



**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**

**Справочник потребителя жилищно-коммунальных услуг**

**Тематический сборник вопросов-ответов  
«Предоставление коммунальных услуг»**



**Москва 2021**

## Оглавление

Введение .....	6
1. В чем разница между «коммунальной услугой» и «коммунальным ресурсом»?.....	6
2. В чем разница между услугой по содержанию жилого помещения и коммунальными услугами? .....	10
3. Начисляется ли плата за коммунальные услуги собственнику квартиры, в которой никто не зарегистрирован, если такой собственник предоставил справку о том, что фактически проживает и оплачивает коммунальные услуги по другому адресу, а в указанной квартире нет временно проживающих?.....	13
4. В чем разница между ограничением предоставления коммунальных услуг и их приостановлением? Возможно ли отключение (ограничение или приостановление) электроэнергии в квартире из-за долгов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме? .....	17
5. В чем разница между коммунальными услугами на общедомовые нужды и коммунальными услугами в жилом помещении? .....	19
6. Как быть, если период перерасчета размера платы за коммунальные услуги затрагивает период управления домом предыдущей управляющей организацией, с которой договор управления многоквартирным домом уже расторгнут?.....	21
7. Как житель многоквартирного дома может проверить правильность начисления размера платы за отопление и другие коммунальные услуги? ...	23
8. Как влияет способ отопления помещений в многоквартирном доме на размер платы за данную коммунальную услугу?.....	25
9. Кому жители должны вносить плату за коммунальные услуги и на основании каких документов?.....	28
10. Какие документы следует представить для перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случае длительного (например, полтора года) отсутствия потребителей в жилом помещении (частная поездка за рубеж). Зависит ли такой перерасчет от наличия или отсутствия приборов учета? Кто может дать официальное письменное разъяснение по данному вопросу во избежание споров?.....	30
11. Каков порядок перерасчета размера платы за коммунальные услуги при временном отсутствии проживающих в жилом помещении? .....	37
12. Почему каждый год размер платы за отопление растет независимо от погоды на улице? .....	40

13. Верно ли, что показатель объема потребляемого коммунального ресурса при расчете размера платы за коммунальные услуги может принимать как положительные, так и отрицательные значения? ..... 43
14. Может ли перерасчет размера платы привести к необходимости доплаты за коммунальную услугу? Что будет, если при перерасчете выяснится, что произошла переплата?..... 48
15. Правомерно ли требование газовой службы о ежегодном перезаключении договора на обслуживание внутриквартирного газового оборудования? ..... 51
16. На какой срок заключается договор для предоставления коммунальных услуг? ..... 54
17. Каков порядок заключения договора (договоров) для предоставления коммунальных услуг? ..... 57
18. Как рассчитывается размер платы за коммунальные услуги после истечения срока поверки прибора учета в квартире (например, у индивидуального прибора учета закончился межповерочный интервал в июле, а в октябре собственник сделал поверку)? Должна ли управляющая организация сделать перерасчет за период, например, с августа по сентябрь в случае, если проведенная поверка показала, что прибор учета исправен? .... 59
19. Вправе ли энергоснабжающая организация, являющаяся гарантирующим поставщиком, полностью отключать электроэнергию в многоквартирном доме, если имеется задолженность по оплате электроэнергии, используемой на общедомовые нужды? ..... 61
20. Когда должен начинаться отопительный период и какова его продолжительность?..... 64
21. Если в квартире холодно, куда жаловаться? В течение какого времени коммунальные службы должны отреагировать на жалобу жителя? ..... 66
22. Обязано ли товарищество собственников жилья быть исполнителем коммунальных услуг и обязано ли оно осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за потребленные в многоквартирном доме коммунальные ресурсы?..... 69
23. Является ли необходимым условием для заключения товариществом собственников жилья договоров с ресурсоснабжающими организациями положение в уставе товарищества об обязанности данного товарищества предоставлять коммунальные услуги потребителям в доме, которым такое товарищество управляет? ..... 71
24. Как необходимо строить договорные отношения по поводу предоставления коммунальных услуг с собственниками нежилых помещений в МКД? Могут ли арендаторы жилых и нежилых помещений в

многоквартирном доме заключать договоры предоставления коммунальных услуг? .....	75
25. Является ли акт разграничения балансовой принадлежности неотъемлемой частью договора теплоснабжения нежилого помещения в многоквартирном доме? .....	78
26. В каких случаях и каким образом можно заключить «прямой» договор с ресурсоснабжающей организацией? Кого считать при этом исполнителем коммунальных услуг? .....	80
27. Кто, кому и какую информацию должен предоставлять при заключении «прямых» договоров с ресурсоснабжающими организациями? Кто отвечает в таких случаях перед потребителем за качество коммунальных услуг? .....	82
28. Какие документы на нежилое помещение должен предоставить потребитель для заключения договора отопления, в том числе для подтверждения нагрузки на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение в таком помещении? Каковы должны быть действия ресурсоснабжающей организации при не предоставлении потребителем данных документов? .....	87
29. Следует ли оплачивать квитанции за вывоз твердых коммунальных отходов, если у потребителей нет письменных договоров, заключенных с региональным оператором? .....	91
30. Следует ли оплачивать счета на вывоз твердых коммунальных отходов, если они пришли с длительной задержкой? .....	93
31. Должен ли региональный оператор выставлять счет за вывоз ТКО за период временного отсутствия жильцов, если оплата осуществляется исходя из общей площади жилого помещения, а не по числу зарегистрированных жителей? .....	95
32. Куда обращаться с жалобой, если из-за недостаточного количества и объема контейнеров, нарушения графика вывоза ТКО на контейнерной площадке вне контейнеров постоянно скапливается мусор? .....	97
33. Может ли собственник помещения в многоквартирном доме не заключать договор с региональным оператором по обращению с ТКО, если такой собственник вывозит мусор самостоятельно? .....	99
34. Какие договоры нужно заключить и какие коммунальные услуги будут предоставляться в многоквартирном доме, если их оказывает управляющая организация? .....	100
35. Какие договоры нужно заключить и какие коммунальные услуги будут предоставляться в доме при заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями? .....	102

36. Что делать человеку, у которого накопился долг по коммунальным платежам? Какие сегодня существуют пути решения данной проблемы и меры поддержки такого человека? .....	104
37. Что делать, если денег на оплату долга нет совсем? Можно ли взять каникулы по уплате коммунальных платежей? Как это сделать? На какой срок можно взять такую отсрочку и при каких условиях?.....	107
38. Можно ли использовать показания не поверенного прибора учёта коммунальных услуг? .....	108
39. Какие виды коммунальных услуг могут быть произведены с использованием внутридомовых инженерных систем? .....	110
40. Как определить объём поставки в МКД тепловой энергии на нужды отопления?.....	112
41. Как установить объёмы тепловой энергии и холодной воды на нужды ГВС?.....	113

## **Введение**

Ответы на вопросы для тематического сборника «Предоставление коммунальных услуг» Справочника потребителя жилищно-коммунальных услуг содержат ссылки на нормативные правовые акты, на основании которых такие ответы подготовлены. Основным нормативным актом, на который даны ссылки при ответе на те или иные вопросы, в настоящем сборнике являются Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Для сокращения текста ответов указанные правила далее будут именоваться как Правила предоставления коммунальных услуг или Правила, а Жилищный кодекс Российской Федерации, в соответствии которым данные правила установлены, – Жилищный кодекс или ЖК РФ.

### **1. В чем разница между «коммунальной услугой» и «коммунальным ресурсом»?**

Определения понятий «коммунальные услуги» и «коммунальные ресурсы» содержатся в Правилах предоставления коммунальных услуг. Согласно пункту 2 этих правил:

«коммунальные ресурсы» - это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«коммунальные услуги» - это осуществление деятельности по подаче потребителям коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего

имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится также услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Например, холодная вода из крана в ванной комнате или на кухне в квартире является коммунальным ресурсом. А деятельность, например, управляющей организации или товарищества собственников жилья, осуществляющими управление многоквартирным домом, по подаче этой холодной воды по внутридомовой инженерной системе холодного водоснабжения от стены дома до первого запорно-регулирующего крана на отводе внутриквартирной разводки от стояка холодного водоснабжения. Доведение холодной воды от первого запорно-регулирующего крана на отводе внутриквартирной разводки от стояка холодного водоснабжения до крана в ванной комнате или на кухне является ответственностью собственника квартиры, так как указанный участок разводки холодного водоснабжения находится внутри квартиры и предназначен для обеспечения холодной водой потребителей только в этой квартире.

Потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг<sup>1</sup>:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения;

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения;

в) водоотведение, то есть отведение сточных вод из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения;

д) газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным

---

<sup>1</sup> Более подробно см. пункт 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах;

е) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в помещениях необходимой температуры воздуха;

ж) обращение с твердыми коммунальными отходами, то есть транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах и жилых домах.

Организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме (до внешней границы стены дома) и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией (часть 15 статьи 161 Жилищного кодекса). Коммунальный ресурс, поступивший в многоквартирный дом, обуславливает возможность оказания коммунальных услуг. Деятельность по оказанию коммунальных услуг, соответственно ответственность за их качество, несут исполнители коммунальных услуг, которыми могут быть как управляющая организация, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, так и ресурсоснабжающая организация. Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, она несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (пункт 107 Правил предоставления коммунальных услуг). При этом лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на

уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (часть 16 статьи 161 Жилищного кодекса).

Показатели качества коммунальных услуг могут отличаться от показателей качества коммунальных ресурсов. Например, одним из параметров качества коммунальной услуги по отоплению является обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях, при этом показателем качества теплоносителя (коммунального ресурса) является его температура.

