

Некоммерческое партнерство
«Жилищно-эксплуатационные компании Белогорья»

МАТЕРИАЛЫ СЕМИНАРА
«Пути повышения эффективности работы управляющих
компаний жилищно-коммунальной сферы»

20 августа 2010 г.

Белгород 2010

Материалы семинара «Пути повышения эффективности работы управляющих компаний жилищно-коммунальной сферы» 20 августа 2010 г., Белгород. 2010 г. 88 с.

Некоммерческое партнерство
«Жилищно-эксплуатационные компании Белогорья»
(84722) 20-15-06, 8-904-097-41-96,
E-mail: jecb@mail.ru

В сборнике отражены основные материалы по Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах, стандарты раскрытия информации управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве, порядок подомового учета расходов, а также энергообследование жилых домов.

Материалы предназначены для работников жилищно-коммунального хозяйства.

Материалы семинара
«Пути повышения эффективности работы управляющих компаний жилищно-коммунальной сферы» 20 августа 2010 г.

Подписано в печать 17.08.2010. Уч.–изд.л. 5,5
Усл.печ.л. 5,75 Тираж 50 экз. Заказ №

© Некоммерческое партнерство «Жилищно-эксплуатационные компании Белогорья» 2010.

Об утверждении Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг

В соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 12 и 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

изменения, которые вносятся в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг.

2. Министерству регионального развития Российской Федерации в 3-месячный срок:

а) утвердить примерную форму платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и методические рекомендации по ее заполнению;

б) утвердить примерные условия договора управления многоквартирным домом;

в) утвердить по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральной антимонопольной службой примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности использования коммунальных ресурсов, потребляемых на общие домовые нужды в многоквартирном доме.

3. Министерству регионального развития Российской Федерации совместно с Министерством экономического развития разработать и представить в Правительство Российской Федерации до 1 ноября 2010 г. проект нормативного правового акта о внесении изменений в правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг в части закрепления правил определения нормативов потребления коммунальных услуг на общие домовые нужды и нормативов потребления коммунальных услуг на хозяйственные нужды в индивидуальных домовладениях, а также исключения из правил определения нормативов потребления объемов коммунальных услуг для потребителей

коммунальных услуг, предназначенных для содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4. Установить, что разъяснения по применению Правил, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство регионального развития Российской Федерации.

5. Установить, что в соответствии с частью 4 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации действие настоящего постановления распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирным домом, договоров, указанных в части 2 статьи 164 указанного Кодекса и иных договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг и снабжения коммунальными ресурсами, приобретаемыми для предоставления коммунальных услуг.

6. Признать утратившим силу Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг" (Собрание законодательства Российской Федерации, 05.06.2006, N 23, ст. 2501).

7. Настоящее Постановление вступает в силу с даты его официального опубликования, за исключением Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах вступают в силу с 1 января 2011 года.

**Председатель Правительства
Российской Федерации**

В.Путин

Утверждены
постановлением Правительства Российской
Федерации
от _____ 2010 г. № _____

**Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставле-
ния коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в
многоквартирных домах и жилых домах**

I. Общие положения

1. Настоящие Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, 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 и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, основания и порядок приостановления или ограничения коммунальных услуг, а также отношения между исполнителями и ресурсоснабжающими организациями, непосредственно обеспечивающие предоставление исполнителями коммунальных услуг.

2. В соответствии с частью 4 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации действие настоящих Правил распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирным домом и иных договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг и снабжения коммунальными ресурсами, приобретаемыми для предоставления коммунальных услуг. Нормативные правовые акты органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, решения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решения общих собраний членов товарищества собственников жилья, жилищно-строительного, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива, принятые по вопросам предоставления коммунальных услуг, порядка расчета и внесения платы за коммунальные услуги, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. В настоящих Правилах используются следующие определения:

"коммунальные услуги" – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия жизнедеятельности в жилых помещениях жилого дома и многоквартирного дома, пребывания в нежилых помещениях жилого дома и многоквартирного дома, а также возможность ведения личного подсобного хозяйства;

"исполнитель" – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. В зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений и для собственника и пользователей жилого дома – ресурсоснабжающая организация или иное лицо;

"потребитель" – собственник жилого дома, жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме или иное лицо, пользующееся коммунальными услугами;

"управляющая организация" – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

"ресурсоснабжающая организация" – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов. Если иное не установлено настоящими Правилами, положения Правил в отношении ресурсоснабжающей организации распространяются на организации, оказывающие услуги водоотведения;

"уполномоченные органы" – органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

"коммунальные ресурсы" – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;

"норматив потребления коммунальных услуг" – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах. Повышающий коэффициент к нормативу потребления коммунальных услуг» – коэффициент, применяемый в случаях, указанных в настоящих Правилах, к нормативу потребления коммунальных услуг в целях его увеличения в определенное число раз;

"жилое помещение" – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;

"внутридомовые инженерные системы" – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме;

"коллективный (общедомовой) прибор учета" – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования, входящего в состав узла учета, непосредственно влияющего на его функциональность), используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

"общий (квартирный) прибор учета" – средство измерения совокупность средств измерения и дополнительного оборудования, входящего в состав узла учета, непосредственно влияющего на его функциональность), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире;

"индивидуальный прибор учета" – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в одном жилом или нежилом помещении индивидуального использования многоквартирного дома или в жилом доме;

"распределитель" – средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение индивидуального использования, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

"коммунальные услуги надлежащего качества" – коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

4. Коммунальные услуги предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящими Правилами, на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – договор). Отсутствие заключенного в письменной форме договора с исполнителем не является основанием для неуплаты за потребленные коммунальные услуги.

В случае заключения управляющей организацией договора управления многоквартирным домом с товариществом собственников жилья, жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом исполнитель (управляющая организация) обязан предоставить коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, при этом стороны договора могут расторгать или изменять заключенный ими договор без согласия указанных третьих лиц.

Собственник нежилого помещения, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (нежилое помещение индивидуального пользования), вправе заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод). Обязательным условием заключения таких договоров является под-

тверждение ресурсоснабжающей (энергоснабжающей) организации выполнения собственником обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5. Обязательства по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества возникают у исполнителя перед всеми потребителями.

6. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилой дом или помещение в многоквартирном доме либо до водоразборной колонки;

горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилой дом или в помещение в многоквартирном доме;

водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого дома или помещения в многоквартирном доме по присоединенной сети;

электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилой дом или помещение в многоквартирном доме;

газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилой дом или помещение в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах;

отопление – поддержание в жилом доме или помещении в многоквартирном доме, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения N 1 к настоящим Правилам, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

7. При отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме (в случае непосредственного управления таким домом) или собственников жилых домов договоров о содержании и ремонте внутридомовых инженерных систем ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество предоставления коммунальных ресурсов, отпущенных на границе эксплуатационной ответственности (устанавливаемая соглашением с ресурсоснабжающей организацией линия раздела элементов внутридомовых инженерных систем по признаку ответственности за их содержание и ремонт).

8. Условия договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемого с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить настоящим Правилам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

II. Требования к предоставлению коммунальных услуг

9. При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

бесперебойная подача в жилой дом или помещение в многоквартирном доме коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;

бесперебойное отведение из жилого дома или помещения в многоквартирном доме помещения бытовых стоков;

бесперебойное отопление жилого дома или помещения в многоквартирном доме в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

10. При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по установке приборов учета и подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном настоящими Правилами порядке. Продолжительность указанных перерывов устанавливается в соответствии с настоящими Правилами и иными требованиями законодательства Российской Федерации. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

11. Условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов самостоятельно при наличии в таких домах автономной системы отопления и согласуются с исполнителем.

12. Если собственники помещений в многоквартирном доме или собственники жилых домов не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода или дату начала и (или) окончания отопительного периода, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается по сети централизованного теплоснабжения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8 град. С, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 град. С в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.

13. Обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в помещениях в многоквартирном доме или в жилом доме (далее – внутриквартирное оборудование) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме, собственников жилых домов, а также на привлекаемых ими исполнителей и иных лиц в соответствии с договором.

III. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги

14. Собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов, наниматели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений в многоквартирном доме и собственниками жилых домов, нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда исполнителю, в том числе через платежных агентов или банковских платежных агентов, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – ресурсоснабжающим организациям по договорам холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

15. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, могут вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или общим собранием членов товарищества собственников жилья или жилищного кооператива и включения условия о таком способе расчетов в договор между управляющей организацией (товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом) и ресурсоснабжающей организацией.

Внесение платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям рассматривается как выполнение собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, наймодателем. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив в этом случае отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг.

16. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

17. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. При этом в случае установления надбавок к ценам (тарифам) для потребителей размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам с учетом таких надбавок.

Приобретение исполнителем у ресурсоснабжающей организации холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также расчет размера платы за коммунальные услуги, отпущенные в жилые дома, жилые помещения индивидуального использования, и

за коммунальные услуги на общие домовые нужды, относимые в соответствии с настоящими Правилами на собственников жилых помещений в многоквартирном доме, осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации для граждан.

Приобретение исполнителем у ресурсоснабжающей организации холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также расчет размера платы за коммунальные услуги, отпущенные в нежилые помещения индивидуального использования, и за коммунальные услуги, относимые в соответствии с настоящими Правилами на собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации для прочих потребителей.

18. При установлении двухставочных (многоставочных) тарифов на холодную воду, горячую воду, услуги водоотведения, электрическую энергию, газ или тепловую энергию расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем соответствующих коммунальных ресурсов и услуг водоотведения (приема (сброса) сточных вод) осуществляются по двухставочным (многоставочным) тарифам для граждан и прочих потребителей, указанных в п. 17 настоящих Правил.

При применении двухставочных (многоставочных) тарифов размер платы за коммунальную услугу определяется как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных с использованием ставки за единицу присоединенной мощности (нагрузки), ставки за единицу коммунального ресурса и других установленных ставок двухставочного (многоставочного) тарифа.

19. При установлении тарифов, дифференцированных по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования энергетических ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из таких тарифов, если у потребителя установлен индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета, позволяющий определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов, дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования энергетических ресурсов.

20. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном настоящими Правилами и Приложением № 2 к настоящим Правилам.

В состав платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме при любом способе управления таким домом входит плата за коммунальные услуги, отпущенные в помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме (далее – помещения индивидуального пользования), и плата за коммунальные услуги, отпущенные на общие домовые нужды и относимые в соответствии с настоящими Правилами на собственников помещений индивидуального использования и нанимателей жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее – коммунальные ресурсы на общие домовые нужды).

21. Размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении индивидуального использования, а равно в жилом доме, оборудованном

индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета определяется в соответствии с формулой (5) Приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из показаний индивидуального общего (квартирного) прибора учета.

При отсутствии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении индивидуального использования, а равно в жилом доме, определяется в соответствии с формулами (1) и (3) (4) Приложения № 2 к настоящим Правилам, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если в настоящем пункте Правил не установлено иное.

После 31 декабря 2012 года размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении индивидуального использования, а равно в жилом доме, определяется в соответствии с формулами (2), (3), (4) Приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, умноженных на повышающий коэффициент 2,5 в следующих случаях:

- при отсутствии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета по истечении срока, в который такой прибор учета должен быть установлен в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

- при отсутствии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета по истечении трехмесячного срока с даты выхода ранее имевшегося индивидуального, общего (квартирного) прибора учета из строя, его утраты или истечения срока его эксплуатации;

- при выводе индивидуального, общего (квартирного) прибора учета из строя более 1 раза в год;

- если индивидуальный, общий (квартирный) прибор учета выведен из строя по вине потребителя и вина потребителя доказана в установленном законодательством порядке;

- при наступлении обстоятельств, указанных в пункте 26, 35 настоящих Правил.

При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии размер платы за отопление в жилом помещении, оборудованном распределителями, определяется в соответствии с настоящим пунктом. В этом случае исполнитель коммунальных услуг производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление помещений, оборудованных распределителями, в соответствии с формулой (6) Приложения № 2 к настоящим Правилам, при этом часть платы за отопление в размере применения повышающих коэффициентов не корректируется и возврату потребителю не подлежит, а используется в соответствии с пунктом 25 настоящих Правил.

В платежных документах, выставляемых потребителям коммунальных услуг, должна содержаться информация с предупреждением о применении к определению размера платы за коммунальные услуги повышающего коэффициента в соответствии с требованиями настоящего пункта, а также пунктов 22, 26 и 35 не менее чем за 2 расчетных периода до начала его применения.

22. Размер платы за коммунальные услуги в нежилых помещениях индивидуального пользования в многоквартирном доме определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а при их отсутствии рассчитывается:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, природного газа и электрической энергии – расчетным путем, согласованным исполнителем с ресурсоснабжающей организацией, исходя из мощности и режима работы установленных в этих помещениях потребляющих устройств;

б) для сточных вод – как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды;

в) для отопления – в соответствии с формулой (1) приложения N 2 к настоящим Правилам.

С 1 января 2011 года при отсутствии индивидуального прибора учета, по истечении срока, в который такой прибор учета должен быть установлен в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с формулой (2) Приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из объема (количества) коммунального ресурса, определенного в соответствии с настоящим пунктом, умноженного на повышающий коэффициент 2, а при отсутствии прибора учета более одного года – на повышающий коэффициент 4.

23. Размер платы за коммунальные услуги на общие домовые нужды определяется в соответствии с формулами (11) и (12) Приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и нормативов потребления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги, отпущенные на общие домовые нужды, относятся на собственников помещений индивидуального использования и нанимателей жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда пропорционально размеру общей площади помещений индивидуального использования таких собственников и нанимателей.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальные услуги на общие домовые нужды определяется в соответствии с формулой (13) Приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общие домовые нужды, если иное не уставлено настоящим пунктом Правил.

После 31 декабря 2011 года при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета по истечении срока, в который такой прибор учета должен быть установлен в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», размер платы за коммунальные услуги на общие домовые нужды определяется в соответствии с формулой (13) Приложения № 2 к настоящим Правилам исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общие

домовые нужды, умноженных на повышающий коэффициент 2, а при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета более одного года – на повышающий коэффициент 4.

24. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета количество коммунальных ресурсов, отпущенных в многоквартирный дом, определяется как сумма объемов потребления коммунальных услуг в помещениях индивидуального использования, определенных в соответствии с пунктами 21, 22 настоящих Правил, и объемов потребления коммунальных услуг на общие домовые нужды, определенных в соответствии с настоящим пунктом Правил.

25. При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета суммы, начисленные исполнителем коммунальных услуг собственникам помещений индивидуального использования в многоквартирном доме вследствие применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг, в размере превышения над нормативами, подлежат отдельному ежемесячному учету и отражению в платежных документах, выставляемых потребителям коммунальных услуг.

Такие суммы могут быть использованы исполнителем коммунальных услуг только путем предоставления потребителям коммунальных услуг, чьи помещения оборудованы индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета определенного вида коммунального ресурса, скидок к итоговой плате за такие коммунальные ресурсы. При этом скидки должны предоставляться одновременно всем таким потребителями не реже чем 1 раз в квартал и распределяться между ними пропорционально размеру общей площади занимаемых ими помещений индивидуального использования, что должно отражаться в платежных документах, выставляемых потребителям коммунальных услуг, отдельной графой.

26. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа потребителем в допуске исполнителя или уполномоченного им лица в занимаемое потребителем помещение для проверки правильности снятия показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета или распределителей:

а) исполнитель направляет потребителю (в письменной форме) или вручает под роспись извещение о необходимости сообщить об удобных для потребителя дате и времени снятия в течение месяца исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, а также о последствиях бездействия потребителя;

б) потребитель обязан в течение недели со дня получения извещения, указанного в подпункте "а" настоящего пункта, сообщить (в письменной форме) исполнителю о дате и времени снятия в течение последующих десяти рабочих дней исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета или распределителей;

в) в) при невыполнении потребителем обязанностей, указанных в подпункте "б" настоящего пункта, исполнитель вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб. При этом применя-

ются нормативы потребления коммунальных услуг и тарифы на коммунальные ресурсы, действующие в месяце, за который производятся начисления;

г) в течение 10 дней после направления потребителем исполнителю заявления (в письменной форме) о применении индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета или распределителей для расчета размера платы за коммунальные услуги и снятия исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей исполнитель обязан:

- проверить исправность приборов учета, сохранность пломб, правильность снятия показаний индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета или распределителей;

- произвести при наличии данных перерасчет размера платы исходя из показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета или распределителей в соответствии с настоящими Правилами и Приложением № 2 к настоящим Правилам. При этом, если потребителем не доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса, рассчитанный как разница между объемом (количеством) коммунального ресурса, определенным по показаниям индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета или распределителей на дату проведения указанной в настоящем подпункте Правил проверки, и объемом (количеством) коммунального ресурса, который был выставлен потребителю (заявлен потребителем) к оплате с даты последней проверки исполнителем индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета или распределителя, считается потребленным потребителем в течение месяца, в котором проводилась указанная в настоящем подпункте проверка;

- направить потребителю требование о внесении платы за коммунальные услуги, рассчитанной в соответствии с настоящим подпунктом Правил, в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за месяц, в котором была проведена указанная в настоящем подпункте Правил проверка.

27. Плата за коммунальные услуги, потребленные в жилом доме, включает стоимость коммунальных ресурсов и услуг водоотведения, потребленных в жилом доме и при ведении личного подсобного хозяйства. При определении размера платы за водоотведение и при отсутствии приборов учета сточных вод объем сточных вод, подлежащий оплате, принимается равным сумме объемов, используемых при расчете платы за холодное и горячее водоснабжение.

28. Расчет размера платы за коммунальные услуги, потребленные гражданами, проживающими в жилых помещениях в общежитиях коридорного, гостиничного и секционного типа (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых), производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги, потребленные в коммунальной квартире в соответствии с формулами (7), (8), (9) Приложения 2 к настоящим Правилам, а потребленные гражданами, проживающими в жилых помещениях в общежитиях квартирного типа, – в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги, потребленные в квартире в многоквартирном доме.

29. В случае проживания временных жильцов в жилом помещении, в котором отсутствуют индивидуальные и (или) общие (квартирные) приборы уче-

та, размер платы за коммунальные услуги холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение, потребленные в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с настоящими Правилами и приложением № 2 к настоящим Правилам исходя из числа фактически постоянно проживающих и (или) временно пребывающих в жилом помещении потребителей.

При этом плата за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение, приходящаяся на временно проживающего потребителя рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней.

Перечень фактически постоянно проживающих в жилом помещении потребителей прилагается к договору, указанному в пункте 4 настоящих Правил, а до составления указанного перечня указывается в письменном заявлении собственника жилого помещения или нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность и дата начала которого содержатся в заявлении о проживании временных жильцов в жилом помещении, указанном в настоящем пункте, или в акте, указанном в пункте 30 настоящих Правил. Заявление о проживании временных жильцов в жилом помещении должно быть направлено исполнителю собственником жилого помещения или нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда в течение 3 рабочих дней с момента прибытия временных жильцов.

Плата за коммунальные услуги, потребленные гражданами, временно проживающими в жилых помещениях, вносится исполнителю собственником жилого помещения или нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

30. Расчет платы за коммунальные услуги с учетом временных жильцов может производиться на основании составленного исполнителем акта об установлении количества граждан, фактически проживающих и (или) пребывающих в жилом помещении, подписанного уполномоченным представителем исполнителя, собственником жилого помещения или нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда и не менее чем двумя потребителями, проживающими в том же многоквартирном доме или в близлежащих жилых домах. В случае уклонения собственника жилого помещения или указанных потребителей подписывать акт об этом делается соответствующая отметка.

В заявлении о проживании временных жильцов в жилом помещении, указанном в пункте 29 настоящих Правил, и акте, указанном в настоящем пункте, указывается фамилия, имя и отчество заявителя, место его жительства, сведения о количестве временных жильцов, даты начала и окончания проживания временных жильцов в жилом помещении.

Расчет платы за коммунальные услуги с учетом временных жильцов прекращается со дня, следующего за днем:

а) приемки исполнителем установленных индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, водоотведения, электрической энергии или природного газа;

б) срока окончания проживания временных жильцов в жилом помещении, содержащегося в заявлении о проживании временных жильцов в жилом помещении;

в) даты убытия временных жильцов из жилого помещения, указанной в заявлении о проживании временных жильцов в жилом помещении, но не ранее даты получения такого заявления исполнителем под расписку или передачи иным способом, свидетельствующим о дате его получения исполнителем, а при направлении заявления по почте заказным письмом – не ранее дня направления заказного письма.

31. При оборудовании коммунальной квартиры общим (квартирным) и индивидуальными приборами учета электрической энергии размер платы за освещение помещений вспомогательного использования, являющихся общим имуществом в коммунальной квартире, определяется в соответствии с формулой (10) приложения N 2 к настоящим Правилам.

32. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения плата за горячее водоснабжение не взимается. Объем ресурсов, в том числе природного газа, необходимый для подогрева холодной воды для целей приготовления горячей воды оплачивается в составе платы за данный ресурс.

При отсутствии индивидуальных приборов учета холодной воды объем потребления холодной воды определяется исходя из нормативов, установленных для потребителей, проживающих в жилых домах, многоквартирных домах при отсутствии централизованного горячего водоснабжения.

33. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального и (или) общего (квартирного) или коллективного (общедомового) прибора учета, а также отключения от электроснабжения приборов учета, работающих от электрической энергии, если такой период не превышает 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за период не менее одного года, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше одного года, – то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

34. Если оплата коммунальных услуг осуществлена без использования показаний приборов учета и при этом задолженность потребителя по оплате коммунальных услуг за последние 12 месяцев превышает 2 среднемесячных платежа за соответствующую коммунальную услугу, исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за эту коммунальную услугу, исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов, а также потребовать от собственника жилого помещения компенсации убытков.

35. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель, исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги исходя из мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения по пропускной способности трубы), его круглосуточной работы, а при невозможности доступа в жилое помещение – в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил, со дня установления факта несанкционированного подключения актом исполнителя с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, а если такой день не установлен, то за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия. После перерасчета дальнейшие расчеты с потребителем корректируются исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, рассчитанных по мощности несанкционированно подключенного оборудования при его круглосуточной работе. Расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящим пунктом прекращается после даты устранения несанкционированного подключения и письменного уведомления об этом исполнителя.

36. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги.

37. Если размер платы за коммунальные услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный договором управления многоквартирным домом, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с управляющей организацией порядке.

38. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых исполнителем собственникам помещений в многоквартирном доме, собственникам жилых домов, нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платежных документов.

39. Примерная форма платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги и методические рекомендации по ее заполнению устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти Российской Федерации.

40. Если иное не установлено договором, собственник помещения в многоквартирном доме, собственник жилого дома и наниматель жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми

переводами и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая установленный настоящими Правилами срок окончания внесения платы за коммунальные услуги;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

41. Порядок и условия предоставления отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с исполнителем.

42. Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется исполнителем потребителю (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам (если иной срок не установлен договором).

43. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате коммунальных услуг льготы в виде скидки, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки.

44. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым за счет средств соответствующих бюджетов предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или в отношении которых применяются иные меры социальной поддержки граждан в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги на величину компенсации или величину соответствующих мер социальной поддержки не уменьшается.

45. Оплата коммунальных услуг потребителями, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или в отношении которых применяются меры социальной поддержки граждан в денежной форме, осуществляется без уменьшения размера платы за коммунальные услуги.

46. Оплата коммунальных услуг потребителями, которым предоставлены субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

47. Размер платы за бытовой газ в баллонах рассчитывается по установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифам исходя из массы бытового газа в баллонах, приобретаемых потребителем.

48. Размер платы за твердое топливо рассчитывается по установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифам исходя из количества (объема или веса) твердого топлива. Размер платы за доставку твер-

дого топлива к месту, указанному потребителем, устанавливается по соглашению потребителя и исполнителя (продавца).

IV. Права и обязанности исполнителя

49. Исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах;

б) предоставлять потребителю коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором;

в) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;

г) самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы (за исключением внутридомового газового оборудования и газовых сетей), с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

д) устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

е) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета снимать показания такого прибора учета ежемесячно, в течение последних трех дней текущего месяца, и заносить полученные показания коллективного (общедомового) прибора учета в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал.

Принимать от потребителей коммунальных услуг показания индивидуальных (общих) приборов учета и в случаях, установленных настоящими Правилами, либо в дополнительных случаях и сроки, определенных договором управления и (или) решением собственников помещений, снимать показания индивидуальных (общих) приборов учета коммунальных ресурсов и заносить полученные показания индивидуальных (общих) прибора учета в журнал учета показаний индивидуальных (общих) приборов учета. Обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных (общих) приборов учета в течение не менее 5 лет;

ж) производить в установленном разделом VII настоящих Правил порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

з) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

и) в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

к) при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа – обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки;

л) информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

м) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 5 рабочих дней до начала перерыва;

н) осуществить проверку факта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества не позднее двух часов с момента получения сообщения об этом факте с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

о) не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов, а также на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей, следующую информацию об исполнителе:

наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя, а для индивидуального предпринимателя – дополнительно сведения о государственной регистрации и наименование зарегистрировавшего его органа (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен мно-

гоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

порядок и форма оплаты коммунальных услуг (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех посетителей);

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о настоящих Правилах (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей);

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре);

наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

р) производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и сразу при обращении выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг и порядка определения размера платы за коммунальные услуги требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней). Представленные документы должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя и содержать сведения о проверенном по требованию потребителя начислении платы за каждый вид коммунальных услуг, за которые отвечает исполнитель, и данных о ежемесячных размерах платы, указанных исполнителем в платежных документах;

с) уведомлять потребителей коммунальных услуг о необходимости снятия потребителями коммунальных услуг показаний индивидуальных (общих) приборов учета ежемесячно в период не позднее последних трех дней текущего месяца и передачи потребителями коммунальных услуг информации о показаниях

индивидуальных (общих) приборов учета исполнителю не позднее первых пяти дней следующего месяца. Информировать потребителей коммунальных услуг о необходимости соблюдения установленных законодательством Российской Федерации о единстве измерений требований к приборам учета, в том числе по показателям точности измерений;

т) обеспечивать соответствие коллективного (общедомового) прибора учета установленным законодательством Российской Федерации о единстве измерений требованиям к приборам учета, в том числе по показателям точности измерений;

у) представлять любому собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения заявления письменную информацию о ежемесячном потреблении коммунальных ресурсов по показаниям коллективного (общедомового) приборов учета (при его наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях индивидуального использования в таком доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов на общедомовые нужды и подтверждающие эту информацию документы;

ф) не реже чем 1 раз в год обновлять информацию о количестве человек, зарегистрированных в многоквартирном доме или жилом доме, путем направления соответствующих запросов в уполномоченные органы исполнительной власти;

х) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

50. Исполнитель имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, – уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а для ликвидации аварий – в любое время;

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в подпункте "д" пункта 52 настоящих Правил;

г) в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета, а также распределе-

лей, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае если для осуществления проверки доступ в помещение потребителя не требуется, то такая проверка может осуществляться исполнителем в любое время;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом X настоящих Правил, подачу потребителю коммунальных ресурсов, а также сточных вод;

е) привлекать на основании договора специализированную организацию для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов собственникам помещений в многоквартирном доме, собственникам жилых домов и нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

V. Права и обязанности потребителя

51. Потребитель имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

б) получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

в) получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

г) получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

д) быть в соответствии с настоящими Правилами или договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

е) требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

ж) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) требовать предъявления уполномоченным представителем исполнителя документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в подпунктах "б" и "г" пункта 50, подпунктах "д" и "е" пункта 52 настоящих Правил;

и) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

52. Потребитель обязан:

а) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования внутри нежилых помещений индивидуального и общего пользования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – принимать все меры по их устранению;

б) при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу;

в) в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

г) обеспечить соответствие индивидуального и общего (квартирного) прибора учета установленным законодательством Российской Федерации о единстве измерений требованиям к приборам учета, в том числе показатели точности измерений, обеспечить сохранность пломб на приборах учета и распределителях, установленных в жилом доме или помещении в многоквартирном доме, проведение поверки индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор, предварительно проинформировав исполнителя о снятии прибора учета в поверку и нарушении его пломбы, информировать исполнителя о неисправности, повреждении приборов учета и распределителей, а также о нарушении целостности пломб на них;

д) допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время;

е) в заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 3 месяцев) обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

ж) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении количества граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

з) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищ-

ным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги;

и) при отсутствии индивидуального прибора учета в жилом доме уведомить исполнителя о ведении личного подсобного хозяйства с указанием видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц, площади земельного участка, не занятого жилым домом, вспомогательными помещениями и надворными постройками (в том числе, гаража, сарая, бани, сауны, бассейна, теплицы, зимнего сада и иных строений хозяйственно-бытового назначения), а также мощности применяемых устройств, потребляющих коммунальные ресурсы, и режима водопотребления на полив земельного участка, а при изменении указанных величин доводить информацию о таких изменениях в течение 10 рабочих дней с момента наступления указанных изменений;

к) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

53. Потребителю запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно с нарушением требований о переустройстве жилого помещения и реконструкции системы отопления демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом (за исключением случаев замены на элементы с аналогичными конструктивными и техническими параметрами), увеличивать поверхности нагрева обогревающих элементов, установленных в жилом доме или помещении в многоквартирном доме, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение показаний приборов учета или их повреждение;

е) осуществлять регулирование и иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже $+12^{\circ}\text{C}$.

VI. Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении

54. При временном отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) квартирными приборами учета холодной

воды, горячей воды, электрической энергии и природного газа, более 5 полных календарных дней подряд, осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газ, используемый на приготовление пищи и подогрев воды в жилом помещении индивидуального использования.

При этом перерасчет платы за коммунальные услуги на общие домовые нужды не производится.

При применении двухставочных тарифов перерасчет платы, производится только в отношении составляющих, зависящих от объёмов потребления коммунальных ресурсов. Постоянная составляющая платы не подлежат перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в помещении, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Результаты перерасчета размера платы отражаются:

а) в случае подачи заявления до начала периода временного отсутствия – в платежных документах, представляемых в течение периода временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

б) в случае подачи заявления после окончания периода временного отсутствия – в очередном платежном документе.

55. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем на основании письменного заявления собственника жилого помещения или нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (далее в настоящем разделе – заявитель), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее одного месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. В заявлении о перерасчете платы за коммунальные услуги (далее в настоящем разделе – заявление) указываются: день начала и окончания периода временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении, фамилия, имя и отчество временно отсутствующего потребителя и перечень прилагаемых к заявлению документов, подтверждающих в соответствии с пунктом 56 настоящих Правил продолжительность периода временного отсутствия.

