

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЦЕЛЯХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ ПРИ ПОСТАВКЕ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В МНОГОКВАРТИРНЫЕ И ЖИЛЫЕ ДОМА

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7343, 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11) следующие изменения:

1) пункт 10 части 1 статьи 4 дополнить словами «и поставки в многоквартирные дома и жилые дома коммунальных ресурсов»;

2) в статье 8 слова «предоставлением коммунальных услуг» заменить словами «поставкой коммунальных ресурсов и обеспечением предоставления коммунальных услуг»;

3) в части 1 статьи 20:

После слов «фондов капитального ремонта,» дополнить словами «требований к поставке коммунальных ресурсов в многоквартирные дома и жилые дома,» «предоставлению коммунальных услуг» заменить словами «обеспечению предоставления коммунальных услуг»;

4) в части 1 статьи 135 слова «предоставления коммунальных услуг» заменить словами «обеспечения предоставления коммунальных услуг»;

5) пункт 4 статьи 154 изложить в следующей редакции:

«4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за коммунальные ресурсы, поставленные ресурсоснабжающей организацией: за

холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за указанные коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, а также в иных случаях, установленных настоящим Кодексом.»;

б) в статье 155:

а) в части 1 слова «и коммунальные услуги» исключить и дополнить предложением следующего содержания: «Плата за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, твердое топливо при наличии печного отопления, обращение с твердыми коммунальными отходами вносится соответствующим ресурсоснабжающим организациям ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договорами поставки коммунальных ресурсов в многоквартирные дома и жилые дома, заключенные с ресурсоснабжающими организациями (далее – договоры ресурсоснабжения).»;

б) пункт 1 части 2 дополнить словами «, договорами ресурсоснабжения»;

в) дополнить частями 2⁴ и 2⁵ следующего содержания:

«2⁴. Для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в системе в электронной форме формируется расчетный документ, в который включается информация о плате за наем, плате за содержание жилого помещения, плате за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, твердое топливо при наличии печного отопления, обращение с твердыми коммунальными отходами, взносах на капитальный ремонт, и задолженности по указанным платежам. При этом в таком расчетном документе по каждому виду коммунальных ресурсов, по жилищным услугам указывается получатель соответствующих денежных средств (ресурсоснабжающая организация, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) и его расчетный счет, а по взносам на капитальный ремонт – получатель таких взносов и его счет или специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

2⁵. До введения в эксплуатацию системы указанный в части 2⁴ настоящей статьи расчетный документ формируется управляющей организацией, товариществом собственников жилья, потребительским кооперативом или иным потребительским кооперативом либо расчетным центром без взимания дополнительной платы и предоставляется собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме на бумажном носителе, если иное не предусмотрено договором управления или решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При наличии согласия собственника или нанимателя помещения в многоквартирном доме допускается предоставление расчетного документа посредством электронной почты. В

случае если в отношении платы за отдельные виды коммунальных ресурсов в соответствии с действующими договорами ресурсоснабжения, либо в отношении взносов на капитальный ремонт формируются отдельные расчетные документы, то информация о таких платежах может не включаться в указанный расчетный документ.»;

г) в части 4 слова «, а также плату за коммунальные услуги» и слова «за исключением случая, предусмотренного частью 7¹ настоящей статьи» исключить;

д) в части 4¹ слова «коммунальные услуги» заменить словами «коммунальные ресурсы»;

е) в части 5 слова «, а также оплатой коммунальных услуг,» исключить;

ж) в части 6 слова «и плату за коммунальные услуги» исключить;

з) части 6¹ – 6³ исключить;

и) в части 7 слова «и коммунальные услуги» и слова «частью 7¹ настоящей статьи и» исключить;

к) часть 7¹ исключить;

л) в частях 7², 7⁴ и 8 слова «и коммунальные услуги» исключить;

м) дополнить частями 8¹ – 8² в следующей редакции:

«8¹. Лица, указанные в части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, вносят плату за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, твердое топливо при наличии печного отопления, обращение с твердыми коммунальными отходами соответствующим ресурсоснабжающим организациям за исключением случаев, когда иное предусмотрено договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и случаев, предусмотренных частью 8² настоящей статьи.