## **2. В чем разница между услугой по содержанию жилого помещения и коммунальными услугами?**

Содержание жилого помещения включает в себя услуги, работы по управлению многоквартирным домом, услуги, работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом установлен Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, и представляет собой выполнение стандартов деятельности по управлению многоквартирным домом, которые включают в себя широкий перечень услуг и работ, в частности это:

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом;
- б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества;
- г) организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о

техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Коммунальные услуги включают следующие их виды<sup>2</sup>:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения;

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения;

в) водоотведение, то есть отведение сточных вод из жилого дома (домовладения), из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения;

д) газоснабжение, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в

---

<sup>2</sup> Более подробно см. пункт 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также продажа бытового газа в баллонах;

е) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в помещениях необходимой температуры воздуха;

ж) обращение с твердыми коммунальными отходами, то есть транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах и жилых домах.

Содержание жилого помещения обеспечивает безопасность проживания в доме, чистоту и порядок в помещениях общего пользования – на лестничных клетках, в лифте, на придомовой территории, постоянную готовность внутридомовых инженерных систем к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам. Коммунальные услуги обеспечивают благоприятные санитарно-гигиенические условия и комфорт проживания в квартире: в квартире тепло, обеспечена возможность пользования водой, канализацией, работает освещение, обеспечена возможность приготовления пищи.

**3. Начисляется ли плата за коммунальные услуги собственнику квартиры, в которой никто не зарегистрирован, если такой собственник предоставил справку о том, что фактически проживает и оплачивает коммунальные услуги по другому адресу, а в указанной квартире нет временно проживающих?**

В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным, квартирным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (пункт 56(2) Правил предоставления коммунальных услуг). Даже если собственник квартиры предоставит справку о том, что фактически проживает и оплачивает коммунальные услуги по другому адресу, а в его квартире никто не проживает, при отсутствии квартирных приборов учета объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения, т.е. если собственник один, то начисление платы за коммунальные услуги (за исключением платы за отопление, которая рассчитывается исходя из площади жилого помещения и взимается независимо от количества и наличия проживания людей в квартире) будет осуществлено на одного человека исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Если собственников несколько, размер платы за коммунальные услуги будет рассчитан на несколько человек. При расчете платы за коммунальные услуги установленные нормативы потребления коммунальных услуг будут использованы с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5, что естественно приведет к увеличению платы за коммунальные услуги. Этот коэффициент не применяется, если потребителем представлен акт обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды и (или) электрической энергии, подтверждающий отсутствие технической

возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт, а также в случаях, если законодательством Российской Федерации об электроэнергетике обязанность по оснащению помещений в многоквартирном доме, а также жилых домов (домовладений) приборами учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика или сетевую организацию (см. подпункт «а» пункта 4 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг).

Если квартира оборудована индивидуальными приборами учета, то размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний таких приборов. Соответственно, если в квартире никто не проживает и потребление коммунальных услуг отсутствует, прибор учета показывает отсутствие потребления, то и плата за такие услуги не будет начислена. Но для этого необходимо ежемесячно подавать показания прибора учета исполнителю коммунальных услуг. В обратном случае, т. е. в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), за период, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд (см. подпункт «б» пункта 59 Правил предоставления коммунальных услуг).

По истечении 3 расчетных периодов подряд плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое помещение, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5 (см. пункт 60 Правил предоставления коммунальных услуг).

Чтобы не подавать ежемесячно показания прибора учета, если человек длительно отсутствует в квартире, можно отключить и опломбировать запорную арматуру в квартире. Так, в соответствии с пунктом 96 Правил предоставления коммунальных услуг в случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем, и после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю документов, указанных в пункте 93 Правил предоставления коммунальных услуг, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее - заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя. В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя

продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги. Т.е. чтобы ежемесячно не подавать «нулевые» показания прибора учета можно по письменному заявлению потребителя, например, в управляющую организацию, если такая организация является исполнителем коммунальных услуг, отключить и опломбировать запорную арматуру в квартире. А затем через каждые 6 месяцев подряд подавать заявления о перерасчете размера платы за коммунальные услуги до начала периода очередного временного отсутствия.

**4. В чем разница между ограничением предоставления коммунальных услуг и их приостановлением? Возможно ли отключение (ограничение или приостановление) электроэнергии в квартире из-за долгов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме?**

Традиционно именуемое в быту отключение квартиры от электроснабжения, водоснабжения или иных коммунальных услуг за долги в Правилах предоставления коммунальных услуг, определено как приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

Под ограничением предоставления коммунальной услуги понимается временное уменьшение объема (количества) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) введение графика предоставления коммунальной услуги в течение суток.

Под приостановлением предоставления коммунальной услуги понимается временное прекращение подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида (пункт 114 Правил предоставления коммунальных услуг).

Приостановление и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляет исполнитель таких услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

Исполнитель может ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя или уведомив об этом потребителя.

Так, согласно пункту 115 Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

д) предписания уполномоченного государственного органа.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае (п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг):

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем.

Возобновление предоставления коммунальных услуг осуществляется исполнителем в течение 2 календарных дней со дня устранения причин их ограничения или приостановления.

Ограничить или приостановить подачу электроэнергии в квартиру из-за долгов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнитель не может, так как согласно пункту 117 Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги. Возможность ограничения или приостановления подачи электроэнергии в квартиру в случае неполной оплаты потребителем содержания и текущего ремонта общего имущества законодательством не установлена.

## **5. В чем разница между коммунальными услугами на общедомовые нужды и коммунальными услугами в жилом помещении?**

Разница между коммунальными услугами на общедомовые нужды и коммунальными услугами в жилом помещении уже заключается в названии этих услуг. Тем не менее,

Плата за содержание жилого помещения помимо платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включает в себя также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) (пп. 1 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ). Холодная вода, горячая вода, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, используются, например, для мытья полов в помещениях общего пользования, а электрическая энергия – для их освещения.

Плата за коммунальные услуги в жилом помещении включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ). Таким образом, коммунальные услуги в жилом помещении – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, потребляемые человеком в жилом помещении для удовлетворения его личных, бытовых нужд, в том числе, для приготовления пищи, мытья столовой и кухонной посуды, уборки помещений, стирки белья, соблюдения правил личной гигиены, освещения и отопления жилых помещений, подогрева холодной воды при отсутствии

централизованного горячего водоснабжения и наличия водонагревателя и удовлетворения иных потребностей человека в жилом помещении, а также это отведение сточных вод из жилого помещения и обращение с твердыми коммунальными отходами, накопленными в жилом помещении.

Коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, - это коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме: холодная вода, горячая вода и электрическая энергия, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Коммунальные услуги в жилом помещении – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления в жилом помещении, используемые человеком, проживающим в жилом помещении, а также сточные воды, отводимые из жилого помещения по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения и обращение с твердыми коммунальными отходами, накопленными в жилом помещении.

**6. Как быть, если период перерасчета размера платы за коммунальные услуги затрагивает период управления домом предыдущей управляющей организацией, с которой договор управления многоквартирным домом уже расторгнут?**

1. В соответствии с пунктом 61 Правил предоставления коммунальных услуг, если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и (или) проверки их состояния исполнителем будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниями проверяемого прибора учета, распределителей и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю и использован исполнителем при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период, то исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета.

При этом, если потребителем не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным потребителем в течение того расчетного периода, в котором исполнителем была проведена проверка.

Таим образом, перерасчет размера платы за коммунальную услугу будет произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний

проверяемого прибора учета и доначисление платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо зачет излишне начисленной потребителю суммы будет осуществлен управляющей организацией, которая осуществляет управление многоквартирным домом, и не имеет отношения к управляющей организацией, с которой договор управления многоквартирным домом уже расторгнут. Получателем платежей за коммунальные услуги является ресурсоснабжающая организация.

2. В соответствии с пунктом 86 Правил предоставления коммунальных услуг в случае перерасчета размера платы за предоставленную потребителю в жилом помещении коммунальную услугу при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке, перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем, осуществляющим управление многоквартирным домом, и не имеет отношения к управляющей организацией, с которой договор управления многоквартирным домом уже расторгнут. Получателем платежей за коммунальные услуги является ресурсоснабжающая организация.

## **7. Как житель многоквартирного дома может проверить правильность начисления размера платы за отопление и другие коммунальные услуги?**

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии установлен Правилами предоставления коммунальных услуг. Расчетные формулы представлены в приложении № 2 к указанным правилам и предусмотрены для всех возможных случаев предоставления коммунальных услуг. Житель многоквартирного дома может проверить правильность начисления размера платы за отопление и другие коммунальные услуги с помощью этих формул. Но для большинства показателей, используемых в этих формулах, такой человек не сможет самостоятельно найти из значения, соответственно, не сможет воспользоваться указанными формулами.

Поэтому житель многоквартирного дома может обратиться непосредственно в организацию, которая предоставляет ему коммунальные услуги, с заявлением о проведении проверки правильности предъявленного потребителю к уплате расчета размера платы за коммунальные услуги.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии). В случае если проведение такой проверки непосредственно при обращении потребителя невозможно, проверка может производиться в срок, определенный по договоренности потребителя и исполнителя, но не превышающий 1 месяц со дня обращения потребителя.

Документы по результатам проверки предоставляются потребителю способом, согласованным потребителем и исполнителем, не позднее 5 рабочих дней после завершения такой проверки.

## **8. Как влияет способ отопления помещений в многоквартирном доме на размер платы за данную коммунальную услугу?**

Тепловая энергия для нужд отопления помещений в многоквартирных домах в основном подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

В отдельных случаях при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При наличии централизованного отопления размер платы за отопление в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, определяется формулам 3 и 3(4) приложения № 2 к Правилам на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии исходя из:

а) объема (количества) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенного при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за предыдущий год;

б) тарифа (цены) на тепловую энергию, установленную (определенную) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованных теплоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из:

а) объема коммунального ресурса (или ресурсов) (тепловая энергия, газ или иное топливо, электрическая энергия, холодная вода), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению, и

б) тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Размер платы за отопление в случае централизованного отопления и в случае самостоятельного производства теплоносителя зависят от тарифов на разные коммунальные ресурсы и объемов на разные коммунальные ресурсы, поэтому как влияет способ отопления помещений в многоквартирном доме на размер платы за данную коммунальную услугу непосредственно ответить нельзя, для этого необходимо рассмотреть два похожих дома в одном городе с разными способами отопления.