В случае подачи заявления до начала периода временного отсутствия потребителя исполнитель производит перерасчет размера платы за коммунальные услуги за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев.

При необходимости временного отсутствия потребителя более срока, указанного в заявлении, поданном до начала периода временного отсутствия потребителя, не позднее чем за 10 дней до даты окончания периода временного отсутствия заявитель вправе подать заявление о продлении ранее установленного срока временного отсутствия потребителя (но не более чем на следующие 6 месяцев). При этом исполнитель производит перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за следующие 6 месяцев.

При подаче заявления до начала периода временного отсутствия потребителя заявитель или потребитель в течение месяца после возвращения обязан

представить исполнителю указанные в пункте 56 настоящих Правил документы, подтверждающие продолжительность такого периода временного отсутствия.

Если заявитель, подавший заявление до начала периода временного отсутствия потребителя, или потребитель не представили документы, указанные в пункте 56 настоящих Правил, или представленные документы не подтверждают временное отсутствие потребителя в течение всего или части указанного в заявлении периода, то исполнитель вправе начислить плату за коммунальные услуги за соответствующий период в полном размере и применить предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации последствия несвоевременного и (или) не полного внесения платы за коммунальные услуги.

В случае подачи заявления в течение одного месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом начисленных платежей за период перерасчета, но не более чем за предшествующий обращению расчетный период.

56. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства:

а) копия командировочного удостоверения или справка о служебной командировке, подписанная руководителем организации, направившей потребителя в командировку, и заверенная печатью организации, с приложением заверенных такой организацией копий проездных билетов, оформленных в соответствии с подпунктом «в» настоящего пункта;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении, подписанная руководителя лечебного или оздоровительного учреждения и заверенная печатью организации;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные перевозчиком или исполнителем копии. В случае оформления проездных документов в электронном виде исполнителю предъявляется их распечатка на бумажном носителе, заверенная перевозчиком. При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более одного месяца, а также в случае, если имя потребителя не указывается в проездных билетах в соответствии с правилами их оформления, помимо проездных билетов заявитель или потребитель обязаны представить один из документов, указанных в подпунктах «г» – «е» настоящего пункта. При этом перерасчет производится в пределах указанного в заявлении периода временного отсутствия, подтвержденного представленными документами;

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;

д) документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания в установленных законодательством случаях;

е) справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал, подтверждающая, начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось;

ж) справка, подтверждающая временное пребывание гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения;

з) справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенная исполнителем копия документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащего отметки о пересечении Государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию;

и) иные документы, подтверждающие факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении, могут подаваться только в случае предварительного письменного согласования заявителем перечня и обязательных признаков документов с исполнителем до начала периода временного отсутствия потребителя.

57. Исполнитель вправе снимать копии предъявляемых заявителем или потребителем документов и проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации. В случае возникновения сомнений в подлинности представленных документов исполнитель вправе потребовать предъявление дополнительных документов и сведений, необходимых для подтверждения факта и продолжительности временного отсутствия гражданина по месту его проживания. Документы, указанные в пункте 56 настоящих Правил (за исключением проездных документов), должны быть оформлены на бланке организации, заверены подписью руководителя организации, печатью организации, составлены на русском языке, и иметь регистрационный номер и дату выдачи.

При отключении и опломбировании исполнителем по обращению заявителя запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование от внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и проверке исполнителем сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, документы, указанные в пункте 56 настоящих Правил, не представляются.

58. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места его постоянного жительства и день прибытия на это место. В случае если в течение всего или части указанного в заявлении периода временного отсутствия потребитель в действительности находился в занимаемом жилом помещении, что подтверждается актом, подписанным исполнителем и не менее чем двумя потребителями, проживающими в много-

квартирном доме, в котором находится жилое помещение, занимаемое потребителем, указанным в заявлении о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, или в соседних жилых домах, то исполнитель вправе считать, что сведения, указанные в представленных в соответствии с пунктом 56 настоящих Правил документах не соответствуют действительности.

59. Перерасчет размера платы за водоотведение осуществляется в случае перерасчета размера платы за холодное водоснабжение и (или) горячее водоснабжение.

VII. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

60. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную приложением N 1 к настоящим Правилам продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению в соответствии с указанным приложением. При этом размер снижения платы за коммунальные услуги за расчетный период не может превышать начисленного размера платы за соответствующую коммунальную услугу за период непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

61. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении ремонтных и профилактических работ в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

62. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) или общей площади жилых домов или помещений в многоквартирном доме (для отопления), а также времени непредоставления коммунальной услуги.

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приводятся в Приложении № 1 к настоящим Правилам. При применении двухставочных тарифов плата за коммунальные услуги снижается:

а) при проведении 1 раз в год профилактических работ, перерывы на проведение которых допускаются в соответствии с настоящими Правилами и иными требованиями законодательства Российской Федерации – только в отношении составляющих платы за коммунальные услуги, зависящих от объемов потребления коммунальных ресурсов;

б) при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную приложением № 1 к на-

стоящим Правилам продолжительность, и при проведении профилактических работ, перерывы на проведение которых не предусмотрены в соответствии с настоящими Правилами и иными требованиями законодательства Российской Федерации – в отношении платы за коммунальные услуги, включающей все составляющие.

63. При установлении факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества нескольким потребителям, пользующимся различными жилыми домами и помещениями в многоквартирном доме, исполнитель обязан уменьшить размер платы за соответствующую коммунальную услугу всем собственникам жилых домов, помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, чьи права нарушены предоставлением коммунальной услуги ненадлежащего качества.

VIII. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

64. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее – аварийно-диспетчерская служба).

65. Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

66. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

67. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. Время проведения проверки назначается не позднее двух часов с момента получения сообщения о нарушении качества предоставляемых коммунальных услуг. Диспетчер обязан немедленно после получения заявления сообщить дату и время проверки

ресурсоснабжающей организации. По окончании проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). В случае если в проверке принимал участие представитель ресурсоснабжающей организации, указанный акт подписывается также представителем ресурсоснабжающей организации.

68. Если потребитель (или его представитель) и исполнитель (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

Исполнитель, потребитель, ресурсоснабжающая организация, государственная жилищная инспекция или общественное объединение потребителей вправе провести экспертизу качества коммунальных услуг.

По требованию потребителя исполнитель обязан провести экспертизу качества коммунальной услуги, результаты которой могут быть оспорены потребителем в судебном порядке.

Расходы на экспертизу несет исполнитель, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений качества коммунальных услуг, если только сам исполнитель не был инициатором проведения такой экспертизы. В иных случаях расходы на экспертизу несет лицо, потребовавшее назначения экспертизы.

69. В случае отсутствия потребителя (или его представителя) или исполнителя (или его представителя) акт подписывается присутствующей стороной и не менее чем двумя потребителями, проживающими в многоквартирном или жилом доме, в котором зафиксировано непредоставление коммунальных услуг или представление коммунальных услуг ненадлежащего качества. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. В случае, если по результатам проверки не установлен факт непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, то указанными сторонами подписывается акт об отсутствии факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества.

70. Началом непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке, определенном пунктами 67-69 настоящих Правил, – в случае выявления исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, – в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

71. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

72. В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

73. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг, составляется в количестве экземпляров, равном количеству лиц, подписавших акт.

Исполнитель (или его представитель) обязан в согласованное с потребителем время прибыть в помещение потребителя для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и составления с потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг. Указанный акт также может быть подписан представителем ресурсоснабжающей организации, государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

74. Период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается окончанным:

а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг, оформляемого в порядке, определенном пунктами 67-69 настоящих Правил, а при уклонении потребителя (или его представителя) от подписания акта или при отсутствии

возможности подписания им акта – с момента составления исполнителем одностороннего акта;

б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета;

в) с момента подписания акта результатов экспертизы качества коммунальной услуги, удостоверенного представителем государственной жилищной инспекции или представителем общественного объединения потребителей;

г) с момента подписания акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг несколькими потребителями (или их представителями) при устранении недостатков предоставления коммунальных услуг в отношении нескольких помещений в многоквартирном доме.

IX. Ответственность исполнителя и потребителя

75. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

76. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.

77. Потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в предусмотренных договором следующих случаях:

а) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в приложении N 1 к настоящим Правилам;

б) если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

в) если давление сетевого газа в жилом помещении не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

г) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в жилом помещении не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

д) если температура воздуха в жилом помещении в многоквартирном доме (в том числе в отдельной комнате в квартире) или в жилом доме ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения, указанного в приложении N 1 к настоящим Правилам. Если иное не установлено договором, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период;

е) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;

ж) потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в других случаях, предусмотренных договором.

78. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Х. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

79. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

80. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг – через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника жилого дома или помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у собственника жилого дома или помещения в многоквартирном доме, или нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей сумму, определенную как произведение трех нормативов потребления любой предоставляемой исполнителем коммунальной услуги и соответствующего тарифа на коммунальный ресурс, 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.

При наличии задолженности по внесению платы за коммунальные услуги у собственников нежилых помещений индивидуального использования в мно-

гоквартирном доме исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление по своему выбору любой одной или нескольких коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает исполнитель, независимо от видов коммунальных услуг, за потребление которых имеется задолженность по оплате, через месяц после письменного предупреждения (уведомления) указанных лиц независимо от суммы задолженности;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию систем коммунальной инфраструктуры и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме при условии предупреждения потребителя не позднее чем за 10 рабочих дней до начала таких работ;

в) выявления факта несанкционированного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам или к системам коммунальной инфраструктуры – в течение 3 рабочих дней после уведомления собственника или потребителя об отключении, а в случае выявления факта несанкционированного подключения потребителя к системе внутренних и вводных газопроводов многоквартирного дома, а также к распределительным газопроводам – немедленно;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных органов государственного контроля и надзора – со дня, указанного в предписании;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения – со дня выявления нарушения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома или помещения индивидуального использования в многоквартирном доме, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям – со дня получения соответствующего документа указанного органа.

81. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, исполнитель в случае неполной оплаты одной или нескольких коммунальных услуг по вине собственника жилого дома, собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, независимо от видов коммунальных услуг, за потребление которых имеется задолженность по оплате, в следующем порядке:

а) исполнитель направляет (в письменной форме) указанному собственнику или нанимателю уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ог-

раничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения, с письменным извещением потребителя не позднее 3-х суток до дня ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

82. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 79 и 80 настоящих Правил, в том числе с момента полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

83. При ограничении предоставления коммунальных услуг исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг в течение суток. При приостановлении предоставления коммунальных услуг исполнитель вправе временно прекратить подачу потребителю отдельных коммунальных ресурсов. При этом исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, связанное с предоставлением коммунальных услуг.

84. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не может считаться расторжением договора.

85. Приостановление или ограничение исполнителем предоставления коммунальных услуг, которое может привести к нарушению прав потребителей, полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, получать коммунальные услуги надлежащего качества, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 79 и в подпунктах «б» – «е» пункта 80 настоящих Правил.

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

а) к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

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

XI. Особенности холодного водоснабжения, осуществляемого через водоразборную колонку

87. Холодное водоснабжение, осуществляемое через водоразборную колонку, производится в соответствии с настоящими Правилами на основании договора холодного водоснабжения, заключаемого исполнителем с потребителем.

88. Обеспечение надлежащего технического состояния водоразборных колонок и их безопасная эксплуатация осуществляются исполнителем, а в случае нахождения водоразборной колонки в собственности потребителя – потребителем самостоятельно или на основании договора, заключаемого с исполнителем или с иной специализированной организацией.

89. При наличии водоразборной колонки в собственности потребителя учет потребленной холодной воды и расчеты за потребленную холодную воду производятся исходя из показаний индивидуального прибора учета.

90. При отсутствии у потребителя, в собственности которого находится водоразборная колонка, индивидуального прибора учета холодной воды размер платы за холодное водоснабжение определяется в порядке, установленном подпунктом "б" пункта 19 настоящих Правил, с использованием норматива потребления холодной воды через водоразборную колонку.

91. Потребителю помимо положений, предусмотренных пунктом 53 настоящих Правил, запрещается:

а) производить у водоразборных колонок мытье транспортных средств, животных, а также стирку;

б) самовольно, без разрешения исполнителя, присоединять к водоразборным колонкам трубы, шланги и иные устройства и сооружения.

ХII. Особенности газоснабжения потребителей по присоединенной сети

92. Исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям бытового газопринимающего оборудования, вводного и внутреннего газопровода и другого необходимого внутридомового газового оборудования.

93. Потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования.

94. В случае использования общедомовых, общих (квартирных), индивидуальных приборов учета газа без температурной компенсации показания этих приборов учета используются в расчетах за газ с использованием температурных коэффициентов, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере технического регулирования и метрологии.

95. Газоснабжение потребителя осуществляется при условии организованного исполнителем аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, а также надлежащего содержания и ремонта внутридомового газового оборудования и газоиспользующего оборудования, которое осуществляется специализированной организацией по договорам, заключенным:

а) в многоквартирном доме:

в отношении общего имущества – с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – с собственниками помещений в многоквартирном доме;

в отношении внутридомового газового оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, установленного в помещении индивидуального использования – с собственником такого помещения, а в отношении внутридомового газового оборудования, установленного в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда: с нанимателем такого жилого помещения – в части содержания и текущего ремонта такого оборудования, с собственником жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда – в части капитального ремонта такого оборудования;

б) в отношении газоиспользующего оборудования, установленного в жилом доме, и вводных газопроводов – по договору с собственником жилого дома, в жилом доме государственного или муниципального жилищного фонда: с нанимателем – в части содержания и текущего ремонта такого оборудования и сетей, и с собственником жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда – в части капитального ремонта такого оборудования и сетей.

96. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 79 настоящих Правил, приостановление подачи газа потребителю без его предварительного уведомления производится в случае:

а) выявления внутридомового газового оборудования, эксплуатация которого по заключению специализированной организации или органов государственного контроля и надзора в любой момент может привести к аварии;

б) аварии или утечки газа из внутридомового газового оборудования, выявления факта самовольной замены газоиспользующего оборудования или внутриквартирных газовых сетей, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

97. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 80 настоящих Правил, приостановление подачи газа потребителям через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя допускается в случае:

а) отказа потребителем в допуске исполнителя (или его представителя) в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения контрольной проверки состояния внутридомового газового оборудования в порядке, установленном подпунктом "д" пункта 52 настоящих Правил;

б) отсутствия действующих договоров о содержании и ремонте внутридомового газового и газоиспользующего оборудования, указанных в пункте 95 настоящих Правил;

в) подключения газоиспользующего оборудования:

- к системе внутренних и вводных газопроводов многоквартирного дома без согласования с исполнителем и без привлечения специализированной организации к выполнению работ по подключению газоиспользующего оборудования;

- к системе распределительных газопроводов без согласования с газоснабжающей и газораспределительной организацией и без привлечения специализированной организации к выполнению работ по подключению.

98. Работы по приостановлению и возобновлению подачи природного газа потребителю, устранению аварий (в том числе локализации аварийных утечек газа) могут проводиться только осуществляющей содержание и ремонт внутридомового газового оборудования по договору с исполнителем специализиро-

ванной организацией, а при проведении работ по приостановлению подачи природного газа на распределительных газопроводах – газораспределительной организацией. Указания исполнителя на приостановление подачи природного газа при наличии оснований, предусмотренных настоящими Правилами, являются обязательными к исполнению специализированной организацией, имеющей договор с исполнителем.

