**Изменились правила предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах**

Вступило в силу Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 (далее - Постановление; документ, утвержденный Постановлением, - Изменения). Введены новые правила расчета платы за отопление, установлены повышенные коэффициенты оплаты коммунальных ресурсов при отсутствии приборов их учета. Кроме того, наделены дополнительными полномочиями управляющие компании, жилищные (иные специализированные) кооперативы, товарищества собственников жилья (ТСЖ) и ресурсоснабжающие организации (далее - исполнители). Они смогут проверять приборы учета (не чаще чем раз в полгода) и выявлять число реально проживающих в помещении граждан.

Изменения будут вступать в силу поэтапно. Так, уже начали действовать новые правила определения нормативов потребления коммунальных услуг. С 1 июня 2013 г. изменятся правила расчета платы за отопление, а также вступят в силу нормы о полномочиях исполнителя на выявление количества реально проживающих жильцов.

И, наконец, с 1 января 2015 г. начнут действовать правила о применении повышающих коэффициентов при расчете платы за коммунальные услуги, если у потребителей отсутствуют приборы учета.

**Исполнители смогут выявлять количество лиц, проживающих в помещении**

Согласно нормам Изменений исполнители имеют право выявлять действительное количество граждан, проживающих, в том числе временно, в жилом помещении.

Впрочем, такие проверки будут возможны, только если жилое помещение не оборудовано приборами учета холодной, горячей воды, газа и электроэнергии. Именно в этом случае число проживающих влияет на размер платы за коммунальные услуги: он рассчитывается исходя из нормативов потребления и количества зарегистрированных потребителей.

На практике нередко возникают ситуации, когда в жилом помещении проживает больше человек, чем зарегистрировано. По действующим правилам собственник жилья или постоянно проживающий в нем потребитель обязан уведомить исполнителя о временных жильцах в срок не более пяти рабочих дней с момента их прибытия, однако никаких негативных последствий для собственника (постоянно проживающего потребителя) за неисполнение данной обязанности не предусмотрено.

С 1 июля 2013 г. исполнители при наличии сведений о незарегистрированных жильцах смогут составлять акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. По общему правилу он должен быть подписан исполнителем и потребителем, но если последний откажется сделать это, вместо него документ вправе подписать другие потребители (не менее двух человек) и председатель совета многоквартирного дома (председатель ТСЖ или жилищного кооператива, если управление домом осуществляют соответствующие организации).

Само по себе составление такого акта не станет основанием для исчисления платы исходя из реального количества проживающих потребителей. Как указано в Изменениях, исполнитель в течение трех дней с момента составления акта направляет его в органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции (ФМС России), и (или) в полицию. Основанием для определения нового количества потребителей будет протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 19.15 КоАП РФ. Его составление возложено на должностных лиц полиции (п. 1 ч. 2 ст. 28.3 КоАП РФ).

В соответствии с правилами производства по делам об административных правонарушениях составление упомянутого протокола еще не означает привлечения к ответственности. Вина лица должна быть подтверждена постановлением по делу об административном правонарушении (ст. 29.10 КоАП РФ), которое выносится по результатам рассмотрения дела участковым (старшим участковым) уполномоченным полиции (п. 9 ч. 2 ст. 23.3 КоАП РФ) или должностными лицами ФМС России (ч. 2 ст. 23.67 КоАП РФ).

Отметим, что в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила), в редакции Постановления не упоминается о привлечении незарегистрированных жильцов к ответственности. Также не раскрывается вопрос о том, как следует рассчитывать размер оплаты коммунальных услуг, если по итогам административного разбирательства лица, в отношении которых составлен протокол об административном правонарушении, признаны невиновными в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 19.15 КоАП РФ.

**Предоставление сведений о показаниях приборов учета и оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды**

В предыдущей редакции Правил было установлено, что потребитель обязан самостоятельно снимать показания приборов учета с 22 по 25 число каждого месяца, а затем до 26 числа текущего месяца предоставлять их исполнителю (подп. "в" п. 34 Правил). Верховный Суд РФ признал данную норму недействующей в части обязания потребителя при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа текущего месяца (Определение Верховного Суда РФ от 19.03.2013 N АПЛ13-82).

Согласно Изменениям вопросы сроков снятия показаний и предоставления исполнителю актуальных показаний приборов учета с 1 июня 2013 г. будут либо регулироваться договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, либо устанавливаться общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Отметим, что требование включать данные сведения в указанный договор также вводится Изменениями и вступает в силу с 1 июня 2013 г. Следовательно, в ранее заключенные договоры необходимо будет внести соответствующие изменения по правилам, установленным самим договором (подп. "р" п. 19 Правил), или по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ).

Полагаем, что пока договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, не будет изменен, исполнитель не получит права рассчитывать плату за коммунальные услуги исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов (п. 59 Правил в редакции Постановления). Такой перерасчет станет возможным, если потребитель не представит показания приборов учета в сроки, установленные Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (подп. "б" п. 59 Правил в редакции Постановления).

**Проверка показаний приборов учета коммунальных ресурсов**

В соответствии с Изменениями потребитель обязан допускать внутрь жилого помещения представителей исполнителя, осуществляющих контроль состояния приборов учета и проверку соответствия их показаний сведениям, предоставленным исполнителю. Проводить такую процедуру можно не чаще одного раза в шесть месяцев.

Схожие нормы содержались в Правилах и до утверждения Постановления, однако в предыдущей редакции Правил не были установлены последствия отказа потребителя от допуска представителей исполнителя в жилое помещение.

Теперь если проверяющие как минимум дважды не будут допущены в помещение, исполнитель получит право рассчитывать плату за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления с применением повышающих коэффициентов (п. 60(2) Правил в редакции Постановления). Но реализовать это право он сможет только при наличии составленного им акта об отказе потребителя в допуске к прибору учета.

Данное правило вступит в силу с 1 января 2015 г.

**Экономическое стимулирование установки приборов учета коммунальных услуг**

Вводятся меры экономического стимулирования потребителей коммунальных услуг на установку приборов учета коммунальных ресурсов, если существует техническая возможность такой установки. С 1 января 2015 г. будет раз в полгода увеличиваться плата за пользование коммунальными услугами при отсутствии приборов их учета. Осуществлять это планируется путем применения повышающих коэффициентов при расчете нормативов потребления. С 2017 г. начнет действовать коэффициент 1.6, дальнейшее изменение его значения не предусмотрено. Соответствующие поправки внесены в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306).

Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета, а также форма акта соответствующего обследования помещения и порядок ее заполнения утверждены Минрегионом России.

**Новые правила расчета платы за отопление**

В настоящее время плата за коммунальные услуги рассчитывается отдельно для принадлежащих собственникам помещений (жилых и нежилых) и для общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коммунальные услуги на общедомовые нужды).

В соответствии с Изменениями теперь в отношении коммунальной услуги по отоплению подобное разделение проводить не нужно. Плата за указанную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, будет включена в состав общей платы за отопление, для расчета которой вводятся новые формулы.

**Текст подготовлен** с использованием материалов справочно-правовой системы

ЗАО «**КонсультантПлюс»**.