



ОБЗОР КЛЮЧЕВЫХ НОВЕЛЛ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ОКАЗАНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Правительство РФ издало [Постановление от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»](#), которым:

- 1) утверждаются «новые» Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- 2) вносятся изменения в ряд действующих постановлений Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг.

При этом предполагается, что «новые» Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила) вступят в силу по истечении **двух месяцев** со дня вступления в силу изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 306. Подготовку изменений в этот документ Минрегиону России поручено осуществить в течение ближайших **трех месяцев**. Таким образом, новые Правила, по-видимому, вступят в силу **не ранее ноября 2011 г.** Предполагается, что с момента вступления в силу новых Правил, утратят силу Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 (далее – Правила № 307).

Что касается изменений в ряд действующих постановлений Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг, то они вступили в силу **09.06.2011 г.**

Обзор ключевых новелл, содержащихся в изменениях, внесенных в ряд действующих постановлений Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг

➤ **Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307**

1. В отличие от ранее действующей редакции Правил № 307, теперь при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета корректировка размера платы за отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение **не допускается!**

(см. п. 19 Правил № 307 в новой редакции)

Корректировка (1 раз в год) по-прежнему возможна (в жилом и нежилом помещении) лишь в следующих случаях:

1) в силу пп. «б» п. 23 Правил - за отопление, при оборудовании многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета помещений в таком доме (по формуле, предусмотренной подпунктом 3 пункта 3 приложения № 2 к Правилам);



2) в силу п. 25 Правил – за отопление, при наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии и наличии во всех или в отдельных помещениях распределителей.

Негативный аспект:

- невозможность устранения «небалансов», возникающих в связи с несоответствием сумм, начисленных РСО за фактически отпускаемый в адрес исполнителя коммунальных услуг (далее – ИКУ) коммунальный ресурс, и фактически оплаченных населением с учетом норматива потребления услуг.

2. П. 80 Правил – в отличие от ранее действующей редакции Правил, ИКУ вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг, под которой теперь понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей **3 ежемесячных размера платы**, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг. Ранее этот срок составлял 6 месяцев.

Положительный аспект:

- учитывая распространенность практики трансляции норм Правил на отношения ресурсоснабжения, эту норму можно применять и в отношениях между ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) и ИКУ;

- возможность приостановления/ограничения предоставления ресурсов в более сжатые сроки.

➤ **Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491**

Ранее действующая редакция Правил не содержала ограничений относительно возможности собственников помещений многоквартирного дома на заключение энергосервисного контракта в отношении их общего имущества с РСО или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Теперь же согласно новому пункту 38(2) Правил, собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества **лишь** с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо принять решение о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Возможность принятия решения о заключении энергосервисного договора на общедомовые нужды непосредственно с РСО или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги, предусмотрена теперь **только** в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме.

Негативный аспект:

- существенным образом ограничивается возможность участия РСО в отношениях по энергосервису.



Обзор ключевых новелл, содержащихся в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

1. Обновлено понятийное содержание видов коммунальных услуг, особое внимание среди которых обращает на себя коммунальная услуга «отопление»

***Отопление** – подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным сетям отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определенной температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления*
(пп. «е» п.4 Правил).

Справочно: в настоящее время Правила № 307 определяют услугу отопления как поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, определенной температуры воздуха, а также продажу твердого топлива при наличии печного отопления.

Негативный аспект:

- в ныне действующей редакции Правил № 307 понятие «отопление» в целях оказания соответствующей коммунальной услуги предполагает в большей степени действия именно ИКУ, нежели РСО. Это способствует разграничению деятельности по теплоснабжению (приобретению ИКУ у РСО тепловой энергии и **теплоносителя** в целях оказания коммунальной услуги отопления) и собственно деятельности по оказанию ИКУ услуги отопления конечным потребителям. Подобное разграничение, с учетом отсутствия обязательств РСО по обслуживанию внутридомовых сетей, позволяет РСО позиционировать деятельность по снабжению тепловой энергией для целей отопления в качестве деятельности по теплоснабжению с возможностью предъявления к оплате тепловой энергии и невозвращенного в тепловую сеть теплоносителя.