В качестве отличия двух рассмотренных систем отопления многоквартирных домов можно отметить (см. п. 5 Правил), что

1) если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. Отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

2) если при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по

отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и (или) дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме отопительный период начинается и заканчивается в установленные уполномоченным органом сроки начала и окончания отопительного периода при подаче тепловой энергии для нужд отопления помещений во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Следует также отметить, что если отопление осуществляется с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то такие собственники несут ответственность за содержание указанного оборудования и в размер платы за содержание жилого помещения включается составляющая на содержание указанного оборудования. В плату за коммунальную услугу по отоплению, произведенную исполнителем с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не включаются расходы на содержание и ремонт такого оборудования. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание жилого помещения (абзац 8 пункта 54 Правил предоставления коммунальных услуг).

## **9. Кому жители должны вносить плату за коммунальные услуги и на основании каких документов?**

Плата за коммунальные услуги вносится потребителями исполнителю либо действующему по его поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту (пункт 63 Правил предоставления коммунальных услуг).

Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов (пункт 67 Правил предоставления коммунальных услуг).

В платежном документе указываются (пункт 69 Правил):

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения;

б) наименование исполнителя;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса;

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;

г(1)) размер повышающего коэффициента при отсутствии индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и в случае наличия обязанности установки такого прибора;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;

е) показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме;

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:  
пользованием жилым помещением временно проживающими потребителями;

предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

временным отсутствием потребителя в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;

уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

з) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

и) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг;

к) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги;

к(1)) штриховые коды, предусмотренные ГОСТ Р 56042-2014 (при принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, управляемом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, а также при непосредственном управлении решения об отказе от указания в платежном документе штриховых кодов, штриховые коды не указываются).

**10. Какие документы следует представить для перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случае длительного (например, полтора года) отсутствия потребителей в жилом помещении (частная поездка за рубеж). Зависит ли такой перерасчет от наличия или отсутствия приборов учета? Кто может дать официальное письменное разъяснение по данному вопросу во избежание споров?**

Перечень документов, подтверждающих период временного отсутствия человека в квартире, определен Порядком перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета и представлен в разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг.

Перечень документов, подтверждающих период временного отсутствия человека в квартире, указан в пункте 93 правил предоставления коммунальных услуг. Так, в качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете могут прилагаться:

- а) копия решения о направлении в служебную командировку с приложением копий проездных билетов;
- б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;
- в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя;
- г) счета за проживание в гостинице;
- д) документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания в установленных законодательством Российской Федерации случаях, или его заверенная копия;
- е) справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения потребителя;

ж) справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, иного учреждения с круглосуточным пребыванием;

з) справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания;

и) справка, выданная уполномоченным лицом садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества;

к) иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, осуществляется для жилого помещения, не оборудованного индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке.

Перерасчет делается на основании заявления, к которому должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, а также акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

Это означает, что перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, осуществляется для жилого помещения, не оборудованного индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, если потребителем представлен акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета, подтверждающий отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, за исключением случая, если законодательством Российской Федерации об электроэнергетике обязанность

по оснащению помещений в многоквартирном доме приборами учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика или сетевую организацию. При отсутствии указанного акта перерасчет не осуществляется. Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также форма акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядок ее заполнения утверждены приказом Минстроя России от 28.08.2020 № 485/пр.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, оборудованном приборами учета, не требуется, так как в этом случае приборы учета покажут отсутствие потребления. Но даже при отсутствии потребления коммунальных ресурсов в квартире для расчета размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, потребителю нужно подавать показания прибора учета ежемесячно не позднее 25-го числа расчетного месяца, за исключением показаний прибора учета электрической энергии, если такой прибор учета подключен к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности). При этом обязанности потребителя при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу у потребителя нет, это его право.

Перерасчет в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении осуществляет только для коммунальных услуг, предоставленных в жилом помещении. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды не подлежит перерасчету, так как эти услуги предоставляются в отношении общего имущества собственников помещений в доме независимо от присутствия человека в жилом помещении.

Перерасчет осуществляется для следующих видов коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, Перерасчет не осуществляется в отношении коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Если жилое помещение не оборудовано прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном Правилами порядке либо в случае неисправности прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем в соответствии с требованиями пункта 81(13) Правил обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимается чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (см. п. 1 ч. 202 Гражданского кодекса Российской Федерации). Таким обстоятельством могут быть природная чрезвычайная ситуация, явление общественной жизни. Например, суд признал форс-мажором:

- штормовую погоду (определение Верховного Суда РФ от 01.09.2015 № 303-ЭС15-5226);

- паводок, потребовавший введения режима чрезвычайной ситуации (постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 28.11.2014 № Ф03-5191/2014);

- аномальные атмосферные осадки (постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.12.2015 № Ф05-16473/2015).

Под временным отсутствием потребителя в жилом помещении понимается такое отсутствие более 5 полных календарных дней подряд. Каким может быть максимальный период временного отсутствия потребителя в жилом помещении, за который осуществляется перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг? Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги (см. абзац 2 п. 91 Правил).

Максимальный период временного отсутствия потребителя в жилом помещении, за который осуществляется перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг, установлен в размере 6 месяцев, но только для случая, когда заявление о перерасчете подается до начала периода временного отсутствия потребителя. В случае подачи заявления о перерасчете после окончания периода временного отсутствия потребителя период временного отсутствия потребителя в жилом помещении, за который

осуществляется перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг, в Правилах не установлен. В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель должен осуществить перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

Отвечая буквально на поставленный вопрос, можно указать, что для перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случае длительного (например, полтора года) отсутствия потребителя в жилом помещении (частная поездка за рубеж) можно представить один из следующих документов:

- а) проездные билеты, оформленные на имя потребителя;
- б) счета за проживание в гостинице;
- в) справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения потребителя;
- г) справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, иного учреждения с круглосуточным пребыванием;
- д) справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания;
- е) иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Официальное письменное разъяснение по данному вопросу во избежание споров может дать Минстрой России. Согласно пункту 3 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», разъяснения по применению

Правил, утвержденных указанным постановлением, дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

## **11. Каков порядок перерасчета размера платы за коммунальные услуги при временном отсутствии проживающих в жилом помещении?**

Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета, определен Правилами предоставления коммунальных услуг и представлен в разделе VIII указанных правил.

Согласно п. 91 Правил перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

Если потребитель, подавший заявление о перерасчете до начала периода временного отсутствия, не представил документы, подтверждающие продолжительность его отсутствия, или представленные документы не подтверждают временное отсутствие потребителя в течение всего или части

периода, указанного в заявлении о перерасчете, исполнитель начисляет плату за коммунальные услуги за период неподтвержденного отсутствия в полном размере и вправе применить предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса последствия несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги.

В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, а также акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

При подаче заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребитель вправе указать в заявлении о перерасчете, что документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, не могут быть предоставлены вместе с заявлением о перерасчете по описанным в нем причинам и будут предоставлены после возвращения потребителя. В этом случае потребитель в течение 30 дней после возвращения обязан представить исполнителю документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия.

В случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное

оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем, и после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя. Акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета должен быть представлен потребителем исполнителю.

Результаты перерасчета размера платы за коммунальные услуги отражаются в платежных документах потребителя.

## **12. Почему каждый год размер платы за отопление растет независимо от погоды на улице?**

Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

При наличии централизованного отопления размер платы за отопление в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, определяется на основании показаний такого прибора учета тепловой энергии исходя из:

а) объема (количества) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенного при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за предыдущий год;

б) тарифа (цены) на тепловую энергию, установленную (определенную) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При оплате коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года в текущем году используется объем тепловой энергии, определенный по показаниям прибора учета тепловой энергии за предыдущий год. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в квартире в целом за расчетный год при оплате равномерно в течение календарного года корректируется исполнителем ежегодно в первом квартале года, следующего за расчетным текущим годом<sup>3</sup>. Таким образом, размер платы за коммунальную услугу по отоплению, потребленную за 2020 год в квартире, будет скорректирован (увеличен или уменьшен) в первом квартале 2021 года на

---

<sup>3</sup> Пункт 3(4) приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

разницу между объемом тепловой энергии, потребленной в 2020 году, и объемом тепловой энергии, потребленной в 2019 году.

Тарифы (цены) на тепловую энергию, как правило, ежегодно индексируются на уровне примерно сопоставимом с уровнем инфляции.

Если прошедшая зима была теплее предыдущей, перерасчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению в части объема (количества) потребленной в многоквартирном доме тепловой энергии после теплой зимы будет произведен в пользу потребителя. А вот, если прошедшая зима была холоднее предыдущей перерасчет в части объема (количества) потребленной в многоквартирном доме тепловой энергии делается в пользу теплоснабжающей организации. Температура теплоносителя в системе отопления зависит от температуры воздуха на улице и поддерживается теплоснабжающей организацией в такой системе в соответствии с температурным графиком отпуска тепловой энергии. Данные графики построены таким образом, чтобы в холодное время года в жилых помещениях обеспечивалась нормативная температура воздуха – не ниже +18 °С.

