



**Н О В О Е  
К А Ч Е С Т В О**  
Ассоциация управляющих организаций

ИНН 9721080104,  
КПП 772101001, ОГРН 1197700006151

109428, г. Москва,  
ул. 2-я Институтская, дом 6, стр.15, офис 4  
+7(499) 938 71 86  
info@neo-q.ru  
www.neo-q.ru

**Министрой России**  
**Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства**  
**Директору Департамента**  
**Лещенко О.А.**

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации подготовлен проект изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее – проект изменений).

Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» совместно с членами ассоциации, рассмотрев указанный проект, полагает необходимым отметить следующее.

Представленный на рассмотрение проект изменений положительно оценивается организациями жилищно-коммунального комплекса – членами Ассоциации. Автором проекта учтены значимые вопросы, возникающие в процессе правоприменения, а также предприняты попытки по устранению пробелов в нормативном регулировании отношений, возникающих при предоставлении коммунальных услуг собственникам (нанимателям) жилых помещений.

Проектируемая редакция Правил предполагает детальное регулирование порядка расчета платы за отопление, совершенствует порядок приостановления предоставления коммунальных услуг, уменьшает количество оснований для перерасчета платы за коммунальные услуги, увеличивает количество оснований для привлечения недобросовестных потребителей к ответственности и т.д.

Вместе с тем, указанный проект нуждается в незначительной доработке.

В частности, изменения, вносимые в подпункт «б» пункта 4 Правил №354 исключают законодательный пробел, при котором невозможно перейти на «прямые» договорные отношения с теплоснабжающими организациями при самостоятельном приготовлении горячей воды (при наличии индивидуальных тепловых пунктов). В настоящий момент суды общей юрисдикции и арбитражные суды игнорировали разъяснения Минстроя России в указанной части. Вместе с тем, предлагаемая редакция не решает проблемы многоквартирных домов с ИТП, которые перешли на прямые договорные отношения до принятия соответствующей нормы. Полагаем необходимым распространить действие указанной нормы на отношения, возникшие до ее принятия.

Проектом постановления предлагается внесение изменений в пункт 42 (1), регулирующий порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению. Автор предлагает дифференцированный подход к данному порядку в зависимости от конструктивных особенностей многоквартирного дома и степени оборудованности приборами учета тепловой энергии. При этом, в проектируемом нормативном правовом акте не учтены случаи расчета размера платы за тепловую энергию в многоквартирных домах, в которых **хотя бы одно помещение, входящее в состав общего имущества**, оснащено отопительными приборами или иными теплотребляющими элементами внутридомовой инженерной системы отопления.

В предлагаемой редакции пункта 42 (1) Правил №354 учитывается порядок расчета стоимости услуги по отоплению и горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения и наличии централизованного теплоснабжения). Автор указывает на необходимость определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и **произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.**

Таким образом, исходя из данной редакции, исполнитель обязан определять объем тепловой энергии, затраченной на цели предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению исходя из норматива тепловой энергии, использованной на подогрев.

При этом, согласно действующему законодательству, учетный метод определения объема потребленного коммунального ресурса имеет приоритет над методом расчетным (часть 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации). Однако, согласно проектируемой норме, многоквартирные дома в тепловых пунктах которых установлены приборы учета тепловой энергии, фиксирующие объем тепловой энергии, затраченной на цели подогрева, не смогут использоваться при расчете платы за отопление.

Изложенное позволяет сделать вывод, что проектируемая норма нуждается в изменениях в части указания на необходимость использования установленных приборов учета тепловой энергии, фиксирующих объем тепловой энергии, затраченный на подогрев. Указанная норма может быть представлена в следующей редакции: «В случае, если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и **произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из установленного прибора учета тепловой энергии, а в случае его отсутствия исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.**».

Важное значение для упорядочения правовых отношений, складывающихся в сфере предоставления коммунальных услуг, имеет указание автором проекта изменений на возможность учета объема потребляемого коммунального ресурса по отоплению одним прибором учета в отношении нескольких многоквартирных домов.