Содержащееся же в новых Правилах понятие «отопление» не позволяет произвести такое разграничение, что может повлечь за собой проблемы предъявления к оплате стоимости невозвращенного теплоносителя.

2. При непосредственных отношениях с потребителями коммунальных услуг, РСО признаются исполнителями коммунальных услуг (п. 8, 9, 10 Правил)

Положительный аспект:

- дополнительная формализация «прямых» отношении РСО с конечными потребителями посредством распространения на них норм Правил.

Негативный аспект:

- распространение на РСО режима ответственности за качество коммунальных услуг;

- снижение степени ответственности лица, фактически обслуживающего внутридомовые сети, за качество предоставляемой услуги;

- дополнительный аргумент для трансляции на РСО ответственности за несоблюдение ИКУ качества и режима предоставления коммунальных услуг потребителям (в т.ч. и в отсутствие прямых отношений РСО с потребителями).

3. Предусмотрена необходимость учета положений Правил в договорах о приобретении коммунальных ресурсов (п. 13 Правил)



Как и нормы ныне действующих Правил № 307, положения новых Правил предусматривают необходимость учета положений Правил в договорах о приобретении коммунальных ресурсов (договорах ресурсоснабжения).

Негативный аспект:

- правоприменительная практика по-прежнему будет исходить из необходимости полной трансляции норм Правил на отношения ресурсоснабжения, что не позволит РСО полноценно применять в отношениях с ИКУ предусмотренные законодательством (в частности, ГК РФ, ФЗ «О теплоснабжении») инструменты защиты своих прав: получение платы за фактически отпущенный (а не «нормативный») объем коммунальных ресурсов, ограничение/прекращение теплоснабжения ИКУ-неплательщиков и т.д.

4. Определена необходимость отдельного учета объемов потребления коммунального ресурса на собственные и общедомовые нужды

Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежиллом помещении, и плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.

(п. 40 Правил).

Положительный аспект:

- обеспечивается «прозрачность» начисления объемов платы за потребляемые ресурсы:

- при наличии прямых договорных отношений собственников нежилых помещений в составе многоквартирного дома с РСО, способствует предупреждению разногласий относительно порядка определения объема коммунального ресурса, потребленного на общедомовые нужды.

5. Предусмотрена возможность внесения платы за коммунальные услуги непосредственно в адрес РСО (п. 64 Правил)

Такая возможность может быть реализована при наличии заключенного договора на предоставление коммунальных услуг с ИКУ и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Положительный аспект:

- повышение «собираемости» денежных средств за отпущенные коммунальные ресурсы ввиду исключения из процедуры расчетов недобросовестных ИКУ.

6. Правила не предусматривают возможность периодической корректировки платы за коммунальные услуги с учетом фактически потребленных ресурсов

Правила определяют расчет размера платы за коммунальные услуги только с учетом регулируемых величин в виде утвержденных нормативов и тарифов на коммунальный ресурс, а также нерегулируемых величин в виде количества проживающих граждан и общей площади жилых и нежилых помещений в составе многоквартирного/жилого дома.

При этом важно, что согласно Правилам размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным РСО в соответствии с законодательством о государственном регулировании тарифов; при расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые ИКУ у РСО в целях оказания коммунальных услуг потребителям, применяются тарифы (цены) РСО, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей (п. 38 Правил).



Негативный аспект:

- невозможность устранения «небалансов», возникающих в связи с несоответствием сумм, начисленных РСО за фактически отпущенный в адрес ИКУ коммунальный ресурс, и фактически оплаченных населением с учетом норматива потребления коммунальных услуг.

7. Предусмотрена возможность получения потребителем рассрочки оплаты коммунальных услуг (п. 72, 73 Правил)

ИКУ обязан предоставить рассрочку при соблюдении следующих условий:

- услуга предоставляется потребителю в жилом помещении;
- размер платы за услугу в расчетном периоде превысил более чем на 25% размер платы за услугу в аналогичном расчетном периоде прошлого года.

