Основания для перерасчета платы за коммунальные услуги

В соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за предоставляемые коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета за расчетный период, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Вместе с тем законодательством предусмотрен ряд ситуаций, когда возможен перерасчет коммунальных платежей, что нашло свое отражение в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила   
№ 354).

При этом такой перерасчет может быть произведен как в пользу потребителя, так и с повышающими коэффициентами.

|  |
| --- |
| Согласно ч. 4 ст. 157 ЖК РФ, п. 98 Правил № 354 при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги снижается вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.  Исполнителем коммунальных услуг должно быть обеспечено их бесперебойное предоставление круглосуточно в течение года.  Периоды допустимой продолжительности коммунальных услуг  и порядок исчисления платы при их превышении определен  Приложением № 1 к Правилам № 354 (Требования к качеству коммунальных услуг) и составляют для холодного, горячего водоснабжения, водоотведения 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (частные случаи перерывов регламентированы отдельными подзаконными актами); для электроснабжения - 2 часа (при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания) и 24 часа (при наличии 1 источника питания), газоснабжение – не более 4 часов (суммарно) в течение месяца, отопление – не более 24 часов (суммарно) в течение месяца, не более 16, 8 и 4 часов единовременно (в зависимости от температуры воздуха в жилых помещениях), для вывоза твердых коммунальных отходов - не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 и 24 часов единовременно (в зависимости от среднесуточной температуры воздуха).  По общему правилу факт непредоставления или ненадлежащего предоставления коммунальных услуг подтверждается актом проверки. Вместе с тем он может быть подтвержден любыми средствами доказывания, предусмотренными законом, в том числе показаниями свидетелей, видеозаписями или заключением эксперта.  Следует обратить внимание, что согласно п. 61 Правил № 354 излишне уплаченные суммы подлежат зачету в счет оплаты будущих расчетных периодов.  В сторону снижения платы перерасчет может быть произведен при временном (на срок более 5 календарных дней подряд) отсутствии потребителя в жилом помещение, в котором он проживает, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, что закреплено п. п. 86, 148(44) Правил № 354.  Такой перерасчет производится по заявлению потребителя лицом, предоставляющим коммунальные услуги, исходя из количества полных календарных дней отсутствия потребителя и предоставлении подтверждающих документов.  При этом неиспользование собственником принадлежащего ему жилого помещения для постоянного проживания не является основанием  для перерасчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.  Необходимо отметить, что по этому основанию не пересчитывается размер платы за отопление, электроснабжение и газоснабжение для целей отопления жилых помещений, а также за коммунальные услуги на общедомовые нужды.  Кроме того, согласно п.п. 86-91, 97 Правил № 354, плата за услугу по водоотведению может быть пересчитана только если пересчитывается плата за коммунальную услугу по холодному или горячему водоснабжению.  Доначисление платы за коммунальные услуги возможно в случае несанкционированного подключения потребителем внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам; если обнаружено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, находящегося у потребителя, вызвавшее нарушение показателей (п. 81(11) Правил № 354); при недопуске исполнителя два раза и более в помещение для проверки приборов учета; при двукратном недопуске в помещение представителей гарантирующего поставщика (сетевой организации) для установки приборов учета электроэнергии, ввода их в эксплуатацию, проверки состояния или проведения работ по обслуживанию и подключению приборов учета к интеллектуальной системе учета электроэнергии (п. п. 60(1), 60(3), 80(1) Правил № 354).  Законодательством установлены также случаи обязательного перерасчета платы за коммунальные услуги, в числе которых ежегодная корректировка платы за отопление, проведение которой зависит от способа оплаты коммунальной услуги – только лишь в течение отопительного периода либо равномерно в течение года, а также оборудован ли многоквартирный дом коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии или нет, оборудованы ли помещения в таком доме индивидуальными приборами учета тепловой энергии. Подробный порядок корректировки платы определен Приложением № 2 к Правилам № 354.  Так, если оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется равномерно в течение календарного года на основании показаний индивидуального (квартирного) и (или) коллективного (общедомового) приборов учета, размер такой платы корректируется исполнителем в I квартале года, следующего за расчетным годом (п. 42(1) Правил; п. 3(4) Приложения № 2 к Правилам).  Также ежегодная корректировка размера платы за отопление осуществляется, если в жилых или нежилых помещениях многоквартирного дома полностью или частично отсутствуют индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета, но есть коллективные (общедомовые) приборы учета и помещения, площадь которых составляет более 50% всех помещений многоквартирного дома, которые оборудованы распределителями (п. 42(1) Правил; п. 6 Приложения № 2 к Правилам). |