8². Лица, указанные в части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, вносят плату за холодную воду, горячую воду, водоотведение, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, обращение с твердыми коммунальными отходами управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу в случае если в отношении какого-либо из указанных коммунальных ресурсов такой порядок внесения платы предусмотрен действующим договором ресурсоснабжения или договором ресурсоснабжения, предусмотренным частью 3 статьи 161² настоящего Кодекса.»;

н) дополнить пунктами 14² – 14³ следующего содержания:

«14². В отношении лиц, имеющих задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также по внесению взносов за капитальный ремонт, превышающую стоимость соответствующих услуг за три месяца, может быть введено приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг путем прекращения (ограничения) подачи горячей воды, газа, электрической энергии или прекращения водоотведения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При наличии задолженности за жилищные услуги, по взносам на капитальный ремонт, за тепловую энергию, холодную воду, а также при отсутствии технической

возможности указанного ограничения подачи соответствующих видов коммунальных ресурсов может быть введено приостановление (ограничение) подачи электрической энергии, при этом обязательства ресурсоснабжающей организации по договору электроснабжения в отношении указанного должника признаются исполненными.

14³. Приостановление (ограничение) подачи горячей воды, газа, электрической энергии, прекращение (ограничение) водоотведения осуществляется по указанию лиц, перед которыми имеется задолженность, в том числе по указанию регионального оператора или владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома (далее – инициаторы), и выполняется лицом, которое несет ответственность за содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для подачи соответствующего ресурса, а при его отсутствии представителями инициаторов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.»;

о) в части 15 после слов «управляющая организация» дополнить словами «, ресурсоснабжающая организация»;

п) часть 17 изложить в редакции:

«17. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров, заключенных в электронной форме с использованием системы.»;

7) часть 10 статьи 156 изложить в следующей редакции:

«10. Изменение размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, в том числе повлекших подачу холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквартирного дома, а также обращения с твердыми коммунальными отходами и водоотведения ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в отсутствие нарушений, указанных в части 4 статьи 157 настоящего Кодекса, осуществляется в порядке и в размере, установленном Правительством Российской Федерации.»;

8) часть 4 статьи 157 изложить в редакции:

«4. При подаче холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквартирного дома, а также осуществления обращения с твердыми коммунальными отходами и водоотведения ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вследствие нарушения ресурсоснабжающей организацией условий и требований к поставке коммунального ресурса на границе общего имущества в многоквартирном доме и границе внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором ресурсоснабжения (далее - на границе многоквартирного дома), предусмотренных законодательством Российской Федерации»;

Федерации и договором ресурсоснабжения, осуществляется изменение размера платы за соответствующий коммунальный ресурс по договору ресурсоснабжения в порядке и в размере, установленном Правительством Российской Федерации.

5. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае подачи в помещение многоквартирного дома холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, а также в случае обращения с твердыми коммунальными отходами или водоотведения ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произошедших в результате ненадлежащего выполнения своих обязательств лицами, которых собственники привлекают для оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение размера платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с договорами, заключенными с такими лицами.»;

9) в части 6 статьи 159 исключить слова «, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;

10) в статье 161:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Под управлением многоквартирным домом понимается совокупность действий по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме, эксплуатации внутридомовых инженерных систем и иного общего имущества в многоквартирном доме в целях подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквартирного дома, осуществления водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами, осуществляемая собственниками самостоятельно или с привлечением иных лиц.»;

б) в пункте 5 части 1¹ слова «поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме» заменить словами «подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа в помещения многоквартирного дома, осуществления водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами»;

в) в части 2¹ слова «отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)» заменить словами «теплоснабжение, а также поставка твердого топлива при наличии печного отопления»;

