



# Правительство Ростовской области Департамент потребительского рынка Ростовской области

## ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ  
(Для организаций  
и индивидуальных предпринимателей)



Департамент потребительского рынка  
Ростовской области

## Практическое пособие

# ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Ростов-на-Дону  
2011

Настоящее практическое пособие разработано в рамках реализации областной долгосрочной целевой программы «Защита прав потребителей в Ростовской области» на 2011–2013 годы.

Вопросы защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства не теряют своей актуальности никогда.

Данное практическое пособие позволит в соответствии с действующим законодательством разобраться в отношениях между потребителями и управляющими компаниями, товариществами собственников жилья в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Издание призвано информировать население об актуальных изменениях в законодательстве и облегчить работу УК и ТСЖ.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	4
-----------------------	---

## **ЧАСТЬ 1**

МАТЕРИАЛЫ И КОММЕНТАРИИ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ ОТ 04.06.2011 Г. № 123-ФЗ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» .....	5
---	---

## **ЧАСТЬ 2**

МАТЕРИАЛЫ И КОММЕНТАРИИ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 06.05.2011 Г. № 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» ..	19
--	----

## **ЧАСТЬ 3**

МАТЕРИАЛЫ И КОММЕНТАРИИ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ ОТ 23.11.2009 Г. № 261-ФЗ «ОБ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИИ И О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» .....	61
---	----

## ВВЕДЕНИЕ

С 9 июня 2011 года вступили в силу изменения в Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.06 № 307.

С 18 июня 2011 года вступили в силу изменения в Жилищный кодекс РФ.

Федеральным законом от 18.07.2011г. № 242-ФЗ в Жилищный кодекс РФ вновь внесены изменения (в части, касающейся осуществления государственного жилищного надзора).

Принятые изменения в жилищное законодательство непосредственно касаются отношений, связанных с управлением многоквартирными домами и предоставлением коммунальных услуг в 2011 году. Так, с июня текущего года:

- изменились подходы к определению объема ответственности управляющих организаций и ТСЖ за надлежащее управление многоквартирными домами;
- изменился порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставляемые потребителям, в том числе собственникам и пользователям нежилых помещений;
- введены новые механизмы контроля органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного управления за деятельностью в сфере управления многоквартирными домами.

Ожидается, что в ноябре вступят в силу новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Правила меняют порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, устанавливают основные начала договорных отношений между потребителями и исполнителями коммунальных услуг, регулируют те вопросы, которые не

рассмотрены в действующей редакции Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

В связи с вышеизложенным Министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области принято решение о подготовке и выпуске брошюры «Новое в жилищном законодательстве: информационное издание для собственников жилья».

Издание призвано облегчить работу управляющих организаций и ТСЖ (ЖСК), а также информировать собственников помещений в многоквартирных домах об актуальных изменениях законодательства.

## **ЧАСТЬ 1**

Материалы и комментарии к Федеральному закону от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

### **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ**

«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**Закон опубликован** в «Российской газете» 07.06.2011 г.

**Вступил в силу** по истечении десяти дней со дня его официального опубликования, то есть с 18.06.2011 г., за исключением подпункта «з» пункта 26 статьи 1 Закона (требование обязательного заключения договоров на содержание и ремонт с управляющей организацией при непосредственном управлении в домах, где более 12 квартир). Этот подпункт вступает в силу с 1 марта 2012 года.

**Законом внесены изменения:**

1) в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

2) в Федеральный закон от 26.03.2003 г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (в части контроля за раскрытием информации субъектами оптового и розничных рынков);

3) в Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (в части предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг, если они предоставляются в натуральном виде, при условии отсутствия у них задолженности или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению);

4) в Федеральный закон от 26.12.2005 г. № 184-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

5) в Федеральный закон от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» (в части обработки персональных данных граждан без их согласия управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК либо обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями (при непосредственном управлении) либо расчетными центрами в целях предоставления услуг ЖКХ);

6) в Федеральный закон от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (в части установления уведомительного порядка осуществления деятельности в сфере управления многоквартирными домами и оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

7) в Федеральный закон от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (в части отнесения к полномочиям субъекта РФ установления нормативов запасов топлива при производстве электрической и тепловой энергии в режиме комбинированной выработки; особенностей раскрытия информации теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями, органами регулирования в соответствии со стандартами).

Законом установлено, что лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность в сфере управления многоквартирными домами, содержания и ремонта общего имущества обязаны в 3-месячный срок со дня вступления в силу комментируемых изменений в ЖК РФ (до 19.09.2011 г.) подать соответствующие уведомления. Таким образом, вводится уведомительный порядок осуществления предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

### **Основные изменения в Жилищный кодекс РФ:**

#### **1. Установлены новые полномочия федеральных органов власти (изменения в ст. 12 ЖК РФ):**

– осуществление Правительством РФ координации деятельности жилищных инспекций субъектов РФ и контроля за исполнением нормативных правовых актов этими органами;

– ведение реестров уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и предпринимательской деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

#### **2. Изменена ст. 20 ЖК РФ – установлены новые полномочия органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда – в частности, государственной жилищной инспекции субъекта РФ (далее – ГЖИ).**

Однако уже в июле 2011 года Федеральным законом от 18.07.2011 г. № 242-ФЗ статья 20 ЖК РФ изложена в новой редакции и называется теперь «Государственный жилищный надзор»:

**Государственный жилищный надзор** осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный

надзор) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством РФ.

В настоящее время порядок проведения государственного жилищного надзора не установлен.

**Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, порядка предоставления коммунальных услуг, требований к осуществлению оценки соответствия жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов.**

**Должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, имеют право:**

1) запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

2) посещать территории и расположенные на них многоквартирные дома, помещения общего пользования многоквартирных домов, а с согласия собственников – жилые помещения в многоквартирных домах и проводить их обследования, а также исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю;

– проверять соответствие устава ТСЖ, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

– по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять:

– правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании ТСЖ;

– соответствие устава ТСЖ, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации;

– правомерность избрания председателя правления товарищества и других членов правления товарищества;

– правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее – управляющая организация), в целях заключения договора управления многоквартирным домом;

– правомерность утверждения условий этого договора и его заключения;

3) выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок несоответствия устава ТСЖ, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

4) составлять протоколы об административных правонарушениях;

5) направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

**Органы государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований ЖК РФ, и о признании договора управле-**

ния данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава ТСЖ, внесенных в устав изменений обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания ТСЖ, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

**До 01.03.2012 г. все ТСЖ обязаны представить в ГЖИ заверенные копии решений о создании ТСЖ и уставных документов.**

**До 01.03.2013 г. ГЖИ обязаны проверить:**

- а) правомерность принятия решений о создании ТСЖ;
- б) правомерность принятия решений об утверждении общими собраниями условий договоров управления многоквартирными домами;
- в) правомерность заключения договоров управления.

При выявлении нарушений ГЖИ вправе обратиться в суд с иском о признании недействительными решений общих собраний.

**3) Уточнен состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ):**

– в состав общего имущества включены не только так называемые «помещения общего пользования», но и иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Эта норма принята в целях недопущения незаконного распоряжения общим имуществом со стороны органов местного самоуправления и других лиц.

**4. Уточнен порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 47 ЖК РФ):**

– обязательно проведение собрания путем совместного присутствия собственников помещений (в очной форме). Только в случае, когда на очном собрании в данном доме не было кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

#### **5. Установлены требования к должностным лицам жилищного кооператива (введена ст. 116-1).**

Членами правления жилищного кооператива (в том числе председателем), членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться граждане:

- 1) имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) дисквалифицированные;
- 3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта, инженерных изысканий, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организации, индивидуальные предприниматели были исключены из членов СРО или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента таких исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

**Эти требования не распространяются на должностных лиц ТСЖ.**

#### **6. Изменен порядок создания ТСЖ, установлены новые требования к его деятельности (ст. 136 ЖК РФ):**

1) протокол общего собрания о создании ТСЖ и утверждении его устава **подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений;**

2) **ТСЖ может быть создано:**

– собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на граничащих земельных участках и объединены общими сетями инженерно-технического обеспечения. Решения принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. **Особенности принятия и оформления указанных решений должны быть установлены Минрегионом РФ;**

**Многодомные ТСЖ, созданные до 18.06.2011 г. (дня вступления в силу комментируемых изменений в ЖК РФ), продолжают существовать и действовать, вне зависимости от общего количества квартир в управляемых домах.**

– собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на граничащих земельных участках и объединены общими сетями инженерно-технического обеспечения. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов;

3) **ТСЖ обязано вести реестр** членов ТСЖ и ежегодно в течение первого квартала направлять копию этого реестра в ГЖИ.

4) **ТСЖ обязано** представлять в ГЖИ в течение трех месяцев копию устава товарищества, выписку из протокола общего

собрания членов товарищества о внесении изменений в устав с приложением текстов соответствующих изменений.

5) **исключены нормы о создании ТСЖ в строящихся многоквартирных домах** (статья 139 ЖК РФ признана утратившей силу).

**Ранее созданные в таких домах ТСЖ продолжают действовать** вплоть до их реорганизации или ликвидации.

6) **регламентирован порядок реорганизации многодомного ТСЖ** (ст. 140 ЖК РФ) в форме разделения и выделения ТСЖ.

Для разделения необходимо решение совместного общего собрания **членов ТСЖ** всех домов, а также решение **общего собрания собственников** каждого отдельного дома (согласие на разделение), которое принимается в течение двух лет с момента проведения собрания в доме, инициировавшем разделение.

Выделение ТСЖ возможно по решению общего собрания собственников в каждом отдельном многоквартирном доме;

7) регламентирован порядок прекращения членства в многодомном ТСЖ.

8) **члены ТСЖ и собственники, не являющиеся членами ТСЖ, уравниены в своих правах** (ЖК РФ дополнен новой статьей 143).

**Установлен перечень документов ТСЖ**, с которыми имеют право ознакомиться как члены ТСЖ, так и собственники, не вступившие в ТСЖ (устав, реестр членов, бухгалтерская отчетность, сметы доходов и расходов, протоколы общих собраний, бюллетени для голосования и иные документы).

9) уточнена компетенция органов управления ТСЖ;

10) установлено, что членом правления не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной ко-

миссии (ревизор) товарищества. **Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору**, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

Решения правления подписываются не только председателем правления, но и секретарем заседания.

## **7. По-новому решены вопросы оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги:**

1) решен вопрос о несении расходов по оплате жилья и коммунальных услуг **с момента получения помещения от застройщика, независимо от факта регистрации права собственности** (ст. 153 ЖК РФ);

2) срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (до 10 числа следующего месяца), а также срок предъявления платежных документов (до 1 числа следующего месяца) **может быть изменен** по решению общего собрания членов ТСЖ, ЖСК (раньше это было возможным только в случае управления домом управляющей организацией);

3) предусмотрено **установление Правительством РФ требований к осуществлению расчетов за ресурсы** (для ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций) – ч. 6<sup>2</sup> ст. 155 ЖК РФ;

4) **предусмотрена возможность прямых расчетов между собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) за все или некоторые коммунальные услуги**, но с оговорками:

– должно быть принято соответствующее решение общего собрания членов ТСЖ (ЖСК) или собственников помещений (при управлении управляющей организацией);

– это правило не распространяется на плату за коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества;

– внесение платы РСО признается выполнением обязательств собственников перед управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК).

