

ПРИНЦИПАЛЬНЫЕ ОТЛИЧИЯ НОВЫХ ПРАВИЛ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Уважаемые собственники, наниматели!

С 1 сентября 2012г. вступили в силу «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», которые были утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

При этом «Правила предоставления коммунальных услуг 307», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 соответственно утратили свою силу с 1 сентября 2012г.

В связи, с чем считаем необходимым, дать краткие разъяснения по ключевым отличиям постановлений 307 и 354.

I. Появились два платежа по каждому виду коммунальных услуг

В платежном документе, направляемом пользователю, должны быть отдельно выделены сумма к оплате за коммунальные услуги, предоставленные непосредственно внутри жилого (нежилого) помещения, и сумма к оплате за коммунальные услуги на общедомовые нужды (п. 40 новых правил).

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.

Эти платежи будут рассчитываться независимо от того, есть ли у жильца индивидуальный счетчик. Расчет производится пропорционально площади занимаемого помещения и выделяется в платежном документе отдельной строкой. При наличии общедомового прибора учета объем коммунальных услуг на общедомовые нужды вычисляется как разница между показаниями коллективного прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме. Если общедомового узла учета нет, то этот объем определяется по установленным нормативам потребления на общедомовые нужды.

II. Отменена ежегодная корректировка платы

По новым Правилам, Исполнитель коммунальных услуг лишен права на корректировку раз в год платы за отопление, за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение. Предыдущими правилами — № 307 — корректировка платы за отопление допускалась один раз в год, за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение — один раз в квартал.

При этом возможность корректировки платы за отопление в многоквартирных домах, оборудованных общедомовыми приборами учета, а также распределителями, сохраняется. Она может проводиться раз в год.

III. 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 договора 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.

IV. Нежилое помещение в многоквартирном доме

Новые Правила, в отличие от старых, распространяют свое действие не только на граждан, но и на юридических лиц 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 (управляющей компании) 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).

Однако, 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.

Любой житель МКД имеет возможность перехода на прямые расчеты с ресурсоснабжающей организацией (РСО).

Обязательным условием для этого является принятие соответствующего решения на общем собрании собственников жилья. Хорошо это тем, что обеспечивает оперативное поступление платежей по целевому назначению, ни управляющая компания, ни ТСЖ не имеют права препятствовать решению потребителей рассчитываться напрямую.

Правила № 354 дают потребителям право оплачивать коммунальные услуги, как им удобно: наличными деньгами, с использованием банковских счетов, переводов без открытия счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через Интернет.

Главное — сохранять документы, подтверждающие оплату, в течение трех лет со дня оплаты.

V. Вводится обязательная рассрочка для потребителя ЖКУ.

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

Перерасчет при временном отсутствии потребителя

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 оплачивает 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.

VI. Нормативы вместо показаний счетчиков.

Исполнитель коммунальных услуг (УК, ТСЖ) имеет право осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета не чаще 1 раза в 3 месяца (в «старых» Правилах - не чаще 1 раза в 6 месяцев).

При непредставлении или несвоевременном предоставлении данных приборов учета либо при выходе из строя индивидуальных счетчиков расчет за

коммунальные услуги будут осуществляться следующим образом:

1. в течение трех месяцев — по объемам среднемесячного потребления за прошлый период;
2. по истечении трехмесячного срока — по нормативу потребления коммунальных услуг.

VII. Квртиранты, гости - при отсутствии квартирных приборов учета и наличии общедомовых.

Потребитель обязан информировать исполнителя коммунальных услуг об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении.

Потребитель считается временно проживающим, если установлено его фактическое проживание в квартире более пяти дней подряд. Оплачивать предоставленные ему услуги обязан постоянно проживающий в квартире потребитель услуг.