г) в части 2² слова «за предоставление коммунальных услуг» заменить словами «за обеспечение предоставления коммунальных услуг», слова «за

предоставлением коммунальных услуг» заменить словами «за обеспечением предоставления коммунальных услуг»;

д) в части 2³ «за предоставление коммунальных услуг» заменить словами «за обеспечение предоставления коммунальных услуг»;

е) в части 10 слова «о ценах (тарифах) на ресурсы» заменить словами «о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы», слова «, необходимые для предоставления коммунальных услуг,» исключить;

ж) дополнить частью 10² следующего содержания:

«10². Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обязаны вести техническую документацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая осуществление сбора и хранения сведений о состоянии внутридомовых инженерных сетей, проведенных ремонтах, замене внутридомового оборудования и другой информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома.»;

з) часть 11 изложить в следующей редакции:

«11) Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, обеспечивают предоставление коммунальных услуг путем эксплуатации внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, с использованием которых в помещения многоквартирного дома подаются холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, осуществляется водоотведение и обращение с твердыми коммунальными отходами, производится приготовление горячей воды и тепловой энергии, а также путем взаимодействия с потребителями и ресурсоснабжающими организациями по вопросу обеспечения качества и непрерывности предоставления коммунальных услуг, учета потребления коммунальных услуг и начисления платежей за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Расходы управляющей организации, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанные с обеспечением предоставления коммунальных услуг, учитываются в составе расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.»;

и) часть 12 изложить в следующей редакции:

«12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения предусмотренных частью 1 статьи 161² настоящего Кодекса договоров с ресурсоснабжающими организациями. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса»;

к) части 15 и 16 исключить;

11) в статье 161¹:

а) в части 5:

в пункте 2 слова «и предоставления коммунальных услуг» заменить словами «и договоров ресурсоснабжения»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за обеспечением предоставления коммунальных услуг, а также за качеством и непрерывностью поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями;»;

б) в части 8:

в пункте 4 слова «акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества» заменить словами «акты о поставке в многоквартирный дом коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

в пункте 5 слова «и предоставлением коммунальных услуг» заменить словами «, в том числе обеспечением предоставления коммунальных услуг, а также с поставкой в многоквартирные дома коммунальных ресурсов;»;

12) дополнить статьей 161² следующего содержания:

«Статья 161². Поставка коммунальных ресурсов в многоквартирные дома

1. Поставка коммунального ресурса в многоквартирный дом осуществляется в соответствии с договором ресурсоснабжения, который заключается между ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, действующим без доверенности от имени собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, установленных в частях 2 и 3 настоящей статьи.

При непосредственной форме управления в многоквартирном доме договоры ресурсоснабжения заключаются между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, либо лицом, которого собственники помещений в многоквартирном доме выбрали в качестве уполномоченного (доверенного) лица.

Договоры ресурсоснабжения непосредственно создают, изменяют и прекращают права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок заключения (изменения, расторжения) договоров ресурсоснабжения, существенные условия таких договоров устанавливаются правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с

ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2. Управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы от своего имени покупают коммунальные ресурсы для собственных нужд, в том числе, в случаях, установленных настоящим Кодексом, в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. При этом условия приобретения таких коммунальных ресурсов устанавливаются в договоре, предусмотренной частью 1 настоящей статьи, и заключение отдельного договора ресурсоснабжения не требуется.

3. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и при наличии согласия ресурсоснабжающей организации договор ресурсоснабжения может быть заключен от имени управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, выступающего как агент собственников помещений в многоквартирном доме. При этом у такого лица возникают обязательства по оплате по договору ресурсоснабжения поставленного в многоквартирный дом коммунального ресурса, а у собственников помещений в многоквартирном доме – обязательства по внесению управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу платы за коммунальные услуги, компенсирующей расходы на покупку коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения.