Таким образом, плата за коммунальные услуги, потребленные при использовании общего имущества, в любом случае вносится в ТСЖ, ЖСК, управляющую организацию, которые должны перечислить соответствующие средства РСО.

Ответственность за полноту расчетов с РСО (за весь объем коммунальных платежей) по-прежнему несут организации, управляющие многоквартирными домами.

5) установлено, что компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ч.3 ст. 160 ЖК РФ).

## **8. Изменились подходы к системе управления многоквартирными домами:**

1) Правительством РФ будут установлены **стандарты и правила деятельности по управлению** многоквартирными домами;

2) в новой редакции ст. 161 ЖК РФ **перечислены требования к надлежащему содержанию общего имущества** (в частности, оно должно отвечать требованиям законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей);

3) Правительством РФ будут утверждены **состав минимального перечня услуг и работ**, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, **порядок их оказания и выполнения;**

4) **повышен уровень ответственности** управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК за надлежащее содержание общего имущества.

ТСЖ, ЖСК несут ответственность за содержание общего имущества в соответствии с требованиями технических регламентов, правил содержания общего имущества и правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

В дополнение к вышеуказанным требованиям **управляющие организации несут ответственность за оказание всех услуг и (или) выполнение всех работ, которые обеспечивают надлежащее содержание** общего имущества;

5) **непосредственное управление домом, где более 12 квартир**, может быть выбрано и реализовано только при условии заключения собственниками договора с управляющей организацией на содержание и ремонт общего имущества;

6) особенности **раскрытия информации ТСЖ (ЖСК)** будут установлены стандартом раскрытия информации, принятым для управляющих организаций (будут внесены изменения в действующий стандарт);

7) Правительством РФ будут приняты **правила, по которым ГЖИ будет осуществлять контроль за соблюдением стандарта раскрытия информации.**;

8) прямо установлено, что управляющие организации, ТСЖ, ЖСК **не вправе отказываться от заключения договоров с РСО в соответствии с правилами**, установленными Правительством РФ (ч. 12 ст. 161 ЖК РФ);

9) установлена обязанность органа местного самоуправления провести открытый конкурс по отбору управляющей организации в новых многоквартирных домах в течение 10 рабочих дней со дня ввода домов в эксплуатацию. До заключения договора управления домом обязан управлять застройщик либо управляющая организация по договору с застройщиком;

10) если в доме **более 4 квартир**, предусмотрено **обязательное избрание (кроме домов, управляемых ТСЖ, ЖСК) совета многоквартирного дома** (ст. 161-1 ЖК РФ).

Совет многоквартирного дома (далее – СМД) избирается из числа собственников помещений.

Собственники обязаны избрать СМД в течение 1 года со дня вступления в силу комментируемых изменений в ЖК РФ (до 19.06.2012 г.).

В случае неизбрания СМД, в течение 3 месяцев орган местного самоуправления созывает собрание собственников по вопросу избрания СМД либо создания в доме ТСЖ.

Основные функции СМД:

- обеспечение выполнения решений общих собраний;
- подготовка к общему собранию вопросов по распоряжению общим имуществом, о порядке планирования работ по содержанию и ремонту;
- дает заключения по проектам договоров с управляющей организацией;
- контролирует оказание услуг по управлению домом, содержанию и ремонту, коммунальных услуг.

СМД возглавляет председатель.

На основании доверенности собственников председатель СМД вправе:

- заключать договор управления МКД, обязанными по которому становятся все собственники, предоставившие доверенности;
- подписывать акты приемки выполненных работ и услуг по содержанию и ремонту, акты о нарушении качества услуг по содержанию и ремонту и коммунальных услуг;
- выступать в суде по вопросам, связанным с управлением домом.

СМД подлежит переизбранию каждые 2 года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников;

11) изменены правила управления многоквартирными домами, в которых **доля публично-правового образования (РФ, субъекта РФ, муниципального образования) в праве общей собственности на общее имущество составляет более 50%**.

Теперь в таких домах управляющая организация должна быть отобрана по результатам открытого конкурса.

Раньше в случае, если имелось хотя бы 2 собственника в доме (один из них – частный), способ управления мог быть избран решением общего собрания.

**9. Органы местного самоуправления получили контрольные полномочия в отношении управляющих организаций (ст. 165 ЖК РФ).**

1) орган местного самоуправления **на основании обращения** председателя СМД, органов управления ТСЖ, ЖСК **о невыполнении управляющей организацией обязательств** по договору управления, **организует проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок;**

**Порядок проведения проверки будет установлен Минрегионом РФ.**

В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, **орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопроса о выборе управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;**

**10. На органы местного самоуправления возложены новые обязанности:**

1) они обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях;

2) они обязаны предоставлять гражданам по их запросам **информацию о муниципальных программах в жилищной сфере** и в сфере коммунальных услуг, о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах, о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, **о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг.**

**Установлена «зеркальная» обязанность РСО и организаций, управляющих многоквартирными домами, предоставлять органам местного самоуправления необходимую информацию.**

Порядок, сроки, периодичность и форма предоставления органам местного самоуправления необходимой информации **будут установлены Правительством РФ.**

## **ЧАСТЬ 2**

Материалы и комментарии к постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

*6 мая 2011 г. Председателем Правительства РФ В.Путиным было утверждено Постановление № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».*

*Постановление содержит два приложения:*

1) «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (не вступили в силу);

2) «Изменения, которые вносятся в Постановления Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг» (вступили в силу с 09 июня 2011 года).

