С 1 января 2017 года **исключается из платежного документа строка «общедомовые нужды».** Они переходят из коммунальных услуг в жилищные и включаются в состав платы за содержание жилого помещения. Изменения собственники увидят, начиная с платежного документа за январь 2017 года, который жители Волгоградской области получат в начале февраля (ч.9, ст. 12 Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (ред. от 28.12.2016) "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 176-ФЗ).

Исключение составляют случаи, когда собственниками выбран непосредственный способ управления, либо выбранный способ не реализован (п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011№ 354), для таких многоквартирных домов ничего не изменилось.

Для управляющих организаций (УО) и товариществ собственников жилья (ТСЖ) применяются положения Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) положения Правил № 354 не распространяются.

Для УО, ТСЖ на первоначальном этапе (до 01.07.2017), расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых, при содержании общего имущества в МКД, включаются в плату за содержание жилого помещения (далее КР в СОИ) с учетом следующих условий (ч. 10 ст. 12 Закона № 176-ФЗ, п. 29 Правил № 491):

- только если конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующего КР при СиР (ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ);

- не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, соответственно и органа местного самоуправления, установившего плату за СиР по конкурсу, для нанимателей помещений (ст. 12 ФЗ -176);

- размер КР в СиР не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (ст. 12 ФЗ -176).

Кроме того, внесены изменения, в соответствии с которыми плата за КР в СОИ подлежат указанию отдельными строками, которые позволяют исполнителю произвести перерасчет за некачественно предоставленные услуги (п.29 Правил 491).

Усилены меры ответственности при нарушениях в начислении платежей:

В случае нарушения исполнителем, в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению заявителя
исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с Правилами № 354, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем (п. 155 (1) Правил 354).

Урегулирован вопрос оплаты жилищно-коммунальных услуги для парковочных мест , машино-мест, подземных гаражей и автостоянок, предусмотренных проектной документацией. Они приравнены к нежилым помещения в многоквартирном доме.

Усиление борьбы с недобросовестными потребителями:

- с 01.01.2017 **начисление платы в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными прибора учета коммунальных ресурсов** и имеющих техническую возможность их установки, производится исходя из норматива потребления коммунальной услуги с применением повышающего коэффициента 1,5.
При этом, исключена норма, предусмотренная п.п. у(1) п. 31 Правил № 354 о направлении средств, полученных в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

- **при выявлении несанкционированного подключения** исполнитель производит доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10 (п. 62 Правил № 354);

Указанные выше мероприятия, увеличивая объем коммунальных ресурсов на индивидуальное потребление, существенно снижают объем КР в СОИ, так как в соответствии расчет между УО и РСО производится исходя из показаний ОДПУ (Правила 124).

При установлении УО, ТСЖ фактов вторжения в работу прибора учета, в частности:

- нарушена целостность прибора учета, имеются механические повреждения, отверстия или трещины, отсутствует плотное прилегание стекла индикатора;

- нарушены контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб и т.п.;

производится перерасчет исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10 (п. 81 (11) Правил 354).

- **исполнитель обязан проводить проверки состояния и достоверности представленных потребителями сведений о показаниях** , установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца
(п. 83 Правил № 354).

При этом, в случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта исполнитель вправе производить расчет платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, а также с учетом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен. Величина повышающего коэффициента принимается равной 1,5 (п. 85 (3) Правил № 354);

Исполнитель обязан проводить указанные проверки по каждому заявлению потребителей ;

- **исполнитель имеет право устанавливать на приборы учета контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб** , а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета (п.п. г(1) п. 32 Правил № 354);

- **исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении** . Указанный акт подписывается

исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и членом совета многоквартирного дома, при этом представителей правоохранительных органов, миграционных служб не требуется (п.п. е(1) п. 32 Правил № 354).

Дата начала проживания временно проживающих лиц в жилом помещении для применения при расчете платы за коммунальные услуги и проведения в случае необходимости перерасчетов за прошлые периоды указывается в заявлении собственника.

При отсутствии такого заявления или при отсутствии в таком заявлении даты начала проживания временно проживающих лиц в жилом помещении такой датой считается 1-е число месяца даты составления акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении (п. 57(1) Правил № 354);

- **в случае непредставления потребителем показаний прибора учета за расчетный период** , но не более 3 расчетных периодов подряд плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема. Ранее при таких обстоятельствах плата, исходя из среднемесячного объема рассчитывалась 6 расчетных периодов подряд (п. 59 Правил № 354);

- при отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (п. 56 (2) Правил № 354).

Причем, перерасчет в случае временного отсутствия предусмотрен только по письменному заявлению потребителя, в жилых помещениях в которых отсутствует техническая возможность установки приборов учета (п. 86 Правил № 354);

- информация о начислении пени отражается в едином платежном документе (п. 70 Правил № 354).

Усилены меры по борьбе с должниками

Исполнитель 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 государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи (п. 32 Правил № 354).