4. Объем поставки коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется как разность показаний коллективного (общедомового) прибора учета и индивидуальных приборов учета в помещениях многоквартирного дома, а в их отсутствие – в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив осуществляют сбор информации, необходимой при расчете платы за коммунальные услуги и исполнения договоров ресурсоснабжения, и предоставляют ее ресурсоснабжающим организациям в порядке, установленном правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации, при этом согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных не требуется.

6. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обязаны в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, извещать собственников помещений в многоквартирном доме и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации о

заключении, изменении и расторжении договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.

7. По договору ресурсоснабжения ресурсоснабжающая организация отвечает за поставки коммунальных ресурсов надлежащего качества на границу многоквартирного дома, и несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренную частью 4 статьи 157 настоящего Кодекса.

8. По договору ресурсоснабжения управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обеспечивает предоставление коммунальных услуг надлежащего качества собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, возникших в результате оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, такое лицо несет ответственность, предусмотренную частью 10 статьи 156 настоящего Кодекса.

9. В случае обнаружения собственником или нанимателем помещения в многоквартирном доме факта подачи в помещение многоквартирного дома холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, а также водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, собственник или наниматель помещения обращается в управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив которое совместно с ресурсоснабжающими организациями в сроки и порядке, установленные Правительством Российской Федерации, обязано провести проверку такого факта и установить лицо, виновное в указанных нарушениях. В проведении такой проверки также вправе участвовать совет многоквартирного дома. В случае, если управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив не осуществили проверку указанного факта в сроки, установленные Правительством Российской Федерации, а также в случае если в результате такой проверки не установлена вина ресурсоснабжающей организации, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный кооператив несут ответственность в соответствии с частью 10 статьи 156 настоящего Кодекса.»;

7) в части 2 статьи 164 слова «отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)» заменить словами «теплоснабжения, а также поставки твердого топлива при наличии печного отопления»;

13) в статье 162:

а) в части 2 слова «предоставлять коммунальные услуги» заменить словами «обеспечивать предоставление коммунальных услуг»;

б) в части 3:

в пункте 2 слова «которые предоставляет» заменить словами «за обеспечение предоставления которых отвечает»;

в пункте 3 слова «размера платы за коммунальные услуги, а также» исключить;

14) в части 2 статьи 164 слова «отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)» заменить словами «теплоснабжение, а также поставка твердого топлива при наличии печного отопления»;

15) в статье 165:

а) часть 3 после слов «инвестиционных программах» изложить в следующей редакции «ресурсоснабжающих организаций, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, о состоянии расчетов с ресурсоснабжающими организациями.»;

б) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Ресурсоснабжающие организации, а также лица, оказывающие услуги, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную законодательством о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.».

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с даты его официального опубликования, за исключением абзаца четвертого пункта 12 статьи 1 настоящего Федерального закона;

2. Абзац четвертый пункта 12 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 апреля 2016 г.;

3. Договоры, заключенные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона между управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами или иными специализированными кооперативами и ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов в многоквартирные дома, действуют до 1 января 2017 года если до указанной даты действие договора не прекращено по истечению срока действия договора, либо вследствие расторжения договора по соглашению сторон, либо вследствие одностороннего отказа от исполнения договора одной из сторон в случае нарушения другой стороной какого-либо из существенных условий договора ресурсоснабжения.

В случае если такой договор не прекращен либо не расторгнут по указанным выше основаниям до 1 января 2017 года, и ни одна из сторон

договора не позднее чем за 2 месяца до указанной даты не заявила об отказе от исполнения договора, то договор сохраняет силу после 1 января 2017 года и может быть расторгнут по заявлению одной из сторон в порядке одностороннего отказа от его исполнения.

КОНЦЕПЦИЯ

новой модели отношений по поставке в многоквартирные и жилые дома коммунальных ресурсов и предоставлению коммунальных услуг (о переходе к «прямым» договорам поставки коммунальных ресурсов)

При урегулировании системы отношений по поставке коммунальных ресурсов предлагается оперировать следующими понятиями:

«коммунальные услуги» - комