

## ПП РФ 1498: что оно изменило

[Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498](#) вступило в силу с 1 января 2017 года. Оно утвердило изменения в нормативно-правовых актах, касающихся **порядка предоставления коммунальных услуг** собственникам и пользователям помещений в МКД:

- [ПП РФ от 06.05.2011 N 354](#) «О предоставлении КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и ЖД»;
- [ПП РФ от 04.05.2012 N 442](#) «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии»;
- [ПП РФ от 23.05.2006 N 306](#) «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления КУ»;
- [ПП РФ от 14.02.2012 N 124](#) «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения КР для целей оказания КУ»;
- [ПП РФ от 08.08.2012 N 808](#) «Об организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;
- [ПП РФ от 29.07.2013 N 644](#) «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;
- [ПП РФ от 30.05.2016 N 484](#) «О ценообразовании в области обращения с твердыми коммунальными отходами».

Изменения затрагивают отношения управляющих организаций с ресурсоснабжающими организациями и с **потребителями коммунальных ресурсов**. Пояснения к новым правилам опубликовал Минстрой РФ в письмах [от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04](#) и [N 45097-АЧ/04](#).

## Изменения в отношениях УО и РСО

С 1 января 2017 года УО и РСО обязательно должны заключать **договор ресурсоснабжения**. За семь дней после заключения договора управления или после регистрации ТСН исполнитель КУ направляет в РСО оферту ([п. 4 и 5 ПП РФ N 124](#)). Отправка оферты – не прерогатива исполнителя КУ, это может сделать и исполнитель КУ.

РСО должна ответить за тридцать дней после поступления в её адрес оферты. В противном случае сторона, направившая оферту, имеет право обратиться в суд с требованием к РСО заключить договор ([п. 11 ПП РФ N 124](#)).

**Договор ресурсоснабжения** в отношении коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в МКД считается заключённым через тридцать дней со дня получения РСО заявки.

РСО может отказаться от заключения договора, но отказ не распространяется на случаи приобретения коммунальных ресурсов для содержания ОИ МКД ([п. 13 ПП РФ N 124](#)).

УО должны заключить договор с РСО даже если между РСО и собственниками помещений заключён прямой договор ресурсоснабжения. В этом случае предметом договора будет **приобретение коммунального ресурса** для содержания ОИ МКД.

Что будет, если УО не заключит договор? В таком случае РСО может:

- направить оферту и через 30 дней принудить УО заключить договор через суд либо считать договор заключённым,
- в судебном порядке взыскать образовавшуюся задолженность – сверхнормативный ОДН в период с 01.07.16 по 21.12.16 и коммунальные ресурсы на содержание ОИ МКД в период с 01.01.17, а также неустойку и другие судебные расходы на основании [п. 21.1 ПП РФ N 124](#).

В договоре ресурсоснабжения обязательно нужно отразить следующие условия:

- предмет договора (вид коммунального ресурса),
- дату начала поставки коммунального ресурса,
- показатели качества поставляемого коммунального ресурса,
- порядок определения объёмов поставляемого коммунального ресурса,
- порядок определения цены договора и порядок оплаты.

Когда УО направляет в РСО заявку о **заключении договора ресурсоснабжения**, она прикладывает документы, которые могут подтвердить факт подключения МКД в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения ([п. 4, п. 5, пп. «в» п. 6 ПП РФ N 124](#)).

Если документов нет – заключение договора приостанавливается, если стороны не договорились об ином. Документы должна восстановить УО. Исключение составляет случай, когда технологическое присоединение МКД произошло до вступления в силу [ПП РФ от 13.02.2006 N 83](#) – тогда документы прилагаются к оферте при наличии.

## Применение повышающих коэффициентов

Ещё одна важная тема – **применение повышающих коэффициентов**. Правила поменялись с 1 января 2017 года.

Раньше размер платы за КУ складывался из произведения норматива (с учётом повышающего коэффициента и без), количества проживающих и тарифа. Норматив устанавливался субъектом РФ и мог влиять на объём потребления КУ.

Теперь размер платы за КУ получается из произведения повышающего коэффициента, норматива, количества проживающих и тарифа. Повышающий коэффициент устанавливается государством и действует на территории всей страны. При этом повышающие коэффициенты не увеличивают **объём потребления коммунальных услуг**, а изменяют размер платы.

Важный вопрос – кому можно начислять повышающий коэффициент? Повышающий коэффициент можно применять только к собственникам помещений:

- физическим лицам с регистрации права собственности ([п. 5 ч. 5 ст. 153 ЖК РФ](#)),
- юридическим лицам при наличии проживающих – применяется к нормативу потребления ([п. 5 ч. 5 ст. 153 ЖК РФ](#)),
- при найме социального использования до заселения ([п. 2 ч. 3 ст. 153 ЖК РФ](#)).

Не применяется **повышающий коэффициент** к:

- собственникам, принявшим помещение по акту от застройщика ([п. 2 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ](#));
- застройщику ([пп. 7.2 и 7.4 ст. 155 ЖК РФ](#));
- собственникам помещений в ветхом, аварийном объекте, объекте, подлежащем сносу или капремонту до 2013 года;
- собственникам помещений в объекте, мощность потребления электрической энергии < 5 кВт, максимальный объём потребления тепловой энергии < 0,2 гКалл в час, максимальный объём потребления природного газа < 2 м3 в час;
- наймодателю помещения по социальному найму либо специализированного жилищного фонда ([пп. 1 и 3 ч. 2 ст. 153 ЖК](#));
- арендатору помещения ([п. 2 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ](#)).

## Требования к платёжному документу

Платёжный документ выставляется до первого числа следующего месяца. Изменить срок предоставления можно по **решению ОСС** или общего собрания членов ТСН, но только в случае, если исполнитель КУ – УО или ТСН ([п. 66, 67 ПП РФ N 354](#)).

В квитанции можно использовать обе стороны – лицевую и оборотную. На лицевой стороне платёжного документа в отдельном столбике стоит указать штрафы. Тремя строками выносятся **коммунальные ресурсы на общее имущество в МКД** ([п. 29 ПП РФ N 491](#)).

На обратной стороне платёжного документа один раз в квартал следует размещать информацию о **передаче показаний ИПУ** и последствиях непередачи показаний ([пп. «з» п. 31 ПП РФ N 354](#)). Один раз в квартал в квитанции или на информационных стендах прописываются санкции в случае вмешательства в ИПУ, неуплаты ([пп. «з.1» п. 31 ПП РФ N 354](#)).

Также на обратной стороне платёжного документа в течение первого полугодия 2017 года можно публиковать данные об изменениях ([письмо Минстроя РФ от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04](#)).