Вышеуказанным Постановлением были внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307. Эти Правила продолжают действовать в измененной редакции до момента вступления в силу новых правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Новые Правила, как ожидается, вступят в силу примерно в ноябре 2011 года, после того как будут внесены изменения в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306, в части разделения нормативов потребления на нормативы для индивидуального пользования и нормативы потребления коммунальных услуг для общедомовых нужд.

Срок для внесения указанных изменений – сентябрь 2011 года. После этого в течение двух месяцев новые Правила вступят в силу, а тарифные органы регионов РФ должны установить соответствующие нормативы потребления.

**Основные изменения, внесенные в действующие Правила предоставления коммунальных услуг гражданам и вступившие в силу с 09.06.2011 г.:**

1) прямо установлено, что собственники **нежилых помещений** должны оплачивать ресурсы, потребленные на общедомо-

вые нужды, **наравне с собственниками жилья**. Уточнен порядок расчета размера платы за коммунальные услуги в нежилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета (п. 20 Правил).

Презжая редакция пункта 20 Правил	Новая редакция пункта 20 Правил
<p>При отсутствии индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии в нежилых помещениях многоквартирного дома размер платы за коммунальные услуги в нежилом помещении рассчитывается по соответствующим тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ, а также исходя из объемов потребленных коммунальных ресурсов, которые определяются:</p> <p>а) для холодного водоснабжения и горячего водоснабжения – расчетным путем исходя из нормативов водопотребления, а при их отсутствии – в соответствии с требованиями строительных норм и правил;</p> <p>б) для сточных вод – как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды;</p> <p>в) для газа и электрической энергии – расчетным путем, согласованным ресурсоснабжающей организацией с лицом, заключившим с ней договор, исходя из мощности и режима работы установленных в этих помещениях потребляющих устройств;</p> <p>г) для отопления – в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 Приложения № 2 к настоящим Правилам (<i>формула (1)</i>). При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в порядке, установленном подпунктом 2 пункта 1 приложения № 2 к настоящим Правилам (<i>формула (2)</i>).</p>	<p>При отсутствии индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии в нежилых помещениях МКД размер платы за коммунальные услуги в нежилом помещении рассчитывается по соответствующим тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ, а также исходя из объемов потребленных коммунальных ресурсов, которые определяются:</p> <p>а) при отсутствии в многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды и (или) горячей воды – расчетным путем исходя из нормативов водопотребления, а при отсутствии таких нормативов – в соответствии с требованиями строительных норм и правил. При оборудовании МКД коллективным (общедомовым) прибором учета и отдельных помещений в таком доме индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 Приложения № 2 к настоящим Правилам (<i>формула (9)</i>);</p> <p>б) для сточных вод – как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды;</p>

Продолжение на стр. 22 ►

Прежняя редакция пункта 20 Правил	Новая редакция пункта 20 Правил
	<p>в) при отсутствии в многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета газа и (или) электрической энергии – расчетным путем, согласованным ресурсоснабжающей организацией с лицом, заключившим с ней договор, исходя из мощности и режима работы установленных в этих помещениях потребляющих устройств. При оборудовании МКД коллективным (общедомовым) прибором учета и отдельных помещений в таком доме индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 Приложения № 2 к настоящим Правилам (<i>формула (9)</i>);</p> <p>г) для отопления – в соответствии с подпунктом 1 пункта 1, подпунктом 2 пункта 2 и подпунктом 2 пункта 3 Приложения №2 к настоящим Правилам (<i>формулы (1), (7)</i>). При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в порядке, установленном подпунктом 3 пункта 2 и подпунктом 3 пункта 3 Приложения № 2 к настоящим Правилам (<i>формулы (8), (10)</i>».</p>

2) **разница показаний общедомового прибора учета и объема коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях, будет распределяться не только на граждан, имеющих индивидуальные приборы учета, но и на тех, кто оплачивает коммунальные услуги по нормативам потребления.** Отсутствие квартирных счетчиков стало невыгодным.

Теперь измененная формула (9) Приложения № 2 к Правилам учитывает в своем составе не только объем коммунальных ресурсов, потребленных собственниками помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета, но и объем ресурсов, приходящийся на квартиры, не оборудованные приборами

учета. Соответственно, отпала необходимость производить корректировку по формуле (4).

**Формула (4)**, предусматривающая возможность проведения корректировки платы за коммунальные услуги (кроме отопления) 1 раз в год или 1 раз в квартал, **отменена в связи с тем, что обновленной формулой (9) теперь ежемесячно распределяется весь объем коммунальных ресурсов в доме (изменен показатель  $V_i$** .

Измененная формула (9):

При условии оборудования дома общедомовым (коллективным) прибором учета размер платы (руб.) за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение в жилом и в нежилом помещении, оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета или не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета, определяется по формуле:

$$P_{\text{квз.и}} = \frac{V_D}{V_{n,p} + V_{n,n}} \times V_i \times T_{\text{кв}}, \quad (9)$$

где:

$V_D$  – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), фактически потребленный за расчетный период, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме или в жилом доме (куб. м, кВт·час);

$V_n$  – суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в жилых или нежилых помещениях, оборудованных приборами учета, измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах – общими (квартирными) приборами учета (куб. м, кВт·час);

$V_{n,n}$  – суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энер-

гии), потребленный за расчетный период в жилых или нежилых помещениях, не оборудованных приборами учета, определенный для жилых помещений – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по формулам (3) и (5), для нежилых помещений – в соответствии с пунктом 20 настоящих Правил (куб. м, кВт·час);

$V_i$  – **объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в  $i$ -том жилом или нежилом помещении, оборудованном прибором учета, измеренный индивидуальным прибором учета, а в коммунальных квартирах – общим (квартирным) прибором учета, или в  $i$ -том жилом или нежилом помещении, не оборудованном прибором учета, определенный для жилого помещения – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по формулам (3) и (5), для нежилого помещения – в соответствии с пунктом 20 настоящих Правил (куб. м, кВт·час);**

$T_{ку}$  – тариф на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения – руб./куб. м; для электроснабжения – руб./кВт·час).

