунальных ресурсов



## Исключения

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

## 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 управление 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.

ИКУ обязан направить в  
PCO оферту  
(п. 4 и 5 ПП 124)

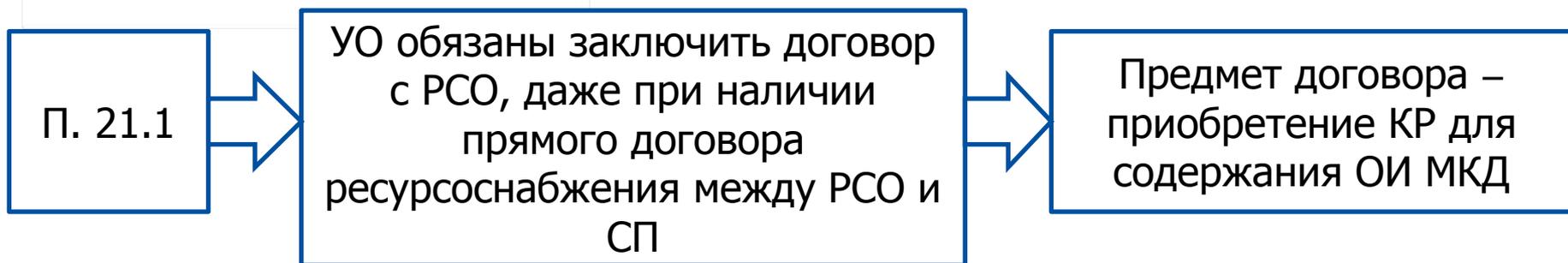
Сроки: 7 дней  
после ДУ, 7 дней  
после  
регистрации ТСН

PCO вправе направить ИКУ  
оферту  
(п. 10 ПП 124)

Сроки ответа: 30 дней.  
Либо сторона, направившая  
оферту, вправе обратиться в  
суд с требованием о  
понуждении заключения  
договора.  
(п. 11 ПП 124)

При наличии реализованных п. 17-18 176-ФЗ или п. 30 ПП 124  
договор ресурсоснабжения в отношении КР на содержание ОИ МКД, в течение  
30 дней со дня получения заявки, считается заключенным.  
(п. 11 посл. абзац ПП 124)

При наличии реализованных п. 17-18 176-ФЗ или п. 30 ПП 124,  
PCO может отказаться от заключения договора ресурсоснабжения,  
но отказ не распространяется на случаи приобретения КР для содержания ОИ  
МКД  
(п. 13 ПП 124)



## **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.

## 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.

Способ управления МКД – УО  
или ТСН

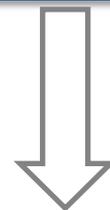


Плата за ГВС, ХВС, э/э, отведение  
сточных вод, потребляемые при  
содержании ОИ МКД  
**ВХОДИТ В СОСТАВ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ  
ПОМЕЩЕНИЕ**

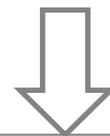


Потребленное сверхнорматива  
**оплачивает УО или ТСН**

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 <u>28483-АЧ/04</u> )
УО/ТСН (в помещении +ОДН)	УО/ТСН	УО/ТСН	<b>П. 44 ПП 354</b>	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.
PCO (в помещении) УО/ТСН (ОДН)	PCO (в помещении) УО/ТСН (ОДН)	УО/ТСН	<b>Пп.17-18 ст.12 176-ФЗ, п.30, п.21.1 ПП 124</b>	<b>Решение ВС АКПИ 16-779 от 12.10.16</b>
PCO (в помещении +ОДН)	PCO	PCO (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

# 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.  $V_{КР} < \text{норматива потребления, но } > 0$

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

# 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.

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.

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.

(вступило в силу с 14.03.2017)

## **Виды коммунальных услуг дополнены:**

**обращение с твердыми коммунальными отходами, то есть сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах и жилых домах.**

«обратная сила закона»

## **Отменено для собственников помещений в МКД:**

применение повышающего коэффициента к нормативу на отопление при отсутствии общедомового (коллективного) прибора учета тепловой энергии и наличии технической возможности его установки.

## **Изменено с 1,5 на 1,1 для УО, ТСЖ:**

применение повышающего коэффициента к нормативу на отопление при отсутствии общедомового (коллективного) прибора учета тепловой энергии и наличии технической возможности его установки.

Непосредственные расчеты собственников помещений с РСО?

Единый информационно-расчетный центр?

Единый платежный документ?

Закрепление долгов за услуги ЖКХ за самим объектом недвижимости - квартирой, а не за ее собственником?

??????????

**Благодарю за внимание**