Таким образом, размер платы за отопление должен снижаться при теплой зиме, так как снижаются объемы потребления тепловой энергии, и увеличиваться при холодной зиме, так как объемы потребления тепловой энергии увеличиваются. В то же время тарифы на тепловую энергию ежегодно только увеличиваются. Если прошедшая зима была холоднее предыдущей, то размер платы за отопление увеличится в текущем году по сравнению с предыдущим. Если теплее – то может и снизиться, если уровень снижения объема потребления тепловой энергии был существенно ниже темпа роста тарифа на тепловую энергию. Но учитывая, что тариф на тепловую энергию в цифровом выражении примерно в два раза выше объема потребленной тепловой энергии, то больший «вес» тарифа в формуле расчета размера платы за отопление практически всегда будет приводить к росту платы за отопление независимо от того, теплая или холодная по сравнению с предыдущим годом была зима.

При отсутствии общедомового (коллективного) прибора учета тепловой энергии и оплате коммунальной услуги по отоплению по нормативу потребления такой услуги, происходит ежегодный рост платы за отопление, хотя при этом указанный норматив не изменяется и не корректируется, но тариф на тепловую энергию, хоть и незначительно, но ежегодно растет, и только в отдельных случаях в пределах первого полугодия остается на прежнем по сравнению с предыдущим годом уровне.

**13. Верно ли, что показатель объема потребляемого коммунального ресурса при расчете размера платы за коммунальные услуги может принимать как положительные, так и отрицательные значения?**

В соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

В соответствии с абзацем 1 п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в случаях, установленных пунктом 40 Правил, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам, а именно:

размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для  $i$ -го жилого помещения (квартиры) определяется по формуле 10:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}, \text{ где:}$$

$V_i^{\text{одн}}$  - объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на  $i$ -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$  - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, определяется в соответствии с формулами 11 и 12 приложения № 2 к Правилам.

Приходящийся на  $i$ -е жилое помещение (квартиру) объем (количество) холодной воды, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, определяется по формуле 11:

$$V_i^{\text{одн.1}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - \sum_i V_i^{\text{ГВ}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}, \text{ где:}$$

$V^{\text{д}}$  - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды;

$V_u^{\text{неж.}}$  - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в  $u$ -м нежилом помещении, определенный в соответствии с пунктом 43 Правил;

$V_v^{\text{жил.н.}}$  - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{\text{жил.п.}}$  - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в  $w$ -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, определенный по показаниям такого прибора учета;

$V_i^{ГВ}$  - объем (количество) горячей воды (в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения)), потребленный за расчетный период в  $i$ -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, определенный в соответствии с пунктами 42 и 43 Правил;

$V_{кр}$  - определенный в соответствии с пунктом 54 Правил объем холодной воды, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по холодному водоснабжению;

$S_i$  - общая площадь  $i$ -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{об}$  - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется по формуле:

$$V_v^{жил.н.} = N_j \times n_v, \text{ где:}$$

$N_j$  - норматив потребления холодного водоснабжения;

$n_v$  - количество граждан, постоянно и временно проживающих в  $v$ -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды.

Таким образом, объем (количество) холодной воды, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определяется путем вычитания из объема (количества) холодной воды, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды,

объема (количества) холодной воды, потребленного за расчетный период во всех жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома. Такая разница должна быть положительной, но в отдельных случаях, такая разница может быть и отрицательной ввиду невозможности одновременного снятия показаний со всех приборов учета в доме.

В соответствии с абзацем 2 п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг в случае если объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, за расчетный период (расчетный месяц) составляет отрицательную величину, то указанная величина учитывается в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах) при определении объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, приходящегося на жилое (нежилое) помещение. Данный абзац был введен постановлением Правительства РФ от 21.12.2020 № 2184. Таким образом законодатель предопределил решение ранее неурегулированного вопроса отрицательной дельты объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, что исключает для ресурсоснабжающей организации возможность получать плату за не оказанные услуги и позволяет устранить несоответствие фактического потребления коммунального ресурса, вызванного невозможностью одновременного снятия показаний со всех приборов учета, как коллективного (общедомового) прибора, так и индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, а также несоответствием нормативов потребления коммунальных услуг, определенных расчетным способом, фактическому потреблению.

Таким образом реализован следующий алгоритм учета отрицательных значений объемов коммунальных ресурсов, поставляемых ежемесячно в многоквартирный дом в целях содержания общего имущества:

*если по итогам расчетного периода объем (количество) холодной воды (иного коммунального ресурса), предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, имеет отрицательное*

*значение (меньше нуля), то в этом периоде указанный объем признается равным нулю, а в следующем периоде (периодах), если объем коммунального ресурса на общедомовые нужды имеет положительное значение (больше нуля), объем подлежит уменьшению на ранее полученное отрицательное значение такого объема ресурса.*

Учет размера отрицательного объема (количества) коммунального ресурса, предоставленного за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, осуществляется в разрезе каждого такого дома.

Отметим, что коммунальные услуги на общедомовые нужды предоставляются в многоквартирном доме с непосредственной формой управления и в домах, в которых собственники помещений не выбрали или не реализовали способ управления своим домом (см. ч. 5 ст. 154 ЖК РФ).

В многоквартирных домах, управление которыми осуществляют управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, коммунальные услуги на общедомовые нужды не предоставляются, в таких домах размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды включен в размер платы за содержание жилого помещения и называются они как коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

#### **14. Может ли перерасчет размера платы привести к необходимости доплаты за коммунальную услугу? Что будет, если при перерасчете выяснится, что произошла переплата?**

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги может привести как к необходимости доплаты за коммунальную услугу, так и к уменьшению ее размера или возврату (путем зачета) излишне уплаченных сумм.

Излишне начисленная либо недоначисленная плата за коммунальные услуги может возникать в следующих случаях:

1) если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и (или) проверки их состояния исполнителем будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниями проверяемого прибора учета, распределителей и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю и использован исполнителем при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период (п. 61 Правил предоставления коммунальных услуг).

В этом случае исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

2) при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в

установленном Правилами порядке (п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг).

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее - заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

Перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, коммунальную услугу производится за все виды коммунальных услуг, за исключением коммунальной услуги по отоплению, предоставляемых с использованием централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

Перерасчет размера платы за коммунальную услугу при временном отсутствии потребителя в жилом помещении приводит к его уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги в зависимости от количества дней такого отсутствия.

3) при предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов (п. 98 Правил предоставления коммунальных услуг).

Размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении № 1 к Правилам.

## **15. Правомерно ли требование газовой службы о ежегодном перезаключении договора на обслуживание внутриквартирного газового оборудования?**

Особенности предоставления коммунальной услуги газоснабжения потребителей по централизованной сети газоснабжения представлены в разделе XIII Правил.

Потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования (пункт 129 Правил).

Газоснабжение потребителя производится при условии организованных исполнителем и осуществляемых специализированной организацией аварийно-диспетчерского обеспечения, надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, а также при условии технического диагностирования внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, которые осуществляются по соответствующим договорам, заключенным:

а) в многоквартирном доме:

в отношении внутриквартирного газового оборудования - с собственником жилого или нежилого помещения, а в отношении внутриквартирного газового оборудования, установленного в жилом помещении государственного или муниципального жилищного фонда:

с нанимателем такого жилого помещения - в части технического обслуживания и текущего ремонта такого оборудования, а с собственником такого жилого помещения - в части капитального ремонта такого оборудования.

Порядок заключения и исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования заключается в соответствии с Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового

и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила пользования газом).

Заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования обязательно. Для заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования заявитель (собственник помещения в многоквартирном доме), имеющий намерение выступить заказчиком по этому договору, направляет в специализированную организацию заявку (оферту) в письменной форме.

Специализированная организация - организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в том числе газораспределительная организация, соответствующая требованиям, установленным разделом IX Правил пользования газом, направившая в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в соответствии с п. 40 ч. 2 статьи 8 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Согласно п. 37 Правил пользования газом договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования заключается в письменной форме на срок не менее 3 лет и вступает в силу со дня его подписания последней из сторон этого договора. Так как договор заключается на срок не менее 3 лет, то его не нужно ежегодно перезаключать.

Условия договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования

определяются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Правилами пользования газом.

Договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования может содержать условие о том, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении такого договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

## **16. На какой срок заключается договор для предоставления коммунальных услуг?**

В соответствии с пунктом 9 Правил предоставления коммунальных услуг условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются:

а) в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества или кооператива с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 5 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом, содержащий в обязательном порядке условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, заключается:

1) в случае выбора управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, - на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случае отбора управляющей организации органом местного самоуправления в результате проведения открытого конкурса в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, - на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, - на срок не более чем три месяца.

б) в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив.

Законодательством не установлен срок, на который заключается договор о предоставлении коммунальных услуг, заключаемый товариществом или

кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме. В соответствии с п. 15 Правил предоставления коммунальных услуг товарищество или кооператив прекращает предоставление коммунальных услуг с даты его ликвидации. Таким образом, договор о предоставлении коммунальных услуг, заключаемый собственниками помещений с товариществом или кооперативом может быть заключен на любой срок. Можно предусмотреть условие, что данный договор при отсутствии заявления одной из сторон о его прекращении по окончании срока его действия считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Наиболее правильным вариантом определения срока в договоре будет соглашение сторон о его заключении на не определенный срок, т.е. срок в договоре не указывается, поскольку такой срок не имеет никакого значения для сторон договора, так как истечение указанного в договоре срока не является безусловным основанием для его прекращения. Это значит, что такой договор не имеет срочного характера и может быть досрочно расторгнут только по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

в) в договорах холодного водоснабжения, 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) (договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг), заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, заключаются на неопределенный срок по форме типового договора согласно приложению № 1(1) к Правилам. Это значит, что такой договор не имеет срочного характера и может быть досрочно

расторгнут только по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

## **17. Каков порядок заключения договора (договоров) для предоставления коммунальных услуг?**

В соответствии с пунктом 9 Правил предоставления коммунальных услуг условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются:

а) в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества или кооператива с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом;

б) в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив;

в) в договорах холодного водоснабжения, 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) (договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг), заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с п. 22 Правил предоставления коммунальных услуг для заключения в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 9 Правил, исполнитель в лице управляющей организации, товарищества или кооператива обязан не позднее 20 рабочих дней со дня, указанного соответственно в пункте 14 или 15 Правил, передать подписанный им проект договора в 2 экземплярах собственнику помещения в многоквартирном доме по месту нахождения исполнителя, по почте или иным

согласованным с собственником способом. Собственник помещения в многоквартирном доме, получивший проект договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, при отсутствии у него разногласий по такому проекту обязан в течение 30 дней со дня его получения передать исполнителю по месту нахождения исполнителя, по почте или иным согласованным с исполнителем способом подписанный со своей стороны 1 экземпляр договора с указанием в нем информации, указанной в подпунктах «в», «г», «д», «з», «л» и «с» пункта 19 и пункте 20 Правил, с приложением к нему копий следующих документов:

а) документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме (жилой дом);

б) документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения;

в) документы, подтверждающие информацию, указанную в подпункте «з» пункта 19 и пункте 20 Правил (при их наличии у заявителя).

В соответствии с п. 25 Правил предоставления коммунальных услуг для заключения в письменной форме собственником жилого помещения в многоквартирном доме договора с ресурсоснабжающей организацией, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, собственник жилого помещения в многоквартирном доме подает в ресурсоснабжающую организацию, осуществляющую продажу соответствующего вида (видов) коммунальных ресурсов, по месту ее нахождения, по почте или иным согласованным с ресурсоснабжающей организацией способом подписанное собственником (одним из собственников) заявление о заключении договора в 2 экземплярах, содержащее информацию, указанную в подпунктах «в», «г», «д», «з», «л» и «с» пункта 19 и пункте 20 Правил, и копии документов, указанных в пункте 22 Правил.

**18. Как рассчитывается размер платы за коммунальные услуги после истечения срока поверки прибора учета в квартире (например, у индивидуального прибора учета закончился межповерочный интервал в июле, а в октябре собственник сделал поверку)? Должна ли управляющая организация сделать перерасчет за период, например, с августа по сентябрь в случае, если проведенная поверка показала, что прибор учета исправен?**

В соответствии с пп. «а» п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг в случае истечения срока эксплуатации ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, определяемого периодом времени до очередной поверки, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода).

С августа по сентябрь плата за коммунальную услугу, например, холодное водоснабжение, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

В соответствии с пунктом 59(2) Правил, если период работы индивидуального или общего (квартирного), комнатного прибора учета (за

исключением индивидуального или общего (квартирного) прибора учета тепловой энергии) составил менее 3 месяцев, плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых или нежилых помещениях за расчетный период, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

Если проведенная в октябре поверка прибор учета показала, что он находится в исправном состоянии, перерасчет размера платы за август и сентябрь не производится.

**19. Вправе ли энергоснабжающая организация, являющаяся гарантирующим поставщиком, полностью отключать электроэнергию в многоквартирном доме, если имеется задолженность по оплате электроэнергии, используемой на общедомовые нужды?**

В соответствии с п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных Правилами. А в случаях:

непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме,

если способ управления в многоквартирном доме не выбран

либо выбранный способ управления не реализован,

потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Таким образом, потребитель в случае управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управления управляющей организацией вносит плату за электрическую энергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в составе платы за содержание жилого помещения.

А потребители в случае непосредственного управления многоквартирным домом, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, вносят плату за электрическую

энергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в составе платы за коммунальную услугу по электроснабжению.

В соответствии с пп. «а» п. 117 Правил исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены Правилами.

Таким образом, исполнитель может ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги по электроснабжению при неполной оплате потребителем такой коммунальной услуги в случаях:

непосредственного управления многоквартирным домом, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, а также в случае предоставления коммунальной услуги по электроснабжению ресурсоснабжающей организацией, поскольку в указанных случаях исполнителем коммунальной услуги по электроснабжению является соответствующая энергоснабжающая организация (сетевая организация - гарантирующий поставщик).

В соответствии с пп. «б» п. 122 Правил действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

При наличии долгов за электрическую энергию в многоквартирном доме если такие долги есть только у части потребителей, но не у всех потребителей в доме, отключать электроэнергию в многоквартирном доме запрещено, а ограничение или приостановление исполнителем предоставления коммунальной услуги по электроснабжению возможно только у тех потребителей, которые имеют долги, т. е. в жилых помещениях должников.

Электрическую энергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отключать нельзя.

Можно также отметить, что в данном вопросе под отключением электрической энергии в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг понимается ее приостановление, которое в соответствии с п. 114 Правил является временным прекращением подачи потребителю электрической энергии.

## **20. Когда должен начинаться отопительный период и какова его продолжительность?**

В соответствии с п. 5 Правил предоставления коммунальных услуг если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. Отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

Если при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и (или) дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме отопительный период начинается и заканчивается в установленные уполномоченным органом сроки начала и окончания отопительного периода при подаче тепловой энергии для нужд отопления помещений во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Полномочиями принимать решение о начале отопительного периода или об его окончании обладают органы местного самоуправления городского, сельского поселения, городского округа. В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 14 и п. 4 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения муниципального образования (городского,

сельского поселения, городского округа) относится организация в границах этого муниципального образования электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, снабжения населения топливом. Согласно ч. 1 ст. 7 Закона № 131-ФЗ по вопросам местного значения органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления принимаются муниципальные правовые акты. Сроки начала и окончания отопительного периода устанавливает местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования).

**21. Если в квартире холодно, куда жаловаться? В течение какого времени коммунальные службы должны отреагировать на жалобу жителя?**

В соответствии с пп. «в» п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении № 1 к указанным правилам. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам.

В отношении коммунальной услуги по отоплению установлены следующие параметры ее качества:

1) бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода (допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца);

2) обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С) (допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается;

3) Давление во внутридомовой системе отопления:

с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);

с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);

(отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается).

В соответствии с п. 105 Правил при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги (в данном случае, если в квартире холодно)

потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя (управляющей организации, товарищества или кооператива, осуществляющих управление многоквартирным домом, ресурсоснабжающей организации).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.

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

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

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

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

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

Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным, в частности, с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества.

**22. Обязано ли товарищество собственников жилья быть исполнителем коммунальных услуг и обязано ли оно осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за потребленные в многоквартирном доме коммунальные ресурсы?**

Товарищество собственников жилья является исполнителем коммунальных услуг и обязано осуществлять расчеты с ресурсоснабжающими организациями за потребленные в многоквартирном доме коммунальные ресурсы в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления своим многоквартирным домом как управление товариществом собственников жилья (пп. 2 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья предоставление коммунальных услуг может осуществляться ресурсоснабжающей организацией в случае:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг) с ресурсоснабжающей организацией;

2) при прекращении заключенных между товариществом собственников жилья и ресурсоснабжающей организацией соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (договора ресурсоснабжения) вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения при наличии у товариществом собственников жилья признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения. При этом договор

ресурсоснабжения считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (см. ч. 5 ст. 157.2 ЖК РФ).

**23. Является ли необходимым условием для заключения товариществом собственников жилья договоров с ресурсоснабжающими организациями положение в уставе товарищества об обязанности данного товарищества предоставлять коммунальные услуги потребителям в доме, которым такое товарищество управляет?**

В соответствии с ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) такое товарищество несет ответственность за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах. Таким образом обязанность ТСЖ предоставлять коммунальные услуги установлена законом.

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ). Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и имеет атрибуты такого лица – печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты (ч. 5 ст. 135 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 135 ЖК РФ устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, месте нахождения, предмете и целях его деятельности, а также иные сведения, предусмотренные ЖК РФ.

В соответствии с п. 4 ст. 52 Гражданского кодекса Российской Федерации устав юридического лица, утвержденный учредителями (участниками) юридического лица, должен содержать сведения о наименовании юридического лица, его организационно-правовой форме,

месте его нахождения, порядке управления деятельностью юридического лица, а также другие сведения, предусмотренные законом для юридических лиц соответствующих организационно-правовой формы и вида. В уставах некоммерческих организаций должны быть определены предмет и цели деятельности юридических лиц. ГК РФ и ЖК РФ не дают определения и не проводят внятного разграничения между «предметом», «целями» и «видами» деятельности юридического лица.

Под предметом деятельности ТСЖ можно понимать управление многоквартирным домом, а в соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, которые можно рассматривать как цели и виды деятельности ТСЖ.

Наличие положения в уставе ТСЖ об обязанности данного товарищества предоставлять коммунальные услуги потребителям в доме, которым такое товарищество управляет, является необходимым условием для заключения товариществом собственников жилья договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Так, в соответствии с п. 4 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124, «...товарищество ... обращается в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора ресурсоснабжения в случае, если на ...товарищество ...уставом товарищества ...возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг». Для заключения договора с ресурсоснабжающей организацией в соответствии с п. 5 указанных правил исполнитель (в рассматриваемом

вопросе – ТСЖ) направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения, к которой прилагаются следующие документы или их копии, заверенные руководителем исполнителя (ТСЖ):

а) правоустанавливающие документы исполнителя (свидетельство о государственной регистрации ТСЖ в качестве юридического лица, свидетельство о постановке ТСЖ на учет в налоговом органе, документы, подтверждающие полномочия лица, выступающего от имени ТСЖ);

б) документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и по предоставлению соответствующей коммунальной услуги потребителям или обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в случае заключения в соответствии с настоящими Правилами договора ресурсоснабжения в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а именно:

протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество, в котором зафиксировано (отражено) решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление товариществом;

устав товарищества.