**В прежней редакции формулы (9) показатель вместо показателя  $V_i$  использовался показатель  $V_{i,p}$ , который определялся как «объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в  $i$ -том помещении, оборудованном прибором учета (за исключением помещений общего пользования), измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах – общими (квартирными) приборами учета (куб. м, кВт·час)», то есть так называемый «коэффициент общедомовых потерь», распространялся только на помещения, оборудованные индивидуальными приборами учета.**

3) в пункте 80 Правил изменен период времени, по истечении которого возможно приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг:

Прожняя редакция пункта 80 Правил	Новая редакция пункта 80 Правил
<p>Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:</p> <p>а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, <b>превышающей 6 ежемесячных размеров платы</b>, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;</p>	<p>Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:</p> <p>а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, <b>превышающей 3 ежемесячных размера платы</b>, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;</p>

### **Основные изменения, внесенные в действующие Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, вступившие в силу с 09.06.2011 г.**

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 также внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Теперь в составе общего имущества подробно описана внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из

канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Ряд норм введен в Правила содержания общего имущества в связи с необходимостью оснащения МКД приборами учета.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса, и при этом в соответствии с частью 12 статьи 13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учета и доли расходов на установку такого прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений организацией, осуществившей в соответствии с частью 12 статьи 13 ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эф-

фективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» установку коллективного (общедомового) прибора учета.

Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

При несогласии с указанным в счете размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе обратиться в организацию, осуществившую установку такого прибора учета и выставившую счет, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством РФ.

Уточнено, что в состав расходов, предусмотренных в плате за содержание и ремонт общего имущества, должны включаться расходы на:

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I – IV класса опасности;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д..)

Установлено, что расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержа-

ние общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

**Документы, которые предстоит разработать  
и утвердить во исполнение**

**Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354**

Наименование документа	Ответственный исполнитель	Срок исполнения
Предложения по совершенствованию Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549, и основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.08.2006 г. № 530	Минрегион РФ по согласованию с Минэнерго РФ	2 месяца со дня вступления в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (с 09.06.2011 г.)
Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, а также методические рекомендации по ее заполнению	Минрегион РФ по согласованию с Федеральной службой по тарифам	3 месяца со дня вступления в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (с 09.06.2011 г.)
Примерные условия договора управления многоквартирным домом	Минрегион РФ по согласованию с Федеральной антимонопольной службой	3 месяца со дня вступления в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (с 09.06.2011 г.)

Наименование документа	Ответственный исполнитель	Срок исполнения
<p>Проект акта о внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306, предусматривающий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– исключение из объемов коммунальных ресурсов, учитываемых при определении нормативов потребления коммунальных услуг в жилом помещении, объемов коммунальных ресурсов, предусматриваемых для содержания общего имущества МКД, и нормативных технологических потерь коммунальных ресурсов;</li> <li>– порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды;</li> <li>– порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг, за исключением газоснабжения, при использовании земельного участка и надворных построек;</li> </ul>	<p>Минрегион РФ по согласованию с Минэкономразвития РФ, Федеральной службой по тарифам</p>	<p>3 месяца со дня вступления в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (с 09.06.2011 г.)</p>
<p>Примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>Минрегион РФ по согласованию с Минэкономразвития РФ</p>	<p>5 месяцев со дня вступления в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (с 09.06.2011 г.)</p>
<p>Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также форму акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядок ее заполнения</p>	<p>Минрегион РФ</p>	<p>6 месяцев со дня вступления в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (с 09.06.2011 г.)</p>
<p>Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, нормативы потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек</p>	<p>органы государственной власти субъектов РФ</p>	<p>2 месяца со дня вступления в силу изменений, которые вносятся в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг</p>

## **Новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: основные изменения**

В Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – новые Правила) даны и разъяснены понятия: «внутридомовые инженерные системы», «внутриквартирное оборудование», «домовладение», «индивидуальный прибор учета», «исполнитель», «коллективный (общедомовой) прибор учета», «коммунальные услуги», «коммунальные ресурсы» и т.д.

В новых Правилах определены условия предоставления коммунальных услуг и условия договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, и порядок его заключения.

Кроме того, определены основания для отказа в заключение договора. Таким основанием может быть степень благоустройства МКД или жилого дома, которая не позволяет предоставить потребителю коммунальные услуги.

Представление заявителем неполного пакета документов или неправильное их оформление не является основанием для отказа в заключение договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Особое место в новых Правилах занимают разделы «Права и обязанности исполнителя» и «Права и обязанности потребителя».

### **В частности, потребитель имеет право:**

требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения:

проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

снятия показаний приборов учета для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для вы-

полнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

**Потребитель обязан** информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

В Правилах уделено внимание особенностям предоставления коммунальной услуги по холодному водоснабжению через водоразборную колонку, предоставления коммунальной услуги газоснабжения потребителей по централизованной сети газоснабжения, продажи бытового газа в баллонах и продажи и доставки твердого топлива.

Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным настоящими Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ.

В Приложении № 1 к новым Правилам **даны требования к качеству коммунальных услуг.**

**Особое значение в новых правилах имеет гл. VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги».** В Приложении № 2 к новым Правилам **приведены формулы расчета размера платы за коммунальные услуги.**

В настоящее время так называемый «коэффициент общедомового потребления» распределяется пропорционально по-

казаниям индивидуальных приборов учета: кто больше израсходовал ресурса внутри помещения, тот больше платит за общедомовой расход и потери.