99. Организация, осуществляющая содержание и ремонт внутридомового газового оборудования, по заявлению потребителя об отключении и (или) подключении газопринимающего оборудования приостанавливает газоснабжение потребителя на срок проведения работ, но не более чем на срок, предусмотренный нормативами на выполнение этих работ, утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации, при условии возмещения убытков исполнителя, связанных с временным отключением других потребителей.

ХIII. Особенности продажи бытового газа в баллонах

100. При продаже сжиженного углеводородного газа в баллонах (далее – газовые баллоны) необходимо осуществить предварительное техническое освидетельствование газовых баллонов. Они должны находиться в исправном состоянии.

101. В отношении газовых баллонов должна быть осуществлена предпродажная подготовка, которая включает в себя осмотр баллона, проверку его технического состояния на герметичность и наличие механических повреждений (по внешним признакам), проверку уровня наполнения газом методом взвешивания или иным методом, обеспечивающим проведение указанного контроля, а также проверку наличия необходимой информации о товаре.

102. Потребитель вправе потребовать провести контрольное взвешивание газовых баллонов.

103. Информация о газе и газовых баллонах должна содержать сведения о марке газа и его физико-химических показателях, о техническом состоянии газового баллона (номер баллона, масса порожнего баллона, дата его изготовления и дата очередного технического освидетельствования, рабочее и пробное давление, вместимость). Такие сведения указываются на поверхности баллона или на прикрепленной к нему пластине.

104. Потребитель, самостоятельно осуществляющий транспортировку приобретенного газового баллона, должен иметь возможность ознакомиться с правилами безопасности при его транспортировке, а также с правилами безопасности при замене пустого баллона.

105. Вместе с газовым баллоном потребителю передаются кассовый и товарный чеки, в которых помимо обязательных сведений указываются номер газового баллона, масса газа в баллоне, цена товара и дата продажи.

XIV. Особенности продажи и доставки твердого топлива

106. Твердое топливо может продаваться потребителям как непосредственно в определенном месте продажи или складирования, так и с использованием предварительных заказов на продажу и доставку топлива к месту, указанному потребителем.

107. Информация о предлагаемом к продаже твердом топливе должна содержать сведения о виде, марке, типе, размере, сорте топлива и других его основных показателях (включая кубатуру пиломатериалов, правила ее измерения, коэффициенты перевода круглых лесо- и пиломатериалов в плотную кубомассу), а также об условиях возможной доставки твердого топлива к месту, указанному потребителем. Такие сведения размещаются в месте продажи или складирования твердого топлива. При продаже угля исполнителем (продавцом) необходимо указывать теплотворную способность этого вида топлива и иметь на него сертификаты качества.

108. В заявке на продажу твердого топлива указываются вид, марка, тип, размер, сорт и другие его основные показатели, количество (объем или вес), место и время доставки.

109. Потребитель должен иметь возможность ознакомиться с порядком измерения объема и веса твердого топлива, а также определения его сортности и соответствия установленным требованиям.

110. Образцы твердого топлива размещаются с указанием его вида, марки, типа, размера, сорта и розничных цен за единицу веса и (или) объема непосредственно в месте его продажи или складирования. Твердое топливо размещается в месте его продажи или складирования отдельно по видам, маркам, размерам, сортам и другим его основным показателям, определяющим область его применения и потребительские свойства.

111. Отбор потребителем твердого топлива может производиться в месте его продажи или складирования.

112. Потребителю по его требованию должны быть предоставлены технические средства для самостоятельного контроля отобранного для приобретения твердого топлива. Потребитель вправе потребовать проведения контрольного взвешивания, обмера и проверки сортности приобретаемого твердого топлива.

113. Погрузка твердого топлива на транспорт производится без взимания дополнительной платы с потребителя. Разгрузка доставленного потребителю твердого топлива производится за дополнительную плату.

XV. Контроль за соблюдением настоящих Правил

114. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими статус указанных органов.

Приложение N 1
к Правилам предоставления,
приостановки и ограничения предоставления
коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений
в многоквартирных и жилых домах

УСЛОВИЯ
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО
КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВ-
ЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ

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

I. Холодное водоснабжение <1>

1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на наружных водопроводных сетях – в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных сетей и сооружений; при необходимости дезинфекции трубопроводов после ликвидации аварии указанное время следует увеличить на 12 часов;	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 настоящих Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	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)

3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора <2>: 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)

отклонение давления не допускается

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)

II. Горячее водоснабжение <1>

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года

а) допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа;

б) продолжительность перерывов в горячем водоснабжении в связи с производством ремонтных и профилактических работ в системах коммунальной инфраструктуры горячего водоснабжения: с 1 января 2015 года не может быть более 14 дней; с 1 января 2025 года при проведении ремонтных и профилактических работ в системах коммунальной инфраструктуры горячего водоснабжения должно обеспечиваться бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение потребителей в течение года

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 настоящих Правил

<p>5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора <3>: не менее 50°С и не более 75°С – для любых систем теплоснабжения</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) не более чем на 10°С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) не более чем на 5°С</p>	<p>за каждый 1°С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения. Размер снижения не может превышать размер платы, определенный с использованием норматива потребления горячей воды или показаний приборов учета. При снижении температуры горячей воды ниже 40°С и превышении температуры горячей воды более 75°С плата не вносится за каждый час предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) с момента возникновения нарушения, указанного в акте непредоставления коммунальной услуги</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) <2></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>

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 настоящих Правил
--	--	--

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <4>	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 настоящих Правил
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	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 настоящих Правил

V. Газоснабжение

11. Бесперебойное	не более 4 часов	за каждый час
-------------------	------------------	---------------

круглосуточное газоснабжение в течение года	(суммарно) в течение одного месяца	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 настоящих Правил
12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	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)
13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	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)

VI. Отопление <6>

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <7>	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при тем-	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы,
--	--	---

пературе воздуха в жилых домах или помещениях в многоквартирном доме от 12°C до нормативной;

не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых домах или помещениях в многоквартирном доме от 10°C до 12°C; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых домах или помещениях в многоквартирном доме от 8°C до 10°C

определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом снижения на стоимость непредоставленных коммунальных услуг в соответствии с пунктом 61 настоящих Правил. Размер снижения не может превышать размер ежемесячной платы, определенный с использованием норматива отопления, а при наличии общедомового прибора учета или при наличии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета и отсутствии общедомового прибора учета – исходя из среднемесячного количества потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год, приведенного к 1 кв. м. общей площади помещений в многоквартирном доме;

15. Обеспечение температуры воздуха <5>, <8>: в жилых помещениях – не ниже +18°C, а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – -31°C и ниже – +20 (+22) °C; 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.

Снижение температуры воздуха в жилом доме или помещении в многоквартирном доме в дневное время не допускается

за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом доме или помещении в многоквартирном доме (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.

Размер снижения не может превышать размер платы, определенный исходя из норматива отопления или показаний приборов учета

<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см);</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими обогревающими элементами – не более 1 МПа (10 кгс/кв.см);</p> <p>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 внутридомовой 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>
--	--	---

<1> Повышение качества коммунальных услуг осуществляется путем реализации принятых в соответствии с законодательством Российской Федерации в сфере регулирования тарифов организаций коммунального комплекса производственной и (или) инвестиционной программ, содержащих мероприятия, обеспечивающие поэтапное устранение причин предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. На период реализации указанных программ изменение размера платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктами 1 – 7 настоящего Приложения производится при отклонении от временных требований к качеству коммунальных услуг, установленных для этапов реализации указанных программ органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим функции в сфере государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, по согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющим регулирование тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса. Указанные временные требования устанавливаются для части или для всех многоквартирных и жилых домов на территории муниципального образования на основании обращения органа местного самоуправления, содержащего обоснование возможности поэтапного повышения качества коммунальных услуг до надлежащего уровня с приложением соответствующих программ. Указанные временные тре-

бования могут быть пересмотрены не чаще одного раза в год и не реже одного раза в три года.

<2> В случаях, указанных в пунктах 3 и 7 настоящего Приложения, давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке разбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<3> В случае, указанном в пункте 5 настоящего Приложения, перед определением температуры горячей воды в точке разбора производится слив воды в течение не менее 3 минут.

<4> Указанный в пункте 9 настоящего Приложения перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение элементов общего имущества в многоквартирном доме: насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия пользования гражданами общим имуществом в многоквартирном доме.

<5> При предоставлении коммунальной услуги отопления ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в результате аварии, произошедшей вследствие нарушения собственниками помещений в многоквартирном доме или собственником жилого дома обязанности, указанной в пункте 13 настоящих Правил, снижение платы за отопление производится в порядке, установленном пунктом 61 настоящих Правил, без применения положений пункта 15 настоящего Приложения.

<6> Указанные в разделе VI настоящего Приложения требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

<7> В случае применения пункта 14 настоящего Приложения пункт 15 настоящего Приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<8> В случае, указанном в пункте 15 настоящего Приложения, измерение температуры воздуха в жилых домах или помещениях в многоквартирном доме осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать Межгосударственному стандарту ГОСТ 30494-96 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях".

Приложение N 2
к Правилам предоставления,
приостановки и ограничения предоставления
коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений
в многоквартирных и жилых домах

РАСЧЕТ
РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1. При отсутствии в жилом доме или в помещениях многоквартирного дома общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в следующем порядке:

1) размер платы за отопление (руб.) в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{o.i} = S_i \times N_t \times T_T, \quad (1)$$

где:

S_i – общая площадь *i*-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

N_t – норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв. м);

T_T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал);

Примечание: В соответствии с договорами управления многоквартирным домом, договорами, указанными в части 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации или решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющего управление многоквартирным домом, в формуле 1 может применяться норматив потребления тепловой энергии на отопление (N_t), установленный в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг многоквартирных домов соответствующего вида исходя из продолжительности отопительного периода или из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии в течение года.»;

2) Размер платы за отопление (руб.) в *i*-том жилом помещении многоквартирного дома или жилого дома, подлежащем оснащению индивидуальным прибором учета тепловой энергии, по истечении срока, в который такой прибор учета должен быть установлен в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», определяется по формуле:

$$P_{ol.i} = S_i \times N_t \times K \times T_T$$

(2)

где:

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

N_i – норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв. м);

T_T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал);

Прим.

K – повышающий коэффициент, применяемый к нормативу потребления коммунальных услуг для жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов – с 1 января [2013] года в размере [2,5]»;

3) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ky.i} = n_i \times N_j \times K \times T_{ky}, \quad (3)$$

где:

n_i – количество граждан, фактически постоянно проживающих и (или) временно пребывающих в i -том жилом помещении (квартире, жилом доме, части жилого дома) (чел.);

N_j – норматив потребления соответствующей коммунальной услуги, установленный (определенный) в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – куб. м в месяц на 1 чел.; для электроснабжения – кВт·час в месяц на 1 чел.);

K – повышающий коэффициент, применяемый к нормативу потребления коммунальных услуг с 1 января [2013] года в размере [2,5] (для водоотведения – к сумме нормативов холодного и горячего водоснабжения);

T_{ky} – тариф на соответствующий коммунальный ресурс или на услугу водоотведения (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – руб./куб.м; для электроснабжения – руб./кВт·час);

4) размер платы за газоснабжение в i -том жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (руб.) определяется по формуле:

$$P_{gi} = [(S_i \times N_{go-1}) + (n_i \times N_{gp}) + (n_i \times N_{gv})] \times K \times T_g, \quad (4)$$

где:

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

N_{go-1} – норматив потребления газа на отопление жилых помещений

в многоквартирном доме или жилого дома, в том числе подсобных

помещений жилого дома, включая помещения для содержания домашнего скота, бани и теплицы, установленный на единицу площади помещения (куб. м/кв. м в месяц);

n_i – количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i -том жилом помещении (квартире, коммунальной квартире, жилом доме) (чел.);

N_{gp} – норматив потребления газа на приготовление пищи (куб. м в месяц на 1 чел.);

N_{gv} – норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения (куб. м в месяц на 1 чел.);

T_g – тариф (цена) на газ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./куб. м);

K – повышающий коэффициент, применяемый к нормативу потребления коммунальных услуг с 1 января [2013] года в размере [2,5].

2. При оборудовании жилого дома или помещений индивидуального использования в многоквартирном доме индивидуальными приборами учета, общими (квартирными) размер платы за коммунальные услуги в жилом доме или помещении в многоквартирном доме определяется в следующем порядке:

1) размер платы за отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ky.2.i} = V_{i.p} \times T_{ky}, \quad (5)$$

где:

$V_{i.p}$ – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, природного газа, электрической или тепловой 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 (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – куб.м; для тепловой энергии – Гкал; для электроснабжения – кВт·час);

T_{ky} – тариф на соответствующий коммунальный ресурс или на услугу водоотведения (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – руб./куб.м; для тепловой энергии – руб./Гкал; для электроснабжения – руб./кВт·час);

3. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета размер платы за коммунальную услугу отопления в помещении индивидуального использования многоквартирного дома, а равно в жилом доме определяется в следующем порядке:

1) ежемесячный размер платы за отопление (руб.) в жилом помещении в многоквартирном доме, оборудованном распределителями, определяется в соответствии с подпунктами 1 или 2 пункта 1;

2) размер платы за отопление в i -том жилом помещении в многоквартирном доме, оборудованном распределителями (руб.), 1 раз в год корректируется исполнителем на величину, определенную по формуле:

$$P_{o.2.i} = \left(P_{k.p} - \sum P_{одн} - \sum P_{n.p} - \sum_1^k P_u \right) \times \frac{\sum_1^p m_{i,q}}{\sum_1^t m_j} - P_{fn.i}, \quad (6)$$

где:

$P_{k.p}$ – плата за тепловую энергию, определенная при помощи коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

$P_{одн}$ – общий размер платы за отопление на общие домовые нужды для помещения индивидуального использования, определяемый по формуле 12;

$P_{n.p}$ – плата за тепловую энергию, потребленную в помещениях, оборудованных приборами учета, и объем которой определен по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета;

P_u – плата за тепловую энергию по нормативам потребления без учета повышающих коэффициентов в u -том помещении, не оборудованном распределителями (руб.);

k – количество помещений, не оборудованных распределителями тепла (шт.);

$m_{i,q}$ – доля платежей, приходящаяся на q -тый распределитель, установленный в i -том помещении;

P – количество распределителей, установленных в i -том помещении (шт.);

m_j – доля платежей, приходящаяся на j -тый распределитель, установленный в многоквартирном доме;

t – количество распределителей, установленных в многоквартирном доме (шт.);

$P_{fn.i}$ – общий размер платы за отопление по нормативам потребления без учета повышающих коэффициентов в i -том жилом помещении в многоквартирном доме за прошедший год (руб.).