Порядок предоставления:

- 1) предоставляется исполнителем путем включения условий в платежный документ, выставляемый потребителю за расчетный период;
- 2) устанавливается в размере одной двенадцатой размера платы за расчетный период и может вноситься на протяжении 12 месяцев;
- 3) за предоставление рассрочки предусмотрена возможность начисления процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3% размер ставки рефинансирования ЦБ РФ.

В случае приобретения ИКУ коммунального ресурса у РСО, последняя обязана предоставить ИКУ рассрочку на тех же условиях, что и предоставлена потребителю, но при условии направления в ее адрес письменного извещения об этом и приложения подтверждающих документов.

Негативный аспект:

- правилами не четко урегулирован механизм предоставления рассрочки. В частности:

1) отсутствует перечень и формат подтверждающих право на предоставление рассрочки документов. В силу Правил, единственным документом, подтверждающим право на рассрочку, является квитанция об оплате, направляемая ИКУ в адрес потребителя;

2) со стороны РСО отсутствуют механизмы контроля за соблюдением критериев предоставления рассрочки (в части определения объема потребления услуг конечным потребителем, обстоятельств повышения объема потребления относительно аналогичного периода предыдущего года). Кроме того, отсутствуют механизмы контроля объемов денежных средств, поступающих в адрес ИКУ от потребителей.

Изложенное свидетельствует о наличии высокой степени рисков злоупотребления ИКУ правом на рассрочку, уклонения ИКУ от уплаты в адрес РСО реально полученных от населения денежных средств за предоставленные коммунальные услуги.

Рекомендация:

- минимизация рисков злоупотребления видится в реализации возможности внесения потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в адрес РСО (п. 64 Правил).

8. Установлены общие для всех потребителей основания для приостановления/ограничения предоставления коммунальных услуг (раздел XI Правил)

Обращают на себя внимание следующие моменты:

1) предварительное уведомление об ограничении или предоставлении коммунальных услуг требуется только при осуществлении ограничения/приостановления в связи с проведением планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизо-



ванных сетей инженерно-технического обеспечения или неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;

Справочно: ныне действующие Правила № 307 предусматривают необходимость предварительного письменного уведомления и возможность ограничения/приостановления услуги также в случаях самовольного подключения к сетям, получения предписания надзорных органов, неудовлетворительного состояния сетей и использовании оборудования с мощностью, превышающей технические характеристики системы (п. 80 Правил № 307).

- ограничение/приостановление предоставления коммунальных услуг возможно в случае наличия у потребителя задолженности по оплате хотя бы 1 коммунальной услуги в размере, превышающем 3 месячных размера платы, исчисленного исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

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

Среди иных новелл правового регулирования отношений по предоставлению коммунальных услуг можно отметить следующие:

1) представление заявителем неполного пакета документов или неправильное их оформление не является основанием для отказа в заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг (п. 29 Правил);

2) потребителям коммунальных услуг предоставлена возможность передачи показаний приборов учета ИКУ способами, допускающими возможность удаленного направления сведений о показаниях приборов (телефон, сеть Интернет и др.) (пп. «ж» п. 31 Правил);

3) определено понятие домовладения как жилого дома (части жилого дома) и прилегающих к нему и (или) отдельно стоящих на общем земельном участке надворных построек и других объектов (п. 2 Правил). Предусмотрена возможность и порядок начисления платы за коммунальную услугу, предоставленную такому потребителю (п. 49 Правил);

4) в развитие приборного потребления в обязанностях ИКУ и корреспондирующих правах для потребителя предусмотрено обеспечение установки, приемки и ввода в эксплуатацию приборов учета (п. 31 и 33 Правил); урегулирован порядок проведения проверки работоспособности приборов и правильности снятия данных таких приборов (п. 82-85 Правил);

5) предусмотрена возможность полного освобождения от оплаты коммунальных услуг при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность (п. 98 Правил).

б) при наличии споров между потребителями и ИКУ относительно качества коммунальных услуг, любая из сторон вправе инициировать проведение экспертизы, расходы



Интернет-проект «Правовые аспекты энергоснабжения»
<http://zhane.ru/>

по которой оплачивает ИКУ с возможной их последующей компенсацией в случае необоснованности требований потребителя (п. 110 Правил).