**Новыми Правилами предусмотрено распределение «коэффициента общедомовых потерь» пропорционально общей площади занимаемого жилого (или нежилого) помещения, а не пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета.**

Правительством будут определены правила установления нормативов потребления не только внутри помещений, но и нормативов потребления на общедомовые нужды.

**В квитанциях появятся две графы по каждой коммунальной услуге, отражающие:**

- 1) потребление внутри помещения;**
- 2) потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды.**

**Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении.**

Новыми Правилами установлено, что проверка правильности показаний индивидуальных приборов учета может проводиться не чаще 1 раза в 3 месяца (ранее – 1 раза в 6 месяцев).

Установлено, что в случае непредоставления показаний прибора учета начисления производятся по среднемесячному потреблению, сложившемуся за предшествующий год.

Новыми Правилами предусмотрено, что установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. Это положение должно исключить волокиту при вводе приборов учета в эксплуатацию.

**Для удобства собственников жилых и нежилых помещений приводим отдельные извлечения из новых Правил.**

# **Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (извлечение)**

## **I. Общие положения**

1. Настоящие Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:

«внутридомовые инженерные системы» – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

В жилых домах внутридомовые инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также находящиеся в жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

«внутриквартирное оборудование» – находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

«домовладение» – жилой дом (часть жилого дома) и примыкающие к нему и (или) отдельно стоящие на общем с жилым домом (частью жилого дома) земельном участке надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад), помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты);

«индивидуальный прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

«исполнитель» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

«коллективный (общедомовой) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

«коммунальные услуги» – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

«коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«комнатный прибор учета электрической энергии» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления электрической энергии в одном жилом помещении потребителя в коммунальной квартире или в нескольких жилых помещениях, занимаемых потребителем в коммунальной квартире, при условии что такой прибор учета позволяет определить объем (количество) потребления электрической энергии суммарно по нескольким жилым помещениям, занимаемым потребителем;

«нежилое помещение в многоквартирном доме» – помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

«норматив потребления коммунальной услуги» – количественный показатель объема потребления коммунального ре-

сурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов РФ и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

«общий (квартирный) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

«потребитель» – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

«распределитель» – устройство, используемое в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и позволяющее определить долю объема потребления коммунальной услуги по отоплению, приходящуюся на отдельное жилое или нежилое помещение, в котором установлены такие устройства, в общем объеме потребления коммунальной услуги по отоплению во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в которых установлены распределители;

«ресурсоснабжающая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

«централизованные сети инженерно-технического обеспечения» – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем);

«степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома» – качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом вну-

тридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

Понятия «жилое помещение» и «управляющая организация» употребляются в настоящих Правилах в значениях, определенных Жилищным кодексом РФ.

Если иное не оговорено в настоящих Правилах, под понятием «газ» понимается природный газ, подаваемый по централизованным сетям газоснабжения и по внутридомовым инженерным системам газоснабжения.

### **III. Условия договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, и порядок его заключения**

19. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, должен включать:

- а) дату и место заключения договора;
- б) наименование, адрес, реквизиты расчетного счета и иную контактную информацию исполнителя;
- в) следующие сведения о потребителе:
  - для физического лица – фамилия, имя, отчество, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон;
  - для юридического лица – наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон;
- г) адрес помещения в многоквартирном доме, жилого дома (домовладения), по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, или вида деятельности, осуществляемой в нежилом помещении;

д) наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);

е) требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);

ж) порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным указанным в настоящих Правилах способом;

з) сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

и) периодичность и порядок проведения исполнителем проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей;

к) порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги, порядок, срок и форму внесения платы за коммунальные услуги;

л) меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленные потребителю коммунальных услуг в соответствии с законодательством РФ (в случае предоставления таких мер);

м) адрес и способ доставки потребителю счета для оплаты коммунальных услуг;

н) порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

о) права, обязанности и ответственность исполнителя и потребителя;

п) основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг;

р) основания и порядок изменения и расторжения договора;

с) срок действия договора.

20. В договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом с собственником или пользователем жилого дома (домовладения), дополнительно указываются реквизиты акта об определении границы раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (при наличии), а также в случае отсутствия индивидуального прибора учета указываются:

а) сведения о направлениях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.);

б) виды и количество сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии);

в) площадь земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками;

г) режим водопотребления на полив земельного участка;

д) мощность применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов.

## **Х. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

104. При обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (да-

лее – нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

105. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее – аварийно-диспетчерская служба).

106. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

107. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

При этом если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации известно, что причины нарушения качества коммунальной услуги возникли во внутридомовых инженерных сетях, то он обязан сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных систем, обязан незамедлительно довести до такого лица полученную от потребителя информацию.

108. В случае, если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов вну-

тридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, обязан незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до сведения такого лица.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

109. По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в Приложении № 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 настоящих Правил.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), один экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем двумя незаинтересованными лицами.

110. Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в Приложении № 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах эксперти-

зы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее трех рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в Приложении № 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной ин-

спекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции в Российской Федерации и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по одному экземпляру акта повторной проверки.

111. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов (пункты 104, 107 настоящих Правил);

б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы (пункт 108 настоящих Правил);

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

112. Период нарушения качества коммунальной услуги считается окончанным:

а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных исполнителем в соответствии с пунктом 104 настоящих Правил в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с пунктом 113 настоящих Правил;

г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

113. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах «а», «б» и «г» пункта 112 настоящих Правил, то исполнитель обязан провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги потребителю, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.

Для этого исполнитель в согласованное с потребителем время обязан прибыть в помещение потребителя, провести провер-

ку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, исполнитель организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении потребителя от согласования времени проведения проверки исполнителем, а равно при уклонении потребителя от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель составляет такой акт, который подписывается исполнителем и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю).