4. При оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) приборами учета и отсутствии индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в i -том жилом помещении рассчитывается в следующем порядке:

1) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение или водоотведение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ky.i} = V_{j,i} \times T_{ky}, \quad (7)$$

где:

$V_{j,i}$ – объем (количество) потребленной холодной воды, горячей

воды, газа (куб. м), электрической энергии (кВт·час) или объем отведенных бытовых стоков (куб. м) в j-том жилом помещении i-той коммунальной квартиры;

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

2) объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа (куб. м), электрической энергии (кВт·час) или объем отведенных бытовых стоков (куб. м) в j-том жилом помещении i-той коммунальной квартиры рассчитывается по формуле:

$$V_{j,i} = V_i \times \frac{n_{j,i}}{n_i}, \quad (8)$$

где:

V_i – объем (количество) потребленной холодной воды, горячей

воды, газа (куб. м) или электрической энергии (кВт·час) в i-той коммунальной квартире, определенный по показаниям общего (квартирного) прибора учета, или объем отведенных стоков, рассчитанный как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды (куб. м);

$n_{j,i}$ – количество граждан, проживающих в j-том жилом помещении в i-той коммунальной квартире (чел.);

n_i – количество граждан, проживающих в i-той коммунальной квартире (чел.);

3) размер платы за отопление в j-том жилом помещении в i-той коммунальной квартире (руб.) определяется по формуле:

$$P_{o,j,i} = t_{хэта} \times \frac{S_{j,i}}{S_{ki}} \times T_T, \quad (9)$$

где:

$t_{хэта_i}$ – объем (количество) тепловой энергии, приходящейся на

i-тую коммунальную квартиру (Гкал);

$S_{j,i}$ – жилая площадь j-го жилого помещения (комнаты, комнат) в i-той коммунальной квартире (кв. м);

S_{ki} – общая жилая площадь жилых помещений (комнат) в i-той коммунальной квартире (кв. м);

T_T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

5. При оборудовании коммунальной квартиры общим (квартирным) и индивидуальными приборами учета электрической энергии размер платы за освещение помещений вспомогательного использования, являющихся общим имуществом в коммунальной квартире, приходящийся на j -тое жилое помещение в i -той коммунальной квартире (руб.), определяется по формуле:

$$P_{e.j.i} = (E_i - \sum_{l=1}^r S_{ume.l}) \times \frac{\sum_{j=1}^n S_{j.i}}{n} \times T_E, \quad (10)$$

где:

E_i – количество электрической энергии, определенное по общему прибору учета в i -той коммунальной квартире (кВт·час);

$S_{ume.l}$ – количество электрической энергии, определенное по прибору учета, установленному в l -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (кВт·час);

$\sum_{j=1}^n S_{j.i}$ – количество электрической энергии, определенное по прибору учета, установленному в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (кВт·час);

r – количество жилых помещений в i -той коммунальной квартире (шт.);

n – количество граждан, проживающих в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (чел.);

$\sum_{j=1}^n S_{j.i}$ – количество граждан, проживающих в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (чел.);

n – количество граждан, проживающих в i -той коммунальной квартире (чел.);

T_E – тариф на электрическую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./кВт·час).

соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./кВт·час).

6. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета размер платы за коммунальные услуги на общие домовые нужды, определяется в следующем порядке:

1) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение (руб.) на общие домовые нужды для помещения индивидуального использования в многоквартирном доме определяется по формуле:

$$P_{одн.l.i} = (V_D - \sum V_{nk.i} - \sum N_j \times n_i - V_{n.p}) \times T_{кв} \times \frac{S_i}{S_D}, \quad (11)$$

где:

V_D – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), фактически отпущенный в многоквартирный дом за расчетный период, определенный по показанию коллек-

тивного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме (куб. м, кВт·час);

$V_{nk.i}$ – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, электрической энергии), потребленный за расчетный период в u -том нежилом помещении индивидуального использования (куб. м, кВт·час), определенный в соответствии с пунктом 22 настоящих Правил;

N_j – норматив потребления соответствующей коммунальной услуги (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – куб. м в месяц на 1 чел.; для электроснабжения – кВт·час в месяц на 1 чел.) в жилом помещении многоквартирного дома;

n_i – количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в v -том жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета (в коммунальных квартирах – общими (квартирными) приборами учета), (чел.);

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

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

S_i – общая площадь i -того помещения индивидуального использования в многоквартирном доме (кв. м);

S_D – общая площадь всех помещений индивидуального использования в многоквартирном доме (кв. м);

2) размер платы за отопление (руб.) на общие домовые нужды для помещения индивидуального использования в многоквартирном доме определяется по формуле:

$$P_{одн.2.i} = \left(V_D - \sum_u V_{nk.u} - \sum_v N_j \times S_v - V_{n.p} \right) \times T_T \times \frac{S_i}{S_D} \quad , \quad (12)$$

где:

V_D – объем (количество) тепловой энергии, фактически отпущенный в многоквартирный дом за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме (Гкал);

$V_{nk.u}$ – объем (количество) тепловой энергии, потребленный за расчетный период в u -том нежилом помещении индивидуального использования (Гкал), определенный в соответствии с пунктом 22 настоящих Правил;

N_j – норматив потребления тепловой энергии на цели отопления в жилом помещении многоквартирного дома (Гкал/кв. м);

$V_{n.p}$ – суммарный объем тепловой энергии, потребленный за расчетный период в жилых помещениях, оборудованных приборами учета, измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах – общими (квартирными) приборами учета, (Гкал);

T_T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал);

S_v – общая площадь v -того помещения индивидуального использования в многоквартирном доме, не оборудованного индивидуальным прибором учета (в коммунальной квартире – общим (квартирным) прибором учета), (кв. м);

S_i – общая площадь i -того помещения индивидуального использования в многоквартирном доме (кв. м);

S_D – общая площадь всех помещений индивидуального использования в многоквартирном доме (кв. м).

7. При отсутствии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги (холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) на общие домовые нужды для помещения индивидуального использования в многоквартирном доме определяется по формуле:

$$P_{одн\ 3.i} = N_{одн} \times K \times S_i \times T_{ку} \quad , \quad (13)$$

где:

$N_{одн}$ – норматив потребления соответствующей коммунальной услуги на общие домовые нужды, установленный (определенный) в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – куб. м в месяц на 1 кв. м; для электроснабжения – кВт·час в месяц на 1 кв. м; для газоснабжения – куб. м в месяц на 1 кв. м; для отопления – Гкал в месяц на 1 кв. м);

S_i – общая площадь i -того помещения индивидуального использования в многоквартирном доме (кв. м);

K – повышающий коэффициент, применяемый к нормативу потребления коммунальных услуг с 1 января 2012 года в соответствии с пунктом 23 настоящих Правил;

$T_{ку}$ – тариф на соответствующий коммунальный ресурс или на услугу водоотведения (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – руб./куб.м; для электроснабжения – руб./кВт·час; для газоснабжения – руб./куб.м; для отопления – руб./Гкал).

Изменения,
которые вносятся в постановления Правительства Российской Федерации
по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг

1. В постановлении Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680):

а) в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных указанным постановлением:

пункт 5 дополнить предложением следующего содержания:

«В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая, в том числе 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.».

в пункте 6:

после слов «обогревающих элементов» дополнить словами «во всех жилых и нежилых помещениях в доме (включая помещения общего пользования)».

пункт 10 дополнить подпунктом «ж» следующего содержания:

«ж) рациональное использование энергетических ресурсов, энергосбережение и повышение энергетической эффективности.».

в пункте 11:

подпункт «б» изложить в следующей редакции:

«б) обеспечение освещения помещений общего пользования и содержание в исправном состоянии электрического оборудования, входящего в состав общего имущества;

подпункт «в» изложить в следующей редакции:

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме (включая помещения общего пользования);»;

дополнить подпунктом «и» следующего содержания:

«и) проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества, включенных в утвержденный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно;

дополнить подпунктом «к» следующего содержания:

к) проведение мероприятий по установке и вводу в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа.».

в пункте 12 после слов «с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом» дополнить словами следующего содержания:

«В частности, собственники помещений имеют право самостоятельно и за свой счет заменять обогревающие элементы в помещении в многоквартирном доме на элементы с аналогичными конструктивными и техническими параметрами.».

пункт 29 изложить в следующей редакции:

«29. Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, а также экономически обоснованных расходов на снятие показаний приборов учета, организацию и содержание систем учета и обработки данных, выставление платежных документов для внесения платы за жилое помещение и за коммунальные услуги, кроме случаев, когда в соответствии с порядком предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг потребитель коммунальной услуги вносит плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.».

дополнить пунктом 38¹ следующего содержания:

«38¹. Если собственники помещений не приняли решение о включении расходов на установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии и природного газа в состав расходов за содержание и ремонт жилого помещения, то в случае установки им такого прибора в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку и ввод в эксплуатацию таких приборов учета путем внесения необходимых средств в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом товариществу собственников жилья, жилищному, жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу или управляющей организации, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – организации, осуществляющей установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета.

дополнить пунктом 38² следующего содержания:

38². Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности использования коммунальных ресурсов, потребляемых на общие домовые нужды (далее – энергосервисный договор на общие домовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом либо о наделении указанных лиц

полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени либо от имени собственников энергосервисного договора на общие домовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги. Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельного от договора управления и прилагается к договору управления многоквартирным домом. Срок действия такого энергосервисного договора не может превышать срок действия договора управления многоквартирным домом.

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

Решение собственников помещений о заключении энергосервисного договора на общие домовые нужды или о наделении управляющей организации, товарищества собственников жилья или жилищного кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников энергосервисного договора на общие домовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, должно быть принято в соответствии с требованиями жилищного законодательства, предъявляемыми к порядку принятия решений собственников помещений в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом, и содержать:

1) условие о величине экономии энергетических ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общие домовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора;

2) условие о сроке действия энергосервисного договора, который должен быть не менее чем срок, необходимый для достижения установленной энергосервисным договором (контрактом) величины экономии энергетических ресурсов;

3) условия о направлениях расходования экономии, достигнутой в результате реализации энергосервисного договора на общие домовые нужды;

4) иные условия, подлежащие по мнению собственников помещений в многоквартирном доме включению в энергосервисный договор на общие домовые нужды, в том числе условие о цене и порядке ее оплаты.

Оплата энергосервисного договора на общие домовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные ресурсы и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Цена энергосервисного договора на общие домовые нужды может определяться исходя из величины экономии коммунального ресурса на общие домовые нужды в стоимостном выражении (произведение экономии коммунального ресурса в натуральном выражении и цены (тарифа) соответствующего коммунального ресурса), достигнутой или планируемой к достижению в результате исполнения энергосервисного договора.

Достигнутая в ходе исполнения энергосервисного договора экономия коммунальных ресурсов на общие домовые нужды в стоимостном выражении может быть направлена на оплату в рассрочку установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета, работ по энергосбереже-

нию и повышению энергетической эффективности использования коммунальных ресурсов потребителями, иных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели по решению собственников помещений в многоквартирном доме.

Примерные условия энергосервисного договора на общие домовые нужды утверждаются Министерством регионального развития по согласованию с Министерством экономического развития и Федеральной антимонопольной службой.

б) Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных указанным постановлением:

дополнить пунктом б¹ следующего содержания:

«б¹. В случаях невыполнения к установленному сроку работ по оснащению многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии и природного газа лица, ответственные за выполнение указанных работ, в случае включения расходов на установку указанных приборов в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения, обязаны за счет собственных средств снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений на сумму, определенную в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил, но не менее 2 процентов стоимости работ по оснащению многоквартирного дома указанными коллективными (общедомовыми) приборами учета за каждый день просрочки. Снижение размера платы не освобождает ответственное лицо от исполнения обязанности по оснащению многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии и природного газа за счет оставшихся в его распоряжении средств на установку указанных приборов, включенных ранее в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.».

2. В Правилах функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 августа 2006 г. № 530 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 37, ст. 3876):

абзац четвертый пункта 88 изложить в следующей редакции:

«Владельцы нежилых помещений индивидуального использования в многоквартирных домах вправе заключать договоры энергоснабжения (договоры купли-продажи (поставки) электрической энергии) с гарантирующим поставщиком (энергосбытовой организацией). Обязательным условием заключения такого договора является подтверждение гарантирующему поставщику (энергосбытовой организации) выполнения владельцем нежилого помещения индивидуального использования в многоквартирном доме установленной жилищным законодательством Российской Федерации обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

СТАНДАРТЫ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ УК ПО ЖКХ

Под раскрытием информации в Стандарте понимается обеспечение доступа способами, установленными Стандартом, к информации неограниченного круга лиц независимо от цели получения указанной информации.

Управляющая организация обязана раскрывать информацию обо всех видах предлагаемых услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Раскрытие информации является предложением управляющей организации выполнять услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанной с использованием цен на отдельные услуги и работы, указанные в размещенной информации.

Способы раскрытия информации

5. Управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) опубликования на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее – сеть Интернет) управляющей организации;

б) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации (при наличии помещения);

в) представление информации на основании запроса любого обратившегося лица по электронной почте;

г) предоставления информации на основании письменных запросов любого обратившегося лица;

д) предоставления информации на основании устных запросов любого обратившегося лица;

е) размещения на информационных стендах (стойках), расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, находящегося в управлении данной управляющей организации, или в пределах земельного участка, на котором расположен такой многоквартирный дом и иными способами, установленными в настоящем документе.

Общая информация об управляющей организации должна содержать сведения:

о фирменном наименовании, фамилии, имени, отчестве руководителя управляющей организации. Если указанные наименования изменялись, то указываются все предшествующие с указанием периодов использования;

о государственной регистрации;

о почтовом адресе и адресе фактического местонахождения, контактных телефонах, сайте в сети Интернет и адресе электронной почты, а также о режиме работы (в том числе, личного приема граждан, работы диспетчерских служб);

об учредителях (участниках) управляющей организации, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления, с указанием фирмен-

ного наименования учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица – учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый учредитель (участник) в органе управления;

о перечне многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, заключаемого в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, с указанием адресов и общей площади помещений;

о перечне многоквартирных домов, договоры управления которыми были расторгнуты в предыдущем году с указанием адресов;

о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и других объединениях с указанием наименований, адресов, включая сайт в сети Интернет, по которым осуществляется связь;

о количестве случаев совершения управляющей организацией в предыдущем году административных правонарушений (по видам правонарушений) в области:

соблюдения правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

соответствия многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности;

соответствия многоквартирных домов требованиям оснащенности приборами учета;

соответствия качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям.

10. Информация о перечне услуг по управлению многоквартирным домом (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования):

проведение осмотров элементов общего имущества в многоквартирном доме, в течение года управления;

план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на срок до 5 лет;

хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом;

распределение расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме между собственниками помещений, определение размера платы за коммунальные услуги, оформление и выставление платежных документов для оплаты содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг;

истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате содержания и ремонта жилых помещений и коммунальных услуг;

представление собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодного отчета о выполнении договора управления за предыдущий год;

восстановление технической документации на многоквартирный дом;

оказание помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в организации проведения ежегодного общего собрания;

организация бухгалтерского учета;

организация представления государственной статистической отчетности;

иные услуги по управлению многоквартирным домом по усмотрению управляющей организации.