Не следует понимать, что у собственников помещений есть возможности выбора варианта возлагать или не возлагать на ТСЖ функцию исполнителя коммунальных услуг. Такой возможности у них нет. Обязанность ТСЖ предоставлять коммунальные услуги собственникам и нанимателям помещений в доме установлена ЖК РФ независимо от того, указана ли такая обязанность в его уставе. При всем при том, наличие в уставе товарищества положения об обязанности данного товарищества предоставлять коммунальные услуги потребителям в доме, которым такое товарищество управляет, является не только необходимым условием для заключения товариществом собственников жилья договоров с ресурсоснабжающими

организациями, а и всей его деятельности. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, управление которым осуществляет ТСЖ (см. пп. «б» п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг).

**24. Как необходимо строить договорные отношения по поводу предоставления коммунальных услуг с собственниками нежилых помещений в МКД? Могут ли арендаторы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме заключать договоры предоставления коммунальных услуг?**

Нежилое помещение в многоквартирном доме должно располагаться на его первом этаже и в такое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, т.е. вход в такое помещение должен быть отдельным (см. ст. 22 ЖК РФ).

В соответствии с п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (далее - товарищество или кооператив) предоставляет ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направляет уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

Таким образом собственники нежилых помещений в многоквартирном доме заключают договоры ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями (РСО). У лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК) нет обязанности предоставления коммунальных услуг в нежилые помещения. Управляющие организации, ТСЖ, ЖСК только предоставляют

информацию о нежилых помещениях в РСО и уведомляют собственников нежилых помещений в необходимости заключения такого договора: сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора должен предоставить исполнитель коммунальных услуг.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить исполнителю их копии в случае если в соответствии с Правилами исполнителем, предоставляющим коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, не является ресурсоснабжающая организация.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме также обязан предоставлять данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам, в порядке и сроки, которые установлены Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета. (п. 18 Правил).

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в целях обеспечения обращения с твердыми коммунальными отходами заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Указанный договор заключается в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области обращения с отходами производства и потребления (п. 148 Правил).

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан предоставлять управляющей организации, товариществу или кооперативу

многоквартирного дома, в котором расположено нежилое помещение собственника, данные об объемах коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, потребленной за расчетный период по указанному договору, в течение 3 рабочих дней со дня получения от них запроса.

Управляющая организация, товарищество, кооператив предоставляют региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, оказывающему коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направляют уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Арендаторы жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме договоры, содержащие условия о предоставлении коммунальных услуг, заключать не могут. Такие договоры могут заключать только собственники помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с Правилами условия предоставления коммунальных услуг арендатору жилого помещения определяются в договоре аренды жилого помещения, заключаемом собственником жилого помещения с юридическим лицом, которое может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

## **25. Является ли акт разграничения балансовой принадлежности неотъемлемой частью договора теплоснабжения нежилого помещения в многоквартирном доме?**

В соответствии с п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг поставка тепловой энергии в нежилое помещение в многоквартирном доме осуществляется на основании договора ресурсоснабжения, заключенного в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, который должен соответствовать положениям законодательства Российской Федерации о теплоснабжении.

В соответствии с п. 5 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 августа 2012 г. № 808, к договору теплоснабжения прилагаются акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон. Договор теплоснабжения – договор, по которому теплоснабжающая организация обязуется поставить тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель, а потребитель тепловой энергии обязан принять и оплатить тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель, соблюдая режим потребления тепловой энергии. Акт разграничения балансовой принадлежности представляет собой документ, определяющий границы владения тепловыми сетями, источниками тепловой энергии и теплопотребляющими установками различными лицами на праве собственности или ином законном основании. Основной целью данного акта является четкое определение границы, в пределах которой с одной стороны находится зона ответственности ресурсоснабжающей организации, с другой – потребителя. Это необходимо для того, чтобы каждая сторона имела представление о том, кто несет ответственность за содержание того или иного участка тепловых сетей, а также в случае аварии, повреждения сетей, знала, кто отвечает за ее ремонт и восстановление.

В соответствии с п. 44 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации в случае если в доме имеется встроенное или

пристроенное нежилое помещение, то заявки о заключении договора теплоснабжения подаются лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством в отношении многоквартирного дома, за исключением нежилого помещения, а в отношении нежилого помещения - владельцем такого помещения в соответствии с указанными Правилами.

Ресурсопотребляющее оборудование в нежилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, может быть присоединено к внутридомовым инженерным сетям, или подключение такого оборудования может быть осуществлено к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения до ввода в многоквартирный дом и, соответственно, потребление коммунального ресурса в таком нежилом помещении не фиксируется коллективным (общедомовым) прибором учета.

Если ресурсопотребляющее оборудование в нежилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, присоединено непосредственно к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то акт разграничения балансовой принадлежности между собственником нежилого помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией можно составить, так как между указанным оборудованием и сетями имеется общая граница.

В случае, когда ресурсопотребляющее оборудование в нежилом помещении, расположенном в многоквартирном доме, присоединено к внутридомовым инженерным сетям и не подключено к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, то акт разграничения балансовой принадлежности составляется как между собственником нежилого помещения в многоквартирном доме и исполнителем коммунальной услуги по отоплению, так и между таким исполнителем и ресурсоснабжающей организацией.

**26. В каких случаях и каким образом можно заключить «прямой» договор с ресурсоснабжающей организацией? Кого считать при этом исполнителем коммунальных услуг?**

В соответствии с ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ, о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) (все эти договоры называются как договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг) с ресурсоснабжающей организацией;

2) если ресурсоснабжающая организация в одностороннем порядке отказывается от исполнения заключенного с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, договора ресурсоснабжения при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключен договор, содержащий положения

о предоставлении коммунальных услуг, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Договор с ресурсоснабжающей организацией, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключается на неопределенный срок по форме типового договора (холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения), отопления (теплоснабжения) согласно приложению № 1(1) к Правилам предоставления коммунальных услуг. Исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг. Такие действия потребителя называются конклюдентными и их совершение означает, что договор считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг. Потребителю в жилом помещении не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у потребителя заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

При этом поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных потребителем только в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

**27. Кто, кому и какую информацию должен предоставлять при заключении «прямых» договоров с ресурсоснабжающими организациями? Кто отвечает в таких случаях перед потребителем за качество коммунальных услуг?**

При заключении так называемых в обиходе «прямых» договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственниками помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями (т.е. в случае, предусмотренном статьей 157.2 ЖК РФ) в соответствии с ч. 11 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязаны:

1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3) принимать от собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах

рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг указанным собственникам и нанимателям.

В соответствии с п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, предоставляют ресурсоснабжающим организациям, приступающим к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги, не позднее чем за 5 рабочих дней до дня начала предоставления коммунальной услуги соответствующего вида ресурсоснабжающими организациями в указанных случаях. Такие сведения должны включать в себя:

фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон и адрес электронной почты (при наличии) каждого собственника и пользователя жилых помещений в многоквартирном доме, наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации юридического лица, контактный телефон, если собственником жилого помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо;

адреса жилых помещений в многоквартирном доме, собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с указанием общей площади жилого помещения, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также количества лиц,

постоянно проживающих в жилом помещении, и иных сведений, необходимых для расчета платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами;

сведения о наличии и типе установленных в жилых помещениях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), сроках поверки заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, дате опломбирования приборов учета, на основании показаний которых производится расчет платы за коммунальные услуги, а также их показания за 12 расчетных периодов, предшествующих дате предоставления таких сведений;

сведения о составленных актах обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в жилых помещениях многоквартирного дома;

сведения о применении в отношении собственника или пользователя жилых помещений в многоквартирном доме мер социальной поддержки по оплате коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации;

сведения о жилых помещениях, в отношении которых введено ограничение или приостановление предоставления соответствующей коммунальной услуги в случае, предусмотренном подпунктом «а» пункта 117 Правил (в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены Правилами), на дату предоставления сведений, а также сведения об устранении оснований для введения такого ограничения или приостановления;

сведения о случаях, периодах и основаниях перерасчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю, копии документов, подтверждающих право потребителя на перерасчет размера платы в соответствии с Правилами, за предыдущие 12 месяцев;

реквизиты документов, подтверждающих право собственности на каждое жилое помещение в многоквартирном доме и (или) их копии (при их наличии).

В случае непредоставления указанных сведений и (или) предоставления управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, недостоверных сведений убытки ресурсоснабжающей организации, понесенные в связи с уплатой ресурсоснабжающей организацией штрафа за необоснованное увеличение размера платы за коммунальные услуги, рассчитанного при отсутствии указанных сведений или на основании недостоверных сведений, подлежат возмещению управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом и не предоставившими сведения и (или) предоставившими недостоверные сведения.

Предоставление указанных сведений осуществляется одновременно на бумажном носителе за подписью единоличного исполнительного органа управляющей организации, товарищества или кооператива и на электронном носителе. Предоставление указанных сведений не требует согласия потребителя на передачу персональных данных в силу п. 5 ч. 1 ст. 6 Федерального закона «О персональных данных».

В соответствии с п. 103 Правил предоставления коммунальных услуг если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не осуществляет обслуживание внутридомовых инженерных систем, то такая организация производит изменение размера платы за коммунальную услугу в том случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальной услуги возникли до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

В указанном случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность, возникли во внутридомовых инженерных системах, то изменение размера платы за коммунальную услугу не производится, а потребители вправе требовать возмещения причиненных им убытков, в том числе вызванных внесением платы за непредоставленную коммунальную услугу или коммунальную услугу ненадлежащего качества с лиц, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов (домовладений) для обслуживания внутридомовых инженерных систем.

**28. Какие документы на нежилое помещение должен предоставить потребитель для заключения договора отопления, в том числе для подтверждения нагрузки на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение в таком помещении? Каковы должны быть действия ресурсоснабжающей организации при не предоставлении потребителем данных документов?**

В соответствии с п. 7 Правил предоставления коммунальных услуг поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с п. 7 Правил предоставления коммунальных услуг поставка холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договора ресурсоснабжения, заключенного в письменной форме с ресурсоснабжающей организацией, который должен соответствовать положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении.