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, государственной жилищной инспекции Российской Федерации, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано потребителем или исполнителем. В этом случае исполнитель обязан уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом исполнителя.

## **XI. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

114. При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

В случае когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

115. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение – с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий – с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения – с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, – с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, – со дня, указанного в документе соответствующего органа.

116. В случаях, указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 115 настоящих Правил, исполнитель обязан в соответствии с пунктом 104 настоящих Правил зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановле-

ния предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

117. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги – через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, – через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

118. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3-месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

119. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении)

срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за трое суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения – с предварительным (за трое суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

120. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах «а», «б» и «д» пункта 115 и пункте 117 настоящих Правил, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

121. Ограничение или приостановление исполнителем предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества потребителем, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте подпунктах «а», «б» и «д» пункта 115 и пункте «б» пункта 117 настоящих Правил.

122. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:

а) повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

**Приложение № 1**  
**к Правилам предоставления**  
**коммунальных услуг собственникам**  
**и пользователям помещений**  
**в многоквартирных домах**  
**и жилых домов**

**Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (с изменениями от 21 июля 2008 г.)**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
--	---	---

1	2	3
<p>I. Холодное водоснабжение</p> <p>1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа</p>	<p>за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг; – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>

1	2	3
<p>2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам</p>	<p>отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги надлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>II. Горячее водоснабжение</p> <p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа ежедневно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>

1	2	3
<p>5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C – для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50°C – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C – для любых систем теплоснабжения</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C</p>	<p>за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

1	2	3
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг; – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

\* Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

1	2	3
<p>10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам</p>	<p>отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается</p>	<p>за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
<p>V. Газоснабжение</p>		
<p>11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
<p>12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям</p>	<p>отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается</p>	<p>при несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

1	2	3
<p>13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа</p>	<p>отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)</p>
<p>VI. Отопление</p>		
<p>14. Бесперебойное круглогодичное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>

1	2	3
<p>15. Обеспечение температуры воздуха **: в жилых помещениях – не ниже +18°C (в угловых комнатах – +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – -31°C и ниже – +20 (+22)°С; в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0,00 до 5,00 часов) – не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры</p>
<p>16. Давление во внутритидомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутритидомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

\*\* Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

### **ЧАСТЬ 3**

Материалы и комментарии к Федеральному закону от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

#### **Государственное регулирование в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности**

Государственное регулирование в области энергосбережения и повышения энергоэффективности будет осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон N 261-ФЗ) путем установления, в частности, требований к обороту отдельных товаров, функциональное назначение которых предполагает использование энергетических ресурсов (в т.ч. путем установления запретов или ограничений производства и оборота товаров, имеющих низкую энергоэффективность), обязанности проведения обязательного энергетического обследования, обязанности по учету используемых энергоресурсов, требований энергоэффективности зданий, строений, сооружений, требований к «энергетическому паспорту», требований к региональным и муниципальным программам в области энергосбережения и повышения энергоэффективности, а также порядка исполнения соответствующих обязанностей (ст. 9 Закона N 261-ФЗ).

#### **Обеспечение энергетической эффективности зданий, строений, сооружений**

Здания, строения, сооружения должны соответствовать требованиям энергетической эффективности, установленным

уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством РФ. Правительство РФ вправе установить в указанных Правилах первоочередные требования энергетической эффективности. Требования энергетической эффективности зданий, строений, сооружений подлежат пересмотру не реже чем один раз в пять лет. Требования энергетической эффективности не распространяются на некоторые здания, строения и сооружения, в частности на культовые здания, строения, сооружения, памятники истории и культуры, временные постройки, объекты индивидуального жилищного строительства и т.д. (п. п. 1, 3, 4, 5 ст. 11 Закона № 261-ФЗ).

Органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти Правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, требования к которым устанавливаются Правительством РФ, определяется класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию, а также подлежащего государственному строительному надзору. Указатель класса энергетической эффективности многоквартирного дома застройщик обязан разместить на его фасаде.

В целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должны включаться требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. В соответствии с принципами, установленными Правительством РФ, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

**В Ростовской области такой перечень установлен постановлением Администрации области от 26.10.2010 г. № 267. Работы и услуги, указанные в перечне, обязательны для выполнения в многоквартирных домах. В перечень, в частности, включены регулировка системы отопления, ремонт (восстановление) изоляции трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, замена ламп накаливания на энергоэффективные лампы, уплотнение дверных и оконных блоков в местах общего пользования и т.д.**

Организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора, не реже чем один раз в год обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, группы многоквартирных домов как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых (необязательное для лиц, которым данный перечень мероприятий адресован) в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования (ч. 5 ст. 12 Закона № 261-ФЗ).

**Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов и применения приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы.**

Закон № 261-ФЗ установил сроки оснащения зданий и строений различного назначения приборами учета используемых энергоресурсов.

Так, в частности, до 1 января 2011 года собственники зданий, строений, сооружений и иных объектов, которые введены в эксплуатацию на день вступления Закона № 261-ФЗ в силу, и при эксплуатации которых используются энергетические ресурсы (в том числе временных объектов), обязаны завершить оснащение таких объектов приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. В указанной норме говорится об объектах нежилого назначения.