Однако, данные изменения не учитывают все современные особенности строительства недвижимых комплексов на территории страны. В частности, в настоящее время все чаще осуществляется строительство многофункциональных комплексов (СП 160.1325800.2014), включающих два и более здания различного функционального назначения (в том числе многофункциональные), взаимосвязан-

ные друг с другом через коммуникационные пространства. Иными словами, в состав многофункционального комплекса могут входить как многоквартирные дома, так и нежилые здания.

В связи с этим, в проекте постановления необходимо предусмотреть порядок определения объема тепловой энергии, затраченной на отопление для многофункциональных комплексов, изложив изложить формулировку абзаца 23 пункта 42(1) в предлагаемой редакции в следующем виде: «В случае, если коллективный (общедомовый) прибор учета тепловой энергии учитывает потребление тепловой энергии нескольких многоквартирных домов, **либо комплекса зданий**, при этом отсутствует техническая возможность установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии на каждом из таких многоквартирных домов, **либо каждое здание**, плата за коммунальную услугу по отоплению определяется по показаниям такого коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии с учетом положений настоящего пункта и суммы площадей помещений, расположенных в многоквартирных домах, потребление тепловой энергии в которых учитывается таким коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии.».

Проектом постановления предлагается внесение изменений в пункт 42 (1), устанавливающий порядок определения объема потребленной тепловой энергии в случае, если объем потребления тепловой энергии в соответствии с показаниями индивидуального прибора учета за расчетный период равен 0.

Указанная формулировка имеет неточности, так как устанавливает, что применение норматива возможно исключительно в случае, если **показания** индивидуального прибора учета равны 0. При этом показания могут быть отличны от 0, так как все приборы учета тепловой энергии, поставляемые заводом-производителем, уже имеют заранее установленные показания.

Более того, предлагаемая формулировка не раскрывает ситуации, связанные с выходом из строя индивидуального прибора учета, а императивно указывает на необходимость применения норматива с первого месяца, когда прибор учета вышел из строя.

Ассоциация полагает, что анализируемая норма нуждается в изменениях, в частности необходимо указать, что расчет по нормативу осуществляется в случае, если объем потребления тепловой энергии в соответствии с показаниями индивидуального и (или) общего (квартирного) приборов учета тепловой энергии *за расчетный период* равны 0. При этом, необходимо предусмотреть, что в случае, если объем тепловой энергии по показаниям индивидуального прибора учета равен 0, при расчете индивидуального потребления тепловой энергии сначала используется среднее значение тепловой энергии, определенное по показаниям индивидуального прибора учета тепловой энергии за предыдущий отопительный пе-

риод, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев отопительного периода.

Редакций пункта 43 проекта постановления предусматривает порядок определения объема коммунальных услуг в помещениях, отведенных в многоквартирных домах под машино-места.

В абзаце 3 данного пункта предусмотрено, что объем электрической энергии, холодной воды и горячей воды, объем отводимых сточных вод распределяется между собственниками машино-мест пропорционально **количеству** машино-мест. Абзац 4 устанавливает, что плата за коммунальную услугу по отоплению в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места, распределяется между собственниками машино-мест пропорционально **площади** машино-места к сумме площадей машино-мест.

Таким образом для разных коммунальных услуг предлагается ввести разный порядок распределения платы в одном помещении. При этом, предложенная редакция не предусматривает варианты расчета платы для собственников машино-мест, когда машино-места поставлены на кадастровый учет, как индивидуальные нежилые помещения, а территория паркинга (проезды, технические помещения) являются частью общего имущества всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе тех собственников, которые не владеют машино-местами. В таком случае, с учетом положений пункта 42(1), машино-место является нежилым помещением не оборудованным индивидуальным прибором учета тепловой энергии.

Таким образом Ассоциация настаивает на необходимости приведения порядка распределения платы за все виды коммунальных услуг пропорционально площади машино-места к сумме площадей машино-мест. На нормативном уровне необходимо закрепить, что если территория многоквартирного дома, отведенная под машино-места, оснащена приборами учета соответствующего коммунального ресурса, к расчету размера платы за коммунальные ресурсы применяются показания данных приборов учета.

