

Уважаемые собственники и пользователи жилых и нежилых помещений!!!

На основании Постановления Правительства РФ № 1498 от 26 декабря 2016 года произошел ряд изменений в нормативных актах, регулирующих отношения участников в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

Ниже приведены основные изменения, на основании которых внесены или будут внесены соответствующие изменения в платежные документы, начиная с января 2017 года, а также изменения, касающиеся расчета платы за содержание помещения и коммунальные услуги.

1. Для домов, где **способ управления** реализован **через управляющую компанию или ТСЖ, ТСН, ЖСК, Кооператив**, к услугам содержания общего имущества (далее) ОИ многоквартирного дома (далее МКД) отнесены следующие услуги:

- Холодная вода на содержание ОИ МКД;
- Холодная вода для нужд ГВС на содержание ОИ МКД;
- Подогрев на содержание ОИ МКД;
- Э/ЭН на содержание ОИ МКД;
- Стоки на содержание ОИ МКД (с момента установления нормативов потребления по такой услуге).

Коммунальные услуги на общедомовые нужды (далее ОДН) **исключены из платежного документа**. Т.е. выше указанные услуги не имеют отношения к коммунальным услугам, а относятся к услугам содержания ОИ МКД.

1.1. Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ в МКД, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

1.2. При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания ОИ в МКД их размер не может превышать нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН, установленный субъектом РФ по состоянию на 1 ноября 2016 года. Т.е. начисление по таким услугам не может быть выше, чем по нормативам потребления коммунальных услуг на ОДН, как и было до 1 января 2017 года.

2. Если в доме **выбран непосредственный способ управления** или способ управления не выбран, либо выбранный способ не реализован, то в платежном документе в соответствии с Правилами 354 **начисляется плата на ОДН** и возможны 3 варианта расчетов (если иное не предусмотрено решением собрания собственников МКД):

1. в случае, если расчетный объем на ОДН по коммунальной услуге (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) превышает норматив потребления, то начисления в адрес собственников и пользователей жилых и нежилых помещений будут ограничены нормативом потребления;

2. в случае, если расчетный объем на ОДН по коммунальной услуге (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) больше нуля, но меньше норматива потребления, то начисляется в адрес собственников и пользователей жилых и нежилых помещений расчетная величина;

3. в случае, если расчетный объем на ОДН по коммунальной услуге (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) меньше нуля, то в адрес собственников и пользователей жилых и нежилых помещений начисления за коммунальные услуги по содержанию ОИ МКД не производятся.

В таком случае Исполнителем услуг по индивидуальному потреблению коммунальных услуг и ОДН является ресурсоснабжающая организация.

3. **С 1 января 2017 года повышающий коэффициент равен 1,5** при расчете по нормативам потребления для жилых помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета (далее ИПУ) воды и электроэнергии, для МКД, не оборудованных общедомовыми приборами учета тепла, воды, электроэнергии, при наличии технической возможности.

4. Расчет в коммунальных квартирах, в которых не установлены ИПУ воды и электроэнергии при наличии технической установки таких приборов, производится исходя из нормативов потребления с учетом повышающего коэффициента 1,5.

5. **При отсутствии постоянно и временно проживающих** в жилом помещении граждан **объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения**. В платежном документе строка «Проживает» будет заменена на «Потребитель», где будет отражаться количество зарегистрированных граждан, а при отсутствии зарегистрированных граждан – количество собственников. Строка «Прописано» будет заменена на «Зарегистрировано». Таким образом, при необходимости расчета по нормативам потребления начисления будут производиться на количество потребителей.

6. **Размер** определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, **неустоек (штрафов, пеней)** за нарушение потребителем условий такого договора, **указывается** исполнителем **в платежном документе для внесения платы за коммунальные услуги.**
7. Перерасчеты для жилых помещений, не оборудованных ИПУ воды, электроэнергии при временном отсутствии: с 01 января 2017 года к заявлению о перерасчете должен прилагаться помимо документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя, **акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки ИПУ.** Если жилое помещение не оборудовано ИПУ воды, электроэнергии и **при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено** в установленном порядке либо в случае неисправности ИПУ в жилом помещении и неисполнения потребителем в соответствии с требованиями пункта 81(13) Правил № 354 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.
8. Дано четкое понятие нежилым помещениям в МКД.
9. Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа на НЕЖИЛОЕ помещение МКД, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме **непосредственно с ресурсоснабжающей организацией (далее РСО).** Управляющие компании или ТСЖ (ТСН), ЖСК **должны** направить собственнику нежилого помещения в МКД сведения о необходимости заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с РСО и о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки. Также управляющие компании или ТСЖ (ТСН), ЖСК должны предоставить в РСО, поставляющим коммунальные ресурсы в МКД, сведения о собственниках нежилых помещений в МКД. **В случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения,** предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение МКД, заключенного с РСО, **объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется РСО расчетными способами,** предусмотренными законодательством РФ для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования), т.е. начисление может быть произведено **исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированного подключенного оборудования (для водоснабжения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы.** До момента исключения нежилых помещений из договора ресурсоснабжения между управляющей компанией или ТСЖ (ТСН), ЖСК счета за поставку коммунального ресурса РСО выставляет в адрес управляющей компанией или ТСЖ (ТСН), ЖСК, а управляющая компания или ТСЖ (ТСН), ЖСК выставляет в адрес нежилых помещений при условии уведомления собственников нежилых помещений и предоставления информации по нежилым помещениям в РСО.
10. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг в жилом помещении в МКД, заключенный в письменной форме, должен соответствовать положениям, предусмотренным правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года с учетом всех изменений и дополнений (далее ПП РФ № 354). В случае несоответствия указанного договора положениям ПП РФ № 354 договор считается заключенным на условиях, предусмотренных ПП РФ № 354, т.е. Исполнитель услуг не обязан вносить изменения в действующий договор.
11. Исключена обязанность Исполнителя услуг направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.
12. **Исполнитель коммунальных услуг имеет право, а потребитель обязан предоставить доступ,** не чаще 1 раза в 3 месяца **осуществлять проверку достоверности, передаваемых потребителем показаний ИПУ,** если таковые находятся в жилом помещении.
13. Исполнитель услуг имеет право уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.