Что касается жилищного фонда, то первоначально предполагалось оснастить жилищный фонд приборами учета к 1 января 2012 года. **Однако Федеральным законом от 11.07.2011 г. № 197-ФЗ сроки установки приборов учета в жилищном фонде отодвинуты.**

**До 1 июля 2012 года** собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления Закона № 261-ФЗ в силу, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых **воды, тепловой энергии, электрической энергии**, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок **должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.**

**До 1 января 2015 года** собственники объектов, указанных в части 5 статьи 13, обязаны обеспечить оснащение указанных объектов индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) **приборами учета используемого природного газа**, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

До 1 января 2012 года собственники введенных в эксплуатацию на день вступления Закона № 261-ФЗ в силу жилых домов,

дачных домов или садовых домов, которые объединены принадлежащими им или созданным ими организациями (объединениям) общими сетями инженерно-технического обеспечения, подключенными к электрическим сетям централизованного электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, или иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами, обязаны обеспечить установку коллективных (на границе с централизованными системами) приборов учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию (ч. 6 ст. 13 Закона № 261-ФЗ). Что касается коллективных приборов учета природного газа, то применительно к указанной застройке такие приборы должны быть установлены в срок до 1 января 2015 года.

### **Энергетическое обследование. «Энергетический паспорт» объекта**

Энергетическое обследование с целью получения объективных данных об объеме используемых энергоресурсов, определения показателей и потенциала повышения энергоэффективности может проводиться в отношении продукции, технологического процесса, а также юридического лица, индивидуального предпринимателя. Деятельность по проведению энергетического обследования вправе осуществлять только лица, являющиеся членами саморегулируемых организаций в области энергетического обследования.

Энергетическое обследование проводится в добровольном порядке, за исключением случаев, когда в соответствии с Законом № 261-ФЗ оно должно проводиться в обязательном порядке (в частности, в отношении органов власти, наделенных правами юридических лиц, организаций с участием государства или муниципального образования, организаций, осуществляющих

регулируемые виды деятельности, организаций, осуществляющих производство или транспортировку энергоресурсов или их добычу в качестве природных ископаемых, и т.д).

В отношении многоквартирных домов проведение энергетического обследования не является обязательным.

Однако перед проведением капитального ремонта энергетическое обследование необходимо, так как после капитального ремонта дом должен соответствовать требованиям энергетической эффективности, что невозможно без анализа результатов энергетического обследования.

По результатам энергетического обследования проводившее его лицо составляет энергетический паспорт и передает его лицу, заказавшему проведение энергетического обследования. Паспорт, составленный по результатам энергетического обследования многоквартирного дома, подлежит передаче лицом, его составившим, собственникам помещений в многоквартирном доме или лицу, ответственному за содержание многоквартирного дома.

Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти осуществляет сбор, обработку, систематизацию, анализ, использование данных энергетических паспортов, составленных по результатам обязательных энергетических обследований, а также данных энергетических паспортов, составленных по результатам добровольных энергетических обследований, в соответствии с требованиями, определенными Правительством РФ (ст. 15, ст. 17 Закона № 261-ФЗ).

### **Энергосервисные договоры (контракты)**

Закон № 261-ФЗ установил новый вид договоров – «энергосервисный договор (контракт)», предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком. Энерго-

сервисный договор (контракт) должен содержать, в частности, условие о величине экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора (контракта).

Условия энергосервисного договора (контракта) могут включаться, в частности, в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа). Примерные условия договоров купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов, включающих в себя условия энергосервисного договора (контракта), устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

В случае заключения энергосервисного договора (контракта) с лицом, которое ответственно за содержание многоквартирного дома, и которому собственниками помещений в многоквартирном доме переданы полномочия на заключение и исполнение энергосервисного договора (контракта), такое лицо вправе принимать на себя по энергосервисному договору (контракту) обязательства, для надлежащего исполнения которых собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо совершать действия только при наличии в письменной форме согласия на их совершение каждого собственника помещения в многоквартирном доме, которому эти действия необходимо совершить. В противном случае такое условие энергосервисного договора (контракта) является ничтожным (ст. 19, ст. 20 Закона № 261-ФЗ).

**Изменениями, которые вносятся в постановления Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354), также внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) в части установления особенностей заключения энергосервисного договора в многоквартирных домах.**

Так, собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее – энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Решение собственников помещений принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать, в том числе, следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;

цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;

– срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Примерные условия энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждаются Министерством регионального развития РФ по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

### **Изменения, внесенные Законом № 261-ФЗ в другие законодательные акты**

Нормами, регулирующими энергосбережение, дополнен целый ряд законодательных актов. Такие нормы включены, в частности, в Федеральный закон «Об электроэнергетике», Федеральный закон «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ», Закон РФ «О защите прав потребителей», Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Бюджетный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ, Кодекс РФ об административных правонарушениях.

Законом № 261-ФЗ внесены изменения в Кодекс РФ об административных правонарушениях, в который включена **статья 9.16**, устанавливающая административную ответственность за различные нарушения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В частности:

(4). Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах –

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

(5). Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах –

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

(6). Несоблюдение организациями, обязанными осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, требования о предоставлении собственникам жилых домов, дачных домов, садовых домов, лицам, представляющим их интересы, собственникам помещений в многоквартирных домах, лицам,

ответственным за содержание многоквартирных домов, предложений об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов, если предоставление указанных предложений таким лицам является обязательным, –

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей.

(7). Несоблюдение собственниками нежилых зданий, строений, сооружений в процессе их эксплуатации требований энергетической эффективности, предъявляемых к таким зданиям, строениям, сооружениям, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от двадцати тысяч до тридцати пяти тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей.

(12). Необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов –

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей; на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Практическое пособие

**ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ  
В СФЕРЕ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА**

Формат 60x84/32. Бумага офсетная. Печать офсетная.

Гарнитура Times New Roman.

Усл. печ. л. 1. Тираж 2500 экз.

Заказ № 786.

Отпечатано в типографии ООО «Альтаир»:

г. Ростов-на-Дону, пер. Ахтарский, 6.

Тел. 248-47-89.

E-mail: [oooaltair\\_office@mail.ru](mailto:oooaltair_office@mail.ru)