Дополнения пункта 67 не могут быть рассмотрены в качестве целесообразных. Думается, что порядок направления платежного документа по умолчанию должен определяться исполнителем коммунальной услуги. Иными словами, именно исполнитель должен определять первоначально каким образом доставляется платежный документ: путем почтовой рассылки или посредством информационно-телекоммуникационных технологий. При этом изменение установленного порядка возможно на основании заявления конечного потребителя. Это согласуется с правовой позицией, изложенной Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении от 27.06.2017 №32 (пункт 31).

Возможность дополнения единого платежного документа (пункт 69) сведениями о расходах по уплате государственной пошлины, а также о расходах исполнителя по оплате ограничения, приостановления и возобновления коммунальных услуг могут быть рассмотрены в качестве положительных. Однако, в целях соответствия предлагаемой редакции положениям процессуального законодательства, необходимо указание на вступление а законную силу соответствующего судебного акта, а также на отсутствие факта взыскания расходов по уплате государственной в рамках исполнительного производства.

Новая редакция пункта 110(1) проекта дает потребителям практически неограниченные возможности для недобросовестного уменьшения платы за коммунальные услуги (имеющие, по мнению потребителя, ненадлежащее качество) путем перерасчетов. Доказывание факта оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества показаниями свидетелей, материалами аудио- видео- записей является основанием для возникновения многочисленных злоупотреблений со стороны собственников (нанимателей) помещений в многоквартирных домах. Более того, заключение эксперта возможно получить исключительно в порядке, установленном процессуальным законодательством. Вне рамок судебного разбирательства заключение эксперта, в качестве подтверждения факта оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества, не может быть признано допустимым доказательством.

В предлагаемых изменениях затрагиваются вопросы расчета размера платы за коммунальную услугу по количеству фактически проживающих в жилом помещении лиц. При этом не рассматриваются вопросы упрощения порядка определения фактического количества лиц, проживающих в жилом помещении. В настоящее время, если потребитель отказывается от подписания акта об установлении фактического количества проживающих – акт может быть подписан исполнителем, 2 потребителями и членом совета многоквартирного дома. Полагаем, что подобный порядок требует упрощения – в частности на уровне нормативного правового акта должна быть установлена возможность подписания акта исполнителем и двумя потребителями.

Проектом постановления предлагается новая редакция пункта 3(4) приложения № 2, которая устанавливает, что в случае расторжения договора по предоставлению коммунальной услуги по отоплению в течение календарного года, исполнитель коммунальной услуги обязан произвести предыдущему собственнику корректировку платы за отопление. Однако, в предложенной редакции не указано каким образом необходимо осуществлять начисление платы за отопление по данному помещению в отношении нового потребителя.

*Ассоциация, таким образом, отмечает необходимость* конкретизации указанной нормы и указания на, что начисление платы после расторжения договора по предоставлению коммунальной услуги и производства соответствующей

корректировки осуществляется в общем порядке, а произведенная корректировка учитывается при корректировке, производимой в I квартале года, следующего за расчётным годом.

Проектом постановления предложена новая редакция пятого абзаца пункта 114, которая устанавливает лицо, ответственное за проведение действий, связанных с ограничением, приостановлением предоставления коммунальной услуги в отношении нежилого помещения в многоквартирном доме. Однако, указанная норма не конкретизирует лицо, в пользу которого будет предусмотрена компенсация расходов, возникших в результате производства ответственным лицом действий по приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику.

Таким образом, полагаем, что проектируемая норма нуждается в конкретизации в части указания на то, что **компенсация расходов, понесенных лицом, отвечающим за содержание внутридомовых инженерных сетей, возникших в результате производства им действий по приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику (на основании заявления ресурсоснабжающей организации), осуществляется потребителем-должником в пользу лица, отвечающего за содержание внутридомовых инженерных сетей.**

**Руководитель аппарата  
Ассоциации**

**В.Г. Гусев**  
+79206771199