Таким образом, Правилами предоставления коммунальных услуг предусмотрено, что договор ресурсоснабжения нежилого помещения заключается на условиях, предусмотренных соответствующим законодательством, с особенностями, установленными Правилами.

Для отопления нежилого помещения в многоквартирном доме заключается договор теплоснабжения в письменной форме непосредственно с теплоснабжающей организацией.

В соответствии с пунктом 35 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808 (далее - Правила организации теплоснабжения), для

заключения договора теплоснабжения с единой теплоснабжающей организацией заявитель направляет единой теплоснабжающей организации заявку на заключение договора теплоснабжения, содержащую следующие сведения:

полное наименование организации (фамилия, имя, отчество) заявителя;  
место нахождения организации (место жительства физического лица);  
место нахождения теплопотребляющих установок и место их подключения к системе теплоснабжения (тепловой ввод);

тепловая нагрузка теплопотребляющих установок по каждой теплопотребляющей установке и видам тепловой нагрузки (отопление, кондиционирование, вентиляция, осуществление технологических процессов, горячее водоснабжение), подтвержденная технической или проектной документацией;

договорный объем потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя в течение срока действия договора или в течение 1-го года действия договора, если договор заключается на срок более 1 года, а в ценовых зонах теплоснабжения предложения по порядку определения объема потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя;

срок действия договора;

сведения о предполагаемом режиме потребления тепловой энергии;

сведения об уполномоченных должностных лицах заявителя, ответственных за выполнение условий договора (за исключением граждан-потребителей);

расчет объема тепловых потерь тепловой энергии (теплоносителя) в тепловых сетях заявителя от границы балансовой принадлежности до точки учета, подтвержденный технической или проектной документацией;

банковские реквизиты;

сведения об имеющихся приборах учета тепловой энергии, теплоносителя и их технические характеристики.

Согласно пункту 36 Правил к заявке на заключение договора теплоснабжения прилагаются следующие документы:

удостоверенные в установленном порядке копии правоустанавливающих документов (в том числе свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), подтверждающих право собственности и (или) иное законное право потребителя в отношении объекта недвижимости (нежилого помещения в многоквартирном доме), в котором расположены теплопотребляющие установки (при наличии);

документы, подтверждающие подключение теплопотребляющих установок заявителя к системе теплоснабжения;

акты готовности таких теплопотребляющих установок к отопительному периоду, составленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Согласно пункту 39 Правил организации теплоснабжения в случае отсутствия в заявке сведений или документов, указанных в пунктах 35 и 36 Правил, единая теплоснабжающая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня получения таких документов направить заявителю предложение о представлении недостающих сведений и (или) документов. Необходимые сведения и документы должны быть представлены в течение 10 рабочих дней. Датой поступления заявки считается дата представления сведений и документов в полном объеме.

В случае непредставления заявителем сведений или документов, указанных в пунктах 35 и 36 Правил организации теплоснабжения, в порядке, установленном пунктом 39 Правил организации теплоснабжения, или несоответствия заявки условиям подключения к тепловым сетям единая теплоснабжающая организация обязана по истечении 30 дней со дня направления заявителю предложения о представлении необходимых сведений и документов в письменной форме уведомить заявителя об отказе в

заключении договора теплоснабжения с указанием причин такого отказа (см. пункт 41 Правил организации теплоснабжения).

**29. Следует ли оплачивать квитанции за вывоз твердых коммунальных отходов, если у потребителей нет письменных договоров, заключенных с региональным оператором?**

В соответствии с пунктом 148(1) Правил предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами потребителю в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, из числа договоров, указанного в пункте 148(4) Правил, а именно:

а) в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества, кооператива с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом;

б) в договоре о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключаемом товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив;

в) в договорах на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующим региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения конклюдентных действий. Под конклюдентными действиями понимается совершение потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (например, вынос бытового мусора из квартиры в контейнер на контейнерной

площадке, расположенной возле дома или выбрасывание бытового мусора в мусоропровод в доме, оплата выставленных счетов за обращение с ТКО). При этом договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг по обращению с ТКО, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг (см. пункт 148(2) Правил).

Поэтому, если Вы накапливаете бытовой мусор (твердые коммунальные отходы, образованные в жилом помещении) в контейнерах на контейнерной площадке возле Вашего дома или выбрасываете такие отходы во внутридомовой мусоропровод, квитанции за вывоз твердых коммунальных отходов, если даже у Вас нет письменного договора с региональным оператором, необходимо оплачивать.

### **30. Следует ли оплачивать счета на вывоз твердых коммунальных отходов, если они пришли с длительной задержкой?**

Да, следует, так как услуга по обращению с ТКО была оказана.

В соответствии с пунктом 67 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья или кооператива (при предоставлении коммунальных услуг товариществом или кооперативом) не установлен иной срок представления платежных документов.

Ситуация, когда платежный документ пришел потребителю с длительной задержкой законодательством не установлена и не регулируется.

Тем не менее, в соответствии с подпунктом 2 части 2 статьи 155 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги также вносится на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе (государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства, ГИС ЖКХ, ссылка в сети «Интернет» - <https://dom.gosuslugi.ru/>) или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе. Т.е. платёжный документ можно также получить в системе, либо посредством информационных терминалов.

Для оплаты коммунальных услуг с помощью системы необходимо в ГИС ЖКХ создать личный кабинет.

Например, для оплаты коммунальных услуг в Москве можно воспользоваться иной информационной системой, а именно, официальным порталом мэра и правительства Москвы по ссылке в сети «Интернет» <https://www.mos.ru/>.

**31. Должен ли региональный оператор выставлять счет за вывоз ТКО за период временного отсутствия жильцов, если оплата осуществляется исходя из общей площади жилого помещения, а не по числу зарегистрированных жителей?**

В соответствии с подпунктом «г» пункта 148(22) Правил предоставления коммунальных услуг исполнитель коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами обязан производить в установленном указанными правилами порядке расчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за указанную коммунальную услугу за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

В соответствии с пунктом 148(44) Правил при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в порядке, предусмотренном разделом VIII Правил. В соответствии с пунктом 90 раздела VIII Правил перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение. Исполнитель коммунальной услуги по обращению с ТКО производит перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО по заявлению потребителя при его временном отсутствии в жилом помещении независимо от того как рассчитывается размер платы за эту услугу, исходя из площади помещения или исходя из количества потребителей, проживающих в помещении.

Оплата коммунальной услуги по обращению с ТКО осуществляется исходя из нормативов накопления таких отходов (см. часть 1 статьи 157 ЖК РФ).

В соответствии с Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» норматив накопления твердых коммунальных отходов - среднее количество твердых коммунальных отходов, образующихся в единицу времени. Правила определения нормативов накопления твердых коммунальных отходов утверждены постановлением Правительства РФ от 04.04.2016 № 269. В соответствии с данными правилами норматив определяется исходя из данных о массе и объеме отходов и выражается соответственно в количественных показателях массы и объема на одну расчетную единицу. Расчетные единицы определяются по каждой категории объектов уполномоченным органом.

Расчетной единицей при определении нормативов накопления ТКО могут быть как количество граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, так и квадратный метр общей площади жилого помещения. Так, в соответствии с пунктом 9(1) Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в жилом помещении может определяться:

исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов;

исходя из общей площади жилого помещения на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов.

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, исходя из площади помещения или исходя из количества потребителей, проживающих в помещении, не влияет на порядок перерасчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО при его временном отсутствии в жилом помещении.

**32. Куда обращаться с жалобой, если из-за недостаточного количества и объема контейнеров, нарушения графика вывоза ТКО на контейнерной площадке вне контейнеров постоянно скапливается мусор?**

В соответствии с подпунктом «г» пункта 148(22) правил предоставления коммунальных услуг исполнитель коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) обязан производить в установленном указанными правилами порядке расчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за указанную коммунальную услугу, в том числе в связи с предоставлением коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

Исполнитель коммунальной услуги по обращению с ТКО также обязан принимать в порядке и в сроки, которые установлены Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

При этом в соответствии с пунктом 148(22-1) Правил управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны:

а) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляется коммунальная услуга по обращению с твердыми бытовыми отходами потребителю;

б) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальной

услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить совместно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

Требованиям к качеству коммунальных услуг, приведены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг. В соответствии с пунктом 17 данного приложения к Правилам Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления должно осуществляться следующим образом:

в холодное время года (при среднесуточной температуре  $+5^{\circ}\text{C}$  и ниже) не реже одного раза в трое суток;

в теплое время (при среднесуточной температуре выше  $+5^{\circ}\text{C}$ ) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз).

С жалобой о недостаточном количестве и объеме контейнеров, нарушении графика вывоза ТКО, приводящих к скоплению на контейнерной площадке вне контейнеров мусора, необходимо обращаться к исполнителю коммунальной услуги по обращению с ТКО. В соответствии с пунктом 105 Правил при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем, аварийно-диспетчерскую службу, деятельность которой организована управляющей организацией, товариществом или кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом. Сообщение о нарушении качества любой коммунальной услуги по обращению с ТКО, как и любой иной коммунальной услуги, может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.

**33. Может ли собственник помещения в многоквартирном доме не заключать договор с региональным оператором по обращению с ТКО, если такой собственник вывозит мусор самостоятельно?**

Нет, не может, так как в соответствии с частью 4 статьи 24.7 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» собственники твердых коммунальных отходов обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются твердые коммунальные отходы и находятся места их накопления.

В соответствии с пунктом 8(1) Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156, региональный оператор заключает договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в отношении твердых коммунальных отходов (ТКО), образующихся в жилых помещениях в многоквартирных домах (кроме случаев, предусмотренных частями 1 и 9 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, при которых договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами заключается в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), - с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Таким образом договор с региональным оператором на оказание услуг по обращению с ТКО носит обязательный характер и должен быть заключен с таким оператором:

лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом;

либо каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени (см. статью 157.2 ЖК РФ).

**34. Какие договоры нужно заключить и какие коммунальные услуги будут предоставляться в многоквартирном доме, если их оказывает управляющая организация?**

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3 Правил предоставления коммунальных услуг состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, которая в свою очередь определяется наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем. В состав внутридомовых инженерных систем (ВДИС) включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения (более подробно о ВДИС см. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491).

В соответствии с пунктом 4 Правил предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме (собственнику помещения в многоквартирном доме, а также лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме) могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление;
- ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с пунктом 6 Правил предоставления коммунальных услуг предоставление коммунальных услуг потребителю в многоквартирном

доме, управление которым осуществляет управляющая организация, осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, которым в настоящем случае является договор управления многоквартирным домом, заключаемый собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества или кооператива с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

**35. Какие договоры нужно заключить и какие коммунальные услуги будут предоставляться в доме при заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями?**

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3 Правил предоставления коммунальных услуг состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, которая в свою очередь определяется наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем. В состав внутридомовых инженерных систем (ВДИС) включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения (более подробно о ВДИС см. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491).

В соответствии с пунктом 4 Правил предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме (собственнику помещения в многоквартирном доме, а также лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме) могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление;
- ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с пунктом 6 Правил предоставления коммунальных услуг предоставление коммунальных услуг потребителю в многоквартирном

доме осуществляется на основании возмездных договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, которыми в настоящем случае являются договор холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (или теплоснабжения) (в целом - договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг), заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в соответствии с частью 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или в соответствии с частью 2 статьи 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.

**36. Что делать человеку, у которого накопился долг по коммунальным платежам? Какие сегодня существуют пути решения данной проблемы и меры поддержки такого человека?**

Прежде всего, человек, у которого накопились долги по оплате коммунальных услуг, может обратиться непосредственно в организацию, которая предоставляет коммунальные услуги и перед которой у него образовался долг, с заявлением о предоставлении информации о размере долга и проведении проверки правильности предъявленного потребителю к уплате расчета размера платы за коммунальные услуги, задолженности за жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) при их наличии и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Если платежи начислены правильно и долги подтвердились, человек может попросить организацию предоставить ему возможность оплаты долга в рассрочку или предоставить отсрочку на погашение долга. Предоставление рассрочки означает, что долг будет гаситься частями в течение такого количества месяцев, о котором договорились потребитель и организация, предоставляющая коммунальную услугу. Отсрочка – это погашение долга (в один прием или частями) через какой-то период времени от обращения. Конечно, одновременно потребитель должен вносить текущие платежи за коммунальную услугу (услуги).

Достигнутая договоренность между потребителем-должником и организацией - исполнителем коммунальных услуг по поводу погашения долга потребителя должна быть оформлена в виде письменного соглашения о погашении задолженности, содержащего условия отсрочки или рассрочки. Соглашение подписывается потребителем и уполномоченным представителем организации - исполнителя коммунальных услуг. Такой порядок предоставления отсрочки или рассрочки потребителю установлен в пункте 75 Правил предоставления коммунальных услуг.

При этом потребитель должен понимать, что чем дольше он будет уклоняться от своих обязательств по погашению долга и оплате текущих платежей за коммунальные услуги, тем больше станет задолженность. Кроме того, в соответствии с Жилищным кодексом должникам начисляются пени на размер не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Требование об уплате неустоек (штрафов, пеней) на размер невнесенной вовремя платы за коммунальные услуги, а также платы за жилое помещение и взносов на капитальный ремонт было приостановлено только в части долгов, образовавшихся в период с апреля до конца 2020 года. Такая приостановка начисления пени определена постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в связи с пандемией (с 06.04.2020, когда вступило в силу указанное постановление Правительства, до 01.01.2021).

В России существует система государственной поддержки граждан с низкими доходами для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг – предоставление адресной субсидии. Для ее получения человек, которому трудно оплатить жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), должен обратиться в местную службу субсидий (уполномоченный орган по месту постоянного жительства) за предоставлением такой субсидии. Такая субсидия предоставляется гражданину в случае, если его расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (размер максимально допустимой доли устанавливается на региональном уровне и варьируется в различных субъектах Российской Федерации от 10 до 22%). Нужно также знать, что размер расходов гражданина на ЖКУ при определении права на субсидию принимается не фактический, а расчетный - исходя из размеров региональных стандартов нормативной площади жилого помещения и стоимости жилищно-коммунальных услуг. Поэтому, чтобы понять, имеет ли

гражданин право на субсидию, ему необходимо обратиться в службу субсидий. Там произведут необходимые расчеты и определят, имеет ли человек право на субсидию, и если да, то в каком размере. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности за ЖКУ или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Так что в службу субсидий при наличии долгов за коммунальные услуги можно обратиться только при наличии соглашения (соглашений) об их погашении.

**37. Что делать, если денег на оплату долга нет совсем? Можно ли взять каникулы по уплате коммунальных платежей? Как это сделать? На какой срок можно взять такую отсрочку и при каких условиях?**

«Каникулы» или, как их называют Правила предоставления коммунальных услуг, отсрочка, могут быть предоставлены человеку только в отношении погашения уже образовавшегося долга. Отсрочка по внесению текущих платежей законодательством Российской Федерации не предусмотрена.

Текущие платежи за коммунальные услуги нужно вносить, иначе они при просрочке их внесения будут рассматриваться как долг. Поэтому, если у человека совсем нет средств на оплату коммунальных услуг, необходимо как можно быстрее обратиться за предоставлением субсидии. Конечно, можно попробовать обратиться в организацию-исполнитель коммунальных услуг с просьбой о предоставлении отсрочки не только по погашению долга, но и по внесению текущих платежей (например, до того месяца, с которого начнется предоставление субсидии). Но решение о таких «каникулах» зависит исключительно от доброй воли этой организации.

### **38. Можно ли использовать показания не поверенного прибора учёта коммунальных услуг?**

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса размер платы за коммунальные услуги рассчитывается:

исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета,

а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемой воды и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Правилами предоставления коммунальных услуг установлено, что в помещениях, оборудованных приборами учета, размер платы за коммунальную услугу рассчитывается не по показаниям прибора учета, а по нормативам потребления в случае истечения срока эксплуатации такого прибора, определяемого периодом времени до очередной поверки (подпункт «а» пункта 59 Правил). В случае истечения межповерочного интервала прибор учета считается вышедшим из строя (подпункт «д» пункта 81(12) Правил).

Обязанность осуществлять поверку квартирных приборов учета возложена Правилами на потребителя (см. пункт 81 Правил<sup>4</sup>). Потребитель

---

<sup>4</sup> За исключением приборов учета электрической энергии, установка и эксплуатация которых осуществляются гарантирующим поставщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике (см. пункт 80(1) Правил).

(собственник или наниматель жилого помещения) обязан обеспечивать проведение проверок индивидуальных (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки<sup>5</sup>.

Верховный Суд Российской Федерации определил, когда можно использовать не поверенный прибор учета коммунальных ресурсов (коммунальных услуг) и формулировал по-настоящему спасительный для граждан вывод: потребитель, пропустивший срок поверки, не лишен возможности представить доказательства, опровергающие пороки учета (см. ссылку в сети «Интернет» <https://zen.yandex.ru/media/fedosova/verhovnyi-sud--kogda-mojno-ispolzovat-nepoverennyi-schetchik-5fc11d9c210b317d1efb5cee>).

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 24.11.2020 № 310-ЭС20-13165 (по делу № А68-1493/2019) приводится кассационная практика Верховного Суда Российской Федерации, признающая допустимость опровержения неисправности прибора учета с истекшим межповерочным интервалом при условии последующего подтверждения в установленном порядке пригодности такого прибора для коммерческих измерений. Хотя данное решение не является нормой, обязательной к исполнению, тем не менее оно определяет, что потребитель, пропустивший срок поверки прибора учета, не лишен возможности представить доказательства его исправности и использовать его показания для осуществления расчетов с исполнителем коммунальных услуг.

---

<sup>5</sup> Подпункт «д» пункта 34 Правил.

### **39. Какие виды коммунальных услуг могут быть произведены с использованием внутридомовых инженерных систем?**

С применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, могут быть произведены следующие виды коммунальных услуг – отопление и горячее водоснабжение.

При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования).

При отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

В плату за коммунальную услугу по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенную исполнителем с использованием

оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не включаются расходы на содержание и ремонт такого оборудования. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание жилого помещения.

#### **40. Как определить объём поставки в МКД тепловой энергии на нужды отопления?**

Если многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии при закрытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) объём поставки в МКД тепловой энергии на нужды отопления определяется по показаниям данного прибора учёта.

В случае, если при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в многоквартирном доме коллективные (общедомовые) приборы учета установлены отдельно в системе отопления и в системе горячего водоснабжения, объём тепловой энергии определяется на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме, объём тепловой энергии определяется исходя из применяемого в таком многоквартирном доме норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

#### **41. Как установить объёмы тепловой энергии и холодной воды на нужды ГВС?**

В соответствии с абзацем 8 пункта 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в случае, если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, в течение отопительного периода определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в помещениях многоквартирного дома и на общедомовые нужды.

Объема (количество) холодной воды на нужды горячего водоснабжения определяется на основании показаний прибора учета холодной воды, использованной на нужды горячего водоснабжения, установленного на оборудовании, входящем в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с помощью которого осуществляется производство горячей воды в доме. В соответствии с абзацем 2 пункта 54 Правил предоставления коммунальных услуг в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса. При отсутствии указанного прибора учета холодной воды, используемой для горячего водоснабжения, объем потребления холодной воды определяется исходя из нормативов потребления горячей воды, установленных для потребителей, проживающих в жилых помещениях при отсутствии централизованного горячего водоснабжения.