11. Информация о перечне услуг по содержанию помещений общего пользования, земельного участка и расположенных на нем элементов благоустройства, а также несущих, и не несущих ограждающих конструкций, включая:

обеспечение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации (по видам многоквартирных домов и мероприятий, руб./кв.м общей площади помещений);

обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования (руб./кв.м площади помещений общего пользования);

освещение помещений общего пользования (руб./кв.м площади);

уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования (по видам уборки, руб./кв. м);

мытьё окон и витрин в помещениях общего пользования (руб./кв.м площади окон и витрин);

сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными, пристроенными) помещениями в многоквартирном доме, уборка мусора на контейнерной площадке (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования);

сбор и вывоз жидких бытовых отходов (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений);

очистку крыш от снега, удаление сосулек (руб./кв.м площади крыши);

уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, входящего в состав общего имущества (руб./кв. м площади земельного участка);

содержание и уход за элементами озеленения, расположенными на земельном участке (руб./ед. деревьев, кустов и иных элементов озеленения);

содержание элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества (руб. на отдельные виды элементов благоустройства и иных объектов);

вывоз крупногабаритного мусора (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений);

уборку мусорных камер, очистку закрывающих устройств мусоропровода, с расшифровкой выполняемых работ (руб. за 1 мусоропровод);

дератизацию помещений (руб./кв.м площади подвальных помещений);

дезинсекцию помещений (руб./кв.м площади подвальных помещений);

иные услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на усмотрение управляющей организации.

12. Информация о перечне услуг и работ по эксплуатации общего имущества, используемого для производства тепловой энергии и горячей воды (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования), включая:

производство тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления);

приготовление горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения).

13. Информация о перечне работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, содержанию и техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту следующих инженерных систем и оборудования, входящих в состав общего имущества:

системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоотведения (руб./пог. м соответствующих инженерных сетей);

дренажной системы (руб./пог. м системы);

внутридомовой вентиляционной системы (руб./пог. м системы);

системы автоматики здания и передачи данных (руб./пог. м системы);

информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (руб./пог. м системы);

коллективных приборов учета (по видам приборов учета (руб./ед.).

14. Информация о перечне услуг и работ по подготовке инженерных систем, оборудования, строительных конструкций к сезонной эксплуатации, включая:

систем центрального отопления (руб./пог. м сетей);

систем горячего водоснабжения (руб./пог. м сетей);

систем холодного водоснабжения (руб./пог. м сетей);

систем дымоудаления и вентиляции (руб./пог. м каналов);

водоразборных кранов и колонок (руб./ед.);

ограждающих несущих и не несущих конструкций, в том числе дверей, окон в помещениях общего пользования, продухов в подвалах (руб./кв. м площади соответствующих конструкций);

систем отвода ливневых стоков (руб./пог. м системы);

иных инженерных систем, строительных конструкций входящих в состав общего имущества (стоимость определяется индивидуально).

15. Информация о перечне работ по ремонту отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, включая:

помещения общего пользования, (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования);

ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования);

крыши (руб./кв.м площади крыш);

лестницы (руб./кв.м площади лестниц);
печи (руб. за 1 печь);
мусоропроводы (руб. за 1 мусоропровод);
объекты внешнего благоустройства (руб. на отдельные виды элементов благоустройства).

16. Информация о перечне вспомогательных услуг, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, содержит сведения об услугах по:

охране подъезда (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования)

заключению от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования);

охране коллективных автостоянок (руб./кв.м площади коллективной автостоянки);

учету собственников помещений в многоквартирном доме (руб./кв.м площади жилых и нежилых помещений самостоятельного использования);

иных вспомогательных услугах по усмотрению управляющей организации.

17. Информация о видах услуг и работ управляющей организации, указанных в пунктах 9 – 16 Стандарта, должна содержать:

описание содержания каждой услуги и работы, периодичности, результата, гарантийный срок (в случае, когда гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание вида многоквартирных домов, к которым они относятся с учетом конструктивных и технических особенностей и уровня физического износа;

предлагаемую стоимость каждой услуги и работы.

18. Информация о порядке контроля за выполнением услуг и работ управляющей организации, оформления результатов такого контроля и об отчетности управляющей организации содержит описание предлагаемого управляющей организацией:

порядка осуществления контроля выполнения обязательств управляющей организации по договору управления многоквартирным домом;

способа документального оформления выполнения услуг и работ, указанных в пунктах 8-16 Стандарта, а в случае членства управляющей организации в саморегулируемой организации управляющих организаций может содержать ссылку на стандарт такой саморегулируемой организации оформления выполнения услуг и работ с указанием страницы на официальном сайте саморегулируемой организации в сети Интернет.

порядка (в том числе, способа, формы) и периодичности представления отчетности собственникам помещений в многоквартирном доме о выполнении условий договора управления многоквартирным домом.

24. Информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации содержит сведения:

а) о наличии задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, в том числе в государственные внебюджетные фонды, в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности управляющей организации по состоянию за последний заверченный отчетный период;

б) о наличии просроченной кредиторской задолженности по состоянию на 1 января и 1 июля каждого года (в денежном выражении и в процентах от выставленных счетов);

в) о наличии просроченной ссудной задолженности по состоянию на день размещения или обновления информации;

г) о наличии просроченной дебиторской и ссудной задолженности по состоянию на 1 января и 1 июля каждого года (в денежном выражении и в процентах от выставленных счетов) и мерах по ее уменьшению.

Информация об условиях договоров управления многоквартирным домом, предлагаемых управляющей организацией для обсуждения с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, размещается на стендах (стойках) в помещении управляющей организации (при наличии помещения) с указанием страницы на сайте управляющей организации в сети Интернет.

Информация о выполнении обязательств по действующим договорам управления многоквартирным домом содержит сведения:

ссылки на страницы в сети Интернет с текстами Жилищного кодекса Российской Федерации и актов законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей, регулирующих вопросы содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг; действующие редакции правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг;

по каждому многоквартирному дому, с собственниками помещений в котором заключен договор управления: календарный график проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; перечень видов, объема и иных спецификаций работ, выполняемых в текущем месяце и выполнение которых планируется ежемесячно в текущем и следующем кварталах; плановые сроки устранения нарушений качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг;

обо всех случаях снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме или за нарушения качества коммунальных услуг;

примеры расчета: изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

пени, уплачиваемой лицами, несвоевременно и (или) не полностью внесшими плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

телефоны структурных подразделений или должностных лиц управляющей организации, которые могут дать пояснения в отношении конкретных многоквартирных домов по вопросам: расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги; качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и обеспеченного управляющей организацией при выполнении обязательств по договорам управления многоквартирным домом;

телефоны круглосуточных диспетчерских служб муниципального образования, управляющей организацией или организаций, привлеченной управляющей организацией на основании договора;

телефоны, почтовые адреса и адреса электронной почты: органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего государственный контроль за использованием и сохранностью соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учета, а также за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям; территориального органа федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и потребительского рынка; территориального органа федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

ПОДОМОВОЙ УЧЕТ РАСХОДОВ

Основные задачи ведения учета затрат и работ по содержанию жилищного фонда жилищно-коммунального предприятия соответственно действующему законодательству в сфере тарифов на содержание жилья:

- Обеспечение определения **нормативных тарифов** на услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий соответственно действующему законодательству.
- Обеспечение определения **фактических тарифов** на услуги по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий соответственно действующему законодательству.
- Обеспечение прозрачности проведения аудита и контроля деятельности жилищно-коммунального предприятия путем представления полной и всесторонней информации о деятельности предприятия (проведенные работы, состояние жилищного фонда и прочие).
- Формирование отчетов о себестоимости содержания отдельного дома и жилищного фонда в целом.
- Предоставление оперативной информации о состоянии жилищного фонда за любой период.
- Автоматизация работы и оптимизация взаимодействия всех отделов предприятия.

Тариф ЖКХ составляет: тарифы на коммунальные услуги (ХВС, ГВС, отопление) и тариф на жилищные услуги (содержание жилья). Тариф на содержание жилья содержит несколько статей расходов:

- статья «Благоустройство и санитарная очистка домовладений». В неё входят расходы на содержание дворников, уборщиц (зарплата, спецодежда, инвентарь). Причем стоимость расходов зависит от качества уборки в коэффициентном выражении.
- статья «Содержание домохозяйства». Расходы за услуги специализированных организаций по: вывозу ТБО, захоронению ТБО, освещению мест общего пользования, техническому обслуживанию и диагностике лифтов (в домах, где они есть), дератизации подвалов, техническому обслуживанию электроплит (в домах, где они есть).
- статья «Текущий ремонт». Расходы, связанные с проведением профилактического осмотра обслуживаемого жилищного фонда, проведением планово-предупредительного ремонта (замена вентилях, задвижек, труб в техподпольях, косметический ремонт подъездов, ремонт электрооборудования, освещения подъездов и т.п.). Все эти величины переменные и составляет 22,62% от общего тарифа.
- статья «Общехозяйственные, общеэксплуатационные расходы». Расходы на содержание АУП, цехового оборудования, мастеров, диспетчеров.

Задачи по организации подомового учёта затрат на содержание, эксплуатацию, обслуживание, текущий ремонт МКД

1. Учёт затрат по каждому дому отдельно организуют и ведут все подрядные организации, выполняющие работы по дому.
2. Подомовой учёт ведется по каждому виду работ отдельно ежемесячно.
3. Все выполненные по дому работы оформляются актом ежемесячно по каждому виду работ отдельно с указанием даты выполнения работ, объёма выполненных работ, единиц измерения, количества использованных материалов.
4. Акт выполненных работ подписывается должностным лицом подрядной организации, назначенным приказом, подписывается представителем дома (председателем домового комитета, старшим по дому), утверждается руководителем.
5. Копия акта вручается представителю дома.
6. Акт направляется Управляющему с другими документами на оплату.
7. Без предоставления акта Управляющему с визой представителя дома оплата работ не осуществляется.
8. В спорных ситуациях руководством подрядной организации проводится заседание согласительной комиссии с участием представителей дома и с приглашением представителя Управляющего.
9. При отсутствии согласия, протокол заседания передаётся руководству Управляющей организации для принятия решения.
10. В случае не урегулирования спора вопрос Домом или Подрядчиком выносится на заседание Конфликтной комиссии управы.
11. В домах, где не созданы домовые комитеты, акты визируются старшим по дому (временно до избрания домового комитета).
12. Домовые комитеты (старшие по домам) ведут параллельно подомовой учёт затрат с еженедельной сверкой учёта с Подрядчиком.
13. Представители дома для подписания акта в заранее договоренные с Подрядчиком дни и часы прибывает в определенное подрядчиком помещение в пределах района.
14. В случае неявки представителя дома в акте Подрядчиком делается об этом запись и акт направляется Управляющему и представителю дома.
15. В случае неготовности акта по вине Подрядчика, последний договаривается с представителем дома о месте, дате и времени визирования акта.
16. Представителем дома акт подписывается в обязательном порядке сразу, но при необходимости делается запись с собственным мнением.
17. Учёт ведется по определенным формам.
18. Используя данные учёта затрат представителями домов готовятся бюджеты домов на следующий год для рассмотрения их на общем собрании собственников (ОСС).

Основные функциональные возможности программы:

- Ведение технических характеристик дома (общая, жилая и полезная площадь; площадь кровли, асфальта, газона, грунта; количество подъездов, квартир, проживающих; наличие лифта и мусоропровода);

- Учет начислений по тарифу, льгот и субсидий по квартирной плате и коммунальным услугам (импорт данных из Системы начислений жилищно-коммунальных услуг);
- Учет поступления денежных средств от квартиросъемщиков (квартплата) и бюджета (льготы, субсидии) (импорт данных из Системы приема платежей за жилищно-коммунальные услуги) в разрезе домов;
- Гибкая настройка группировки и детальности статей затрат. Учет распределения затрат общего характера (пропорционально площади, наличию лифтов и др.);
- Планирование работ по текущему ремонту жилого фонда "своими силами" и "силами подрядчиков";
- Учет выполненных работ в "натуральных" и денежных показателях по текущему содержанию и ремонту жилого фонда в разрезе видов работ;
- Учет фактического расхода материалов на выполненные работы;
- Учет фактических и нормативных затрат труда, формирование штатного расписания (в т. ч. по домам), учет оплаты труда рабочих подразделений;
- Учет всех статей доходов и расходов по дому, а также учет доходов от оказания дополнительных услуг (аренда нежилых помещений, платные услуги) управляющей организацией;
- Гибкая, настраиваемая, "прозрачная" отчетность для собственников жилья.

Подомовой учет доходов и расходов, как правило, относится к статье «содержание и ремонт мест общего пользования», для коммунальных услуг более правильно говорить о расчетах с поставщиками.

В расчетах с поставщиками важно правильно заключать договора, определять границы ответственности, уметь контролировать объемы предоставляемых услуг, сверяя полученные счета с начислениями собственникам жилья. Надо правильно определять источники покрытия возникающей разницы, уметь грамотно вести бухгалтерский учет, регулярно проводить сверку данных и делать перерасчеты (в том числе согласно Постановлениям № 307 и № 491). Очень важно юридически точно выстроить отношения с бюджетными структурами (возмещение льгот, субсидий, оплата муниципальных квартир...)

Подомовой учет может содержать следующие основные группы учета:

НАЧИСЛЕНИЯ – полная сумма (квартиросъемщики и бюджет (льготы, «межтариф», выпадающие доходы)) по статье содержание и ремонт конкретного дома.

ПОСТУПЛЕНИЯ – полученная (по всем статьям: поступления от собственников и арендаторов, бюджетные средства, коммерческие доходы) сумма для поставщика услуги содержание и ремонт.

ЗАТРАТЫ – плановые и фактические денежные затраты по содержанию и ремонту дома по статьям производственных затрат (ШПЗ), с выделением прямых и косвенных статей затрат.

Баланс дома строят по доходам и расходам, используя подомовые аналитики (статьи, субконто) бухгалтерского учета или иные специальные программы. Расходы по домам можно поделить на прямые (работы и материалы на до-

ме, зарплата специалистов) и косвенные (общие) (АУП, амортизация, ГСМ, хозяйственные расходы и т.п. – делятся пропорционально какому-то показателю).

Расчет плановых тарифов для каждого конкретного дома – одна из главных задач УК, т.к. в условиях «усредненных тарифов» говорить о балансе каждого дома просто бессмысленно.

Для планирования должны использоваться:

- Расчет необходимого персонала для обеспечения работ по обслуживанию (нормативное планирование с учетом сегодняшних реалий).

- Контрольные (плановые) обходы дома и составление смет на текущий (капитальный) ремонт

- Согласование планируемых ремонтов с собственниками.

- Расчет тарифа на содержание и ремонт на следующий год.

- Контроль за плановыми и фактическими затратами (стыковка данных ПЭО, ПТО и бухгалтерии).

Выполняя ежедневно фиксацию проделанной работы, планируя свою экономическую деятельность, современные УК должны и смогут не только выжить, но и работать качественно и прибыльно.

Энергообследование домов

Исполнительный директор НП
«Центр энергоэффективности энергосбережения»,
д-р техн. наук Трубаев Павел Алексеевич
(4722) 500-381, www.belfes.ru

Структура энергопотребления в жилищном секторе

Жилищно-коммунальное хозяйство потребляет около четверти энергоресурсов (рис. 1, по данным МЭА). При этом в ЖКХ один из наиболее больших потенциалов энергосбережения (табл. 1). Это указывает на высокую эффективность энергосберегающих мероприятий.

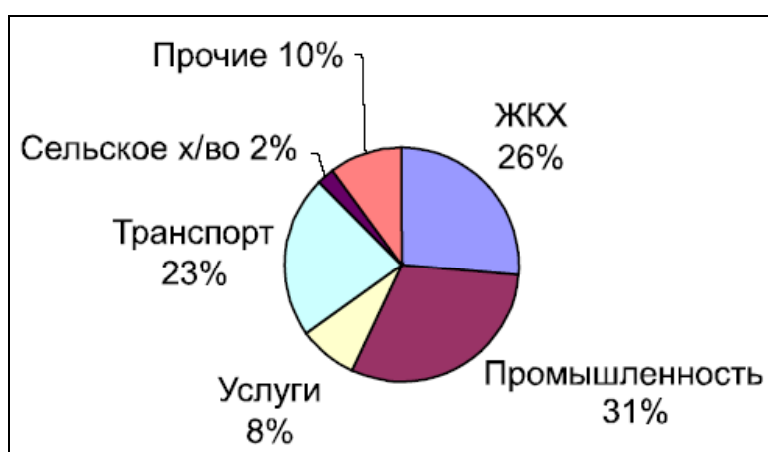


Рис. 1. Структура потребления энергии в РФ

Таблица 1

Потенциал энергосбережения в отраслях экономики

Отрасль	Потенциал энергосбережения	
	от общего потребления в РФ	от потребления в отрасли
ЖКХ	13%	50%
Промышленность	10%	13%
Транспорт	3%	15%
Структурные изменения (увеличение ВВП за счет выпуска энергоэффективной продукции)	14%	—
Всего	40%	—

Еще одним фактором за энергосбережение является динамика изменения цен на энергоносители в г. Белгороде, которая составляет в среднем 20% в год для природного газа и 15% в год для электроэнергии (рис. 2), что превышает официальный уровень инфляции. Близкие значения имеют темпы роста стоимости услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению.

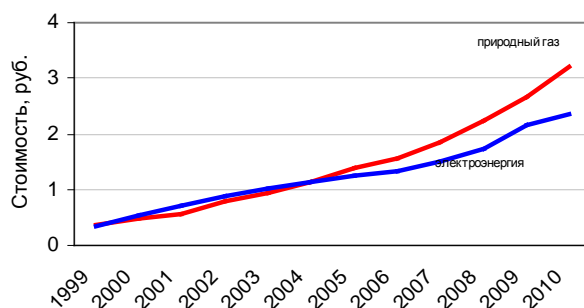


Рис. 2. Динамика цен на энергоносители

При таком росте цен затраты организаций и населения на оплату основных топливно-энергетических и коммунальных ресурсов к 2015 году вырастут по сравнению с 2009 годом в три раза.

В структуре энергопотребления г. Белгорода (рис. 3) затраты населения составляют около 9% (или около 25% без учета моторного топлива). Около половины затрат населения (рис. 4) приходится на тепловую энергию (отопление и ГВС).

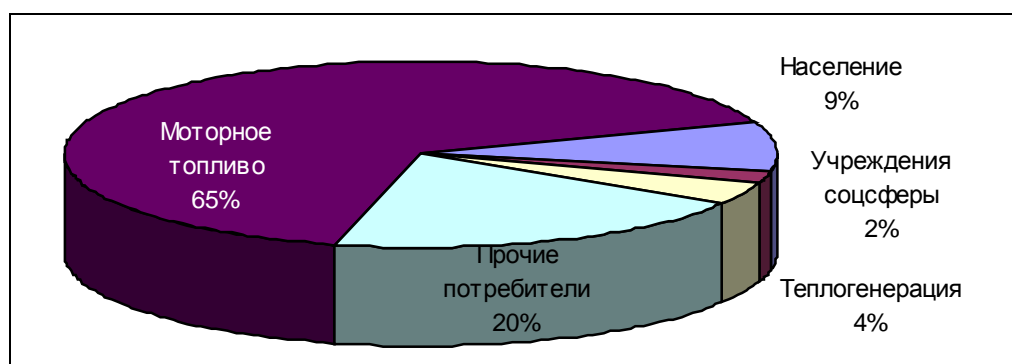


Рис. 3. Структура энергопотребления в г. Белгороде

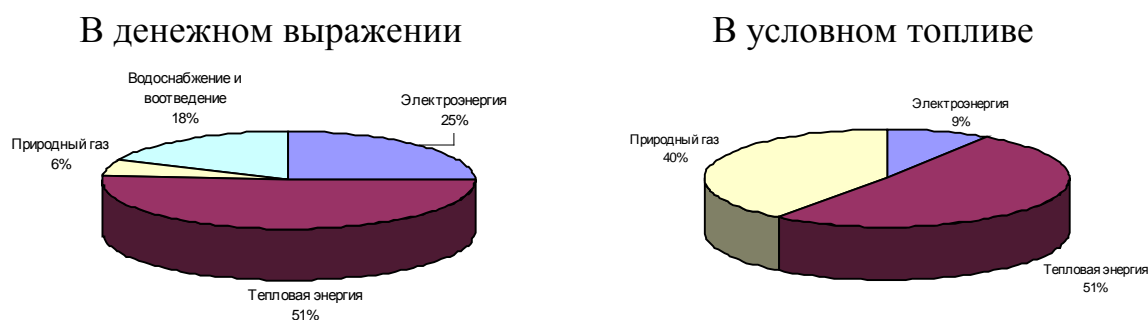


Рис. 4. Структура энергопотребления в г. Белгороде

Из анализа энергопотребления города можно заключить, что у населения г. Белгорода наибольший расход энергии в натуральном выражении приходится на тепловую энергию и природный газ (в большей части также используемый для отопления), а наибольшие финансовые затраты – на оплату тепловой энергии. Таким образом, уменьшение расходов на отопление является наиболее эффективным энергосберегающим мероприятием в жилищном секторе города.

Требования к энергетической эффективности для зданий

Согласно закону № 261 «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» здания, строения должны соответствовать требованиям энергетической эффективности. Не допускается ввод в эксплуатацию построенных, реконструированных или прошедших капитальный ремонт зданий, не соответствующих требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов. В случае выявления факта несоответствия требованиям собственник здания, строения или сооружения, собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать по своему выбору от застройщика безвозмездного устранения выявленного несоответствия или возмещения произведенных ими расходов на устранение выявленного несоответствия.

В законе №261 определяется следующий показатель :

$$\text{Энергоэффективность зданий} = \frac{\text{затраты энергоресурсов на отопление и вентиляцию}}{\text{объем (площадь) здания}}$$

Согласно СНиП 23.02.2003 и приказа Минрегионразвития РФ № 262 от 28 мая 2010 г., утверждающем «Требования по энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений» определены следующие нормы энергоэффективности:

Таблица 2

Нормируемый удельный расход тепловой энергии на отопление зданий кДж/(м²·°С·сут) или [кДж/(м³·°С·сут)]

Типы зданий	Этажность зданий					
	1-3	4, 5	6, 7	8, 9	10, 11	12+
Жилые, гостиницы, общежития	80–140	85 [31]	80 [29]	76 [27,5]	72 [26]	70 [25]
Общественные, кроме перечисленных ниже	[42]; [38]; [36]*	[32]	[31]	[29,5]	[28]	-
Поликлиники и лечебные учреждения, дома-интернаты	[34]; [33]; [32]*	[31]	[30]	[29]	[28]	-
Дошкольные учреждения	[45]	-	-	-	-	-
Сервисного обслуживания	[23]; [22]; [21]*	[20]	[20]	-	-	-
Административного назначения (офисы)	[36]; [34]; [33]*	[27]	[24]	[22]	[20]	[20]

*соответственно нарастанию этажности

Требования по энергоэффективности каждые пять лет будут повышаться. Удельный расход энергии на отопления должен снижаться на следующую величину:

	с 2011 г.	с 2016 г.	с 2020 г.
Для новых зданий:	на 15%	на 15%	на 10%
Для реконструируемых зданий:	–	на 15%	на 15%

Кроме удельного расхода теплоты, в СНиП содержатся также нормы теплозащиты для различных элементов конструкции здания, но они вторичны и могут не соблюдаться, если удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий соответствуют нормируемому.

Класс энергетической эффективности эксплуатируемых многоквартирных домов устанавливается по данным измерения фактического нормализованного потребления тепловой энергии на отопление и вентиляцию за отопительный период.

Таблица 3

Классы энергетической эффективности зданий

Обозначение класса	Наименование класса энергетической эффективности	Величина отклонения расчетного (фактического) значения удельного расхода тепловой энергии на отопление здания от нормативного, %
Для новых и реконструированных зданий		
A	Очень высокий	менее – 41%
B	Высокий	от – 10% до – 20%
B+		от – 21% до – 30%
B++		от – 31% до – 40%
C	Нормальный	от + 5% до – 9%
Для существующих зданий		
D	Пониженный	от + 6% до + 75%
E	Очень низкий	Более 76%

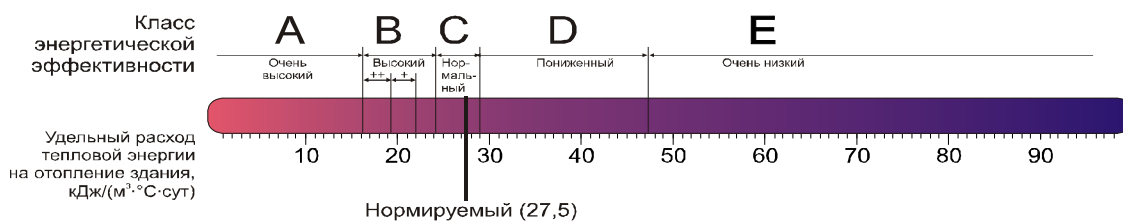


Рис. 5. Энергетическая эффективность 9-и этажного жилого здания

Указатель класса энергетической эффективности многоквартирного дома выполняется из погодостойчивого материала и представляет собой квадратную пластину размером 300x300 мм с отверстиями по углам диаметром 5 мм для крепления шурупами, дюбелями и другими крепежными элементами на по-

верхности фасада дома (проект приказа Минрегионразвития). Пример схематического изображения указателя класса энергетической эффективности:



Требования энергетической эффективности относятся только для вводимых в эксплуатацию, реконструированных или прошедших капитальный ремонт зданий, а также зданий, подлежащего государственному строительному надзору.

Назначение энергетического обследования (энергоаудита)

Класс энергетической эффективности при сдаче законченного строительством здания в эксплуатацию устанавливается согласно энергетическому паспорту по проектной документации. Класс энергетической эффективности эксплуатируемых многоквартирных домов устанавливается по данным измерения фактического нормализованного потребления тепловой энергии на отопление и вентиляцию за отопительный период, то есть при энергетическом обследовании.

К задачам энергоаудита согласно закону 261-ФЗ отнесено:

- 1) получение объективных данных об объеме используемых энергетических ресурсов;
- 2) определение показателей энергетической эффективности (удельного расхода теплоты на отопление и вентиляцию и класса энергоэффективности);
- 3) определение потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективности;
- 4) разработка перечня типовых, общедоступных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и проведение их стоимостной оценки.

Проведение энергетического обследования является обязательным для следующих лиц:

- 1) органы государственной власти, органы местного самоуправления, наделенные правами юридических лиц;
- 2) организации с участием государства или муниципального образования;
- 3) организации, осуществляющие регулируемые виды деятельности;
- 4) организации, осуществляющие производство и (или) транспортировку энергоресурсов и топлива;
- 5) организации, совокупные затраты которых на потребление энергоресурсов превышают десять миллионов рублей за календарный год;

б) организации, проводящие мероприятия в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, финансируемые полностью или частично за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

Обязательность проведения энергетических обследований для многоквартирных жилых домов в законе не предусмотрена. Но закон 261-ФЗ обязывает лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома, проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, за счет собственников помещений в доме. Для этого лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, не реже одного раза в год обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, с указанием:

- расходов на их проведение;
- объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов;
- сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Все эти сведения можно получить только после проведения энергетического обследования здания.

Кто проводит энергоаудит

Энергетические обследования могут проводить:

- 1) юридическое лицо при условии наличия не менее чем четырех работников, заключивших с ним трудовой договор и получивших знания в указанной области;
- 2) индивидуальный предприниматель при условии наличия у него знаний в указанной области и (или) наличия знаний в указанной области не менее чем у одного физического лица, заключившего с таким индивидуальным предпринимателем трудовой или гражданско-правовой договор;
- 3) физическое лицо при условии наличия у него знаний в указанной области.

Обязательным условием к энергоаудиторам является членство СРО в области энергетических обследований.

Содержание энергетического паспорта зданий

Результатами энергетического обследования являются два обязательных документа:

- энергетический паспорт;
- отчет

По результатам энергетического обследования выдается энергетический паспорт здания. Оформленный по данным энергетического обследования энергетический паспорт, согласно закону № 261-ФЗ, должен содержать следующую информацию:

- оснащенность средствами учета энергетических ресурсов;
- объем расходуемых энергетических ресурсов и его динамика;
- класс энергетической эффективности;
- процент потери энергетических ресурсов;

- потенциал энергосбережения, оценка возможной экономии;
- типовой план энергосбережения и повышения энергоэффективности.

Энергетический паспорт на здания, сдаваемого в эксплуатацию после строительства, реконструкции или капитального ремонта, могут составляться на основании проектной документации. Требования к энергетическому паспорту, разработанному по результатам обязательного энергетического обследования, а также к энергетическому паспорту, оформленному на основании проектной документации, установлены приказом Минэнерго № 182 от 19.04.2010 г. и в проекте «Требований по составу, форме и содержанию энергетического паспорта здания и сооружения», разрабатываемых минэкономразвития.

Энергетический паспорт здания, согласно проекту приказа минэкономразвития, должен содержать:

1. Нормируемые параметры теплозащиты здания.

2. Проектные геометрические показатели и энергетические характеристики здания, в том числе:

- объемно-планировочные показатели;
- расчетное количество жителей в жилых зданиях или расчетное количество людей, исходя из расчетных показателей общественных зданий;
- уровень теплозащиты наружных ограждающих конструкций;
- сопротивление воздухопроницанию ограждающих конструкций и теплопотери здания за счет вентиляционного воздухообмена с учетом инфильтрации наружного воздуха;
- энергетические нагрузки на системы инженерного оборудования здания;
- показатели эксплуатационной энергоемкости внутренних инженерных систем здания;

удельный расход тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания за отопительный период;

– пояснительную записку со всеми расчетами, подтверждающими значения перечисленных выше величин.

3. Результаты энергетического обследования с подтверждением наличия приборов учета, в том числе фактические:

- показатели удельного расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания, полученного по приборам учета и нормализованного (приведенного) к расчетным условиям);
- энергетические нагрузки на системы инженерного оборудования здания;
- показатели эксплуатационной энергоемкости внутренних инженерных систем здания;
- показатели удельного потребления тепловой энергии здания;
- показатели потенциала сбережения топливно-энергетических ресурсов;
- рекомендуемые мероприятия по повышению энергетической эффективности.

Таким образом, энергетическое обследование и составление энергетического паспорта – это большой объем технической работы по определению комплекса проектных и фактических (эксплуатационных) показателей функционирования здания и разработке и технико-экономической оценке энергосберегающих мероприятий.

Тепловизионное обследование зданий

Одним из элементов энергоаудита является тепловизионное обследование здания, которое часто принимают за энергетическое обследование. В законе 261-ФЗ, новых и старых формах энергетических паспортов, раздела по тепловизионному обследованию нет. Это связано с тем, что с помощью тепловизора нельзя получить точную количественную информацию по величине теплопотерь и энергетической эффективности здания, он позволяет только получать качественную информацию и его основные задачи:

- выявление дефектов ограждающих конструкций, монтажа окон;
- выявление мест инфильтрации воздуха;
- выявление сырых мест, плесневого грибка и протечек воды.

На рис. 6 показаны типичные дефекты, выявленные при исследовании. Особенно показательна термограмма выброса теплого воздуха из приоткрытого окна.

На рис. 7 показаны два здания, снятых в одно и тоже время. Слева здания с со стенами в два кирпича, справа – здание после утепления.

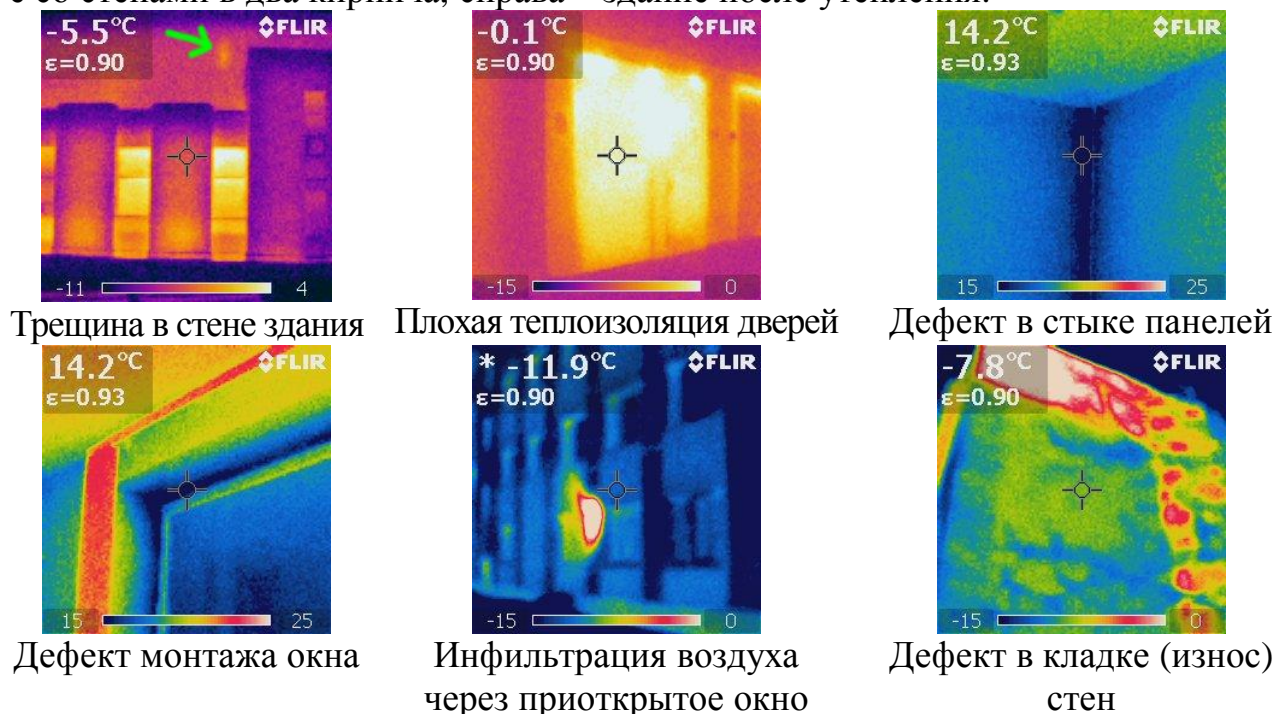


Рис. 6. Типичные результаты тепловизионного обследования

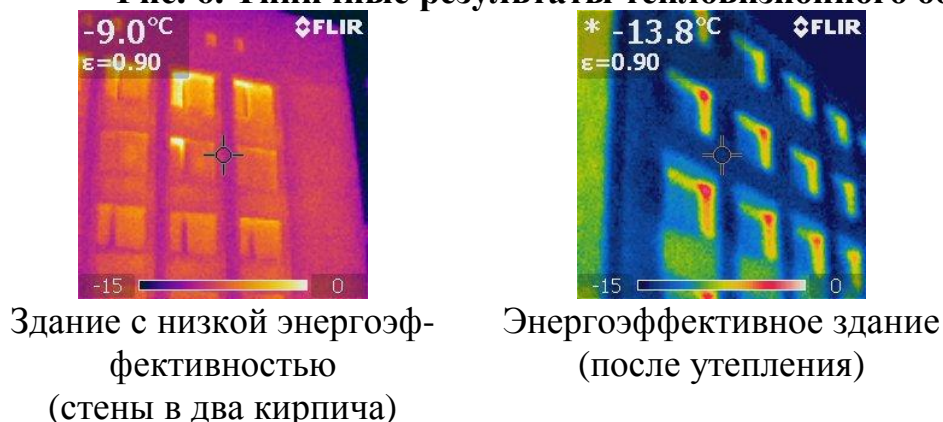


Рис. 7. Сравнение тепловизионного обследования зданий

В таблице показана разница в теплоснабжении этих зданий, составляющая 1,7-1,8 раза. Необходимо отметить, что в утепленном здании из-за неотрегулированной системы отопления наблюдается «перетоп» – температура в помещениях составляет 25-27°C, что приводит к перерасходу теплоты на отопление.

Таблица 4

Расход теплоты на отопление (данные теплосчетчика ЭСКО-Т), Гкал в сутки

Дата	Температура наружного воздуха, °С	Здание старой конструкции, 5 этажей, площадь 5100 м ²	Здание после утепление, 5 этажей, площадь 4590 м ²	Разница, %	
				по показаниям расходомеров	с учетом «перетопа»
25.01.2010	-26	8,1	4,9	65%	83%
26.01.2010	-22	8,2	4,5	82%	103%
27.01.2010	-18	8,2	4,6	78%	101%
28.01.2010	-17	7,9	4,7	68%	90%
29.01.2010	-15	7,7	4,2	83%	109%

Экономическая оценка мероприятий

Главным результатом энергоаудита является экономическая оценка мероприятий. В качестве примера приведем оценку утепления стен в пятиэтажном офисном здании, имеющем стены в два кирпича.

Таблица 5

Технико-экономические показатели

	Минераловатные плиты IZOVOL (с учетом запаса 200% на износ) с установкой вентилируемого фасада			Напыление пенополиуретаном		
	50	100*	200	50*	100	150
Толщина утеплителя, мм	50	100*	200	50*	100	150
Стоимость утеплителя и его монтажа, тыс. руб.	619	921	1524	2 540	5 080	7 620
Общая стоимость вместе с вентилируемым фасадом, т.руб.	5381	5682	6286	–	–	–
Снижение затрат на топление, Гкал в сезон	158	223	282	237	293	317
Срок окупаемости, лет	39,5	29,5	25	12,4	20	28

* – соответствие требованиям по энергоэффективности

Как видно, энергосберегающие мероприятия являются высокочатратными и всегда окупаются, но в различный срок. Также есть какое-то критическое значение, при превышении которого при значительных капитальных затратах наблюдается небольшой энергосберегающий эффект.

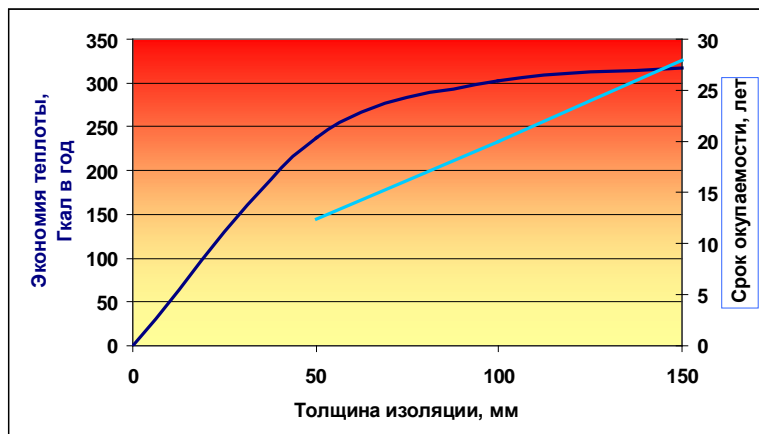


Рис. Техничко-экономические показатели утепления стен

Можно привести примеры окупаемости других мероприятий для этого же здания:

- оснащение отопительных приборов радиаторным терморегулятором, или термостатом – 2-6 лет;
- использование регуляторов расхода воды с эластичной диафрагмой – 0.5 года;
- утепление чердачного перекрытия и совмещенной плоской кровли (до норм СНиП 23.03.2003) – 8,5 лет;
- замена окон на пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, межстекольным расстоянием 6 мм и системой вентиляции Регель Эйр – 34 года;
- замена окон на пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, межстекольным расстоянием 12 мм и системой вентиляции Регель Эйр – 28 лет;
- замена окон на пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, твердым селективным покрытием и системой вентиляции Регель Эйр – 22,5 года;
- наклейка на существующие окна энергосберегающей керамической пленки – 7 лет (без учета снижения затрат на кондиционирование).

Можно сделать вывод, что энергосберегающие мероприятия являются, как правило, высокочатратными и долгокупаемыми. Поэтому

– энергосбережение должно основываться на объективных данных об энергопотреблении объекта.

– для повышения энергоэффективности необходимо выбирать наиболее перспективные направления.

– для каждого мероприятия должна проводиться его технико-экономическая оценка в условиях конкретного объекта.

Это требует проведения профессионального и качественного энергообследования.

Стоимость энергоаудита

Рынок энергоаудита еще не сложился, и поэтому устоявшихся финансовых механизмов на нем нет. В среднем в России сейчас стоимость обследования жилого дома составляет от 100 тыс. руб. Одним из определяющих стоимость энергетического обследования является необходимость использования дорого переносного оборудования.

- К определению стоимости энергетических обследований есть два подхода:
- стоимость определяется в сумме 3-5% от годовых затрат на энергоресурсы.
 - стоимость определяется по трудоемкости проведения обследования.

По опыту работы затраты на обследование здания площадью 5000 м² и составление энергетического паспорта составляют 120-150 человеко-часов. Можно привести следующую оценку энергозатрат и стоимости энергетического обследования (табл. 6).

Таблица 6

Калькуляция стоимости обследования здания общей площадью до 5000 м², руб.

Наименование	Трудоемкость, чел.час.	Первичный экспресс-аудит (без инструментального обследования)	Первичный аудит с инструментальным обследованием	Аудит ряда типовых объектов (за один объект)	Повторный аудит при отсутствии капитального ремонта здания
Предварительный сбор информации, разработка программы обследования	10	1200	1200	1200	–
Инструментальное обследование:					
Геометрические замеры на объекте	3	–	360	72	–
Проведение опроса сотрудников (жильцов)	5	–	600	600	600
Проведение наружного тепловизионного обследования	2	–	240	240	240
Проведение внутреннего тепловизионного обследования и замеры параметров микроклимата в помещениях нежилого здания	8	–	960	960	960
Измерение расходов теплоносителей в ли-	4	–	480	480	480

Наименование	Трудоемкость, чел.час.	Первичный экспресс-аудит (без инструментального обследования)	Первичный аудит с инструментальным обследованием	Аудит ряда типовых объектов (за один объект)	Повторный аудит при отсутствии капитального ремонта здания
ниях теплоснабжения, ГВС и водоснабжения					
Определение фактического термического сопротивления ограждающих конструкций	3	–	360	360	–
Обследования и инструментальные замеры системы освещения	3	–	360	360	360
Обследования и инструментальные замеры вентиляционной системы	3	–	360	360	360
Разработка энергетического паспорта					
Анализ проектной документации и данных замеров на объекте, расчет геометрических характеристик энергетического паспорта	16	1920	1920	384	–
Расчет теплоэнергетических характеристик ограждающих конструкций	10	1200	1200	240	–
Расчет характеристик системы вентиляции и освещения	10	1200	1200	240	1200
Расчет теплоэнергетических характеристик здания	4	480	480	96	480
Составление и анализ баланса потребления энергоресурсов	4	480	480	480	480

Наименование	Трудоемкость, чел.час.	Первичный экспресс-аудит (без инструментального обследования)	Первичный аудит с инструментальным обследованием	Аудит ряда типовых объектов (за один объект)	Повторный аудит при отсутствии капитального ремонта здания
Разработка и анализ мероприятий по повышению энергетической эффективности	16	1920	1920	384	–
Оформление энергетического паспорта и отчета	16	1920	1920	1920	1920
Условно-постоянные расходы					
Амортизация, поверка и аренда оборудования	10%	–	4011	2393	2023
Фонд развития	10%	2293	4011	2393	2023
Накладные расходы	20%	4587	8023	4786	4046
Налоги (с прибыли)	20%	4587	8023	4786	4046
Сборы и взносы СРО	5%	1147	2006	1197	1011
ИТОГО, чел.часы		86	117	70	59
ИТОГО, руб. (без НДС)		22933	40114	23931	20229

Примечание 1. Стоимость обследования зданий большей площади увеличивается пропорционально их площади.

Примечание 2. ФОТ, 120 руб./ч., в т.ч.: ставка исполнителя – 88,56; ЕСН – 31,44.

Примечание 3. Коэффициент уменьшения типовых работ на серийных объектах – 5.

Выводы

1. Наиболее эффективным энергосберегающим мероприятием в жилищном секторе города является уменьшение расходов на отопление.

2. Требования энергетической эффективности относятся только для вводимых в эксплуатацию, реконструированных или прошедших капитальный ремонт зданий, а также зданий, подлежащего государственному строительному надзору.

3. Энергетические обследования для многоквартирных домов не обязательны, но они позволяют получать объективную информацию и разрабатывать мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективно-

сти, которые управляющие компании обязаны иметь и доводить до сведения жильцов.

4. Энергетическое обследование и составление энергетического паспорта – это большой объем технической работы по определению комплекса проектных и фактических (эксплуатационных) показателей функционирования здания и разработке и технико-экономической оценке энергосберегающих мероприятий.

5. Тепловизионное обследование входит в состав энергоаудита, но его не заменяет, так как с помощью тепловизора нельзя получить точную количественную информацию по величине теплопотерь и энергетической эффективности здания, а только качественную информацию о наличии дефектов ограждающих конструкций.

5. Энергосберегающие мероприятия являются, как правило, высокозатратными и долгоокупаемыми. Поэтому их разработка требует получения объективных данных об объекте, то есть проведения профессионального и качественного энергообследования.

6. Средняя трудоемкость энергетического обследования здания площадью 5000 м² и составление энергетического паспорта – 120-150 человеко-часов. исходя из которой может быть определена стоимость энергоаудита около 40 тыс. руб.

В заключении необходимо отметить, что профессиональные и качественные энергетические обследования необходимы не просто из-за призывов закона, а из экономической целесообразности, так как они позволяют оценивать и определять наиболее эффективные способы энергосбережения.

Содержание

Об утверждении Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг (Проект Постановления Правительства Российской Федерации)	3
Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах	5
I. Общие положения	5
II. Требования к предоставлению коммунальных услуг	9
III. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги	10
IV. Права и обязанности исполнителя	20
V. Права и обязанности потребителя	24
VI. Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении	26
VII. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность	30
VIII. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	31
IX. Ответственность исполнителя и потребителя	34
X. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг	35
XI. Особенности холодного водоснабжения, осуществляемого через водоразборную колонку	37
XII. Особенности газоснабжения потребителей по присоединенной сети	38
XIII. Особенности продажи бытового газа в баллонах	40
XIV. Особенности продажи и доставки твердого топлива	41
XV. Контроль за соблюдением настоящих Правил	42
Приложение № 1. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.....	42
Приложение № 2. Расчет размера платы за коммунальные услуги	50
Изменения, которые вносятся в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения предоставления коммунальных услуг	58
Подомовой учет расходов (текст доклада)	69
Энергообследование домов (текст доклада)	73

ДЛЯ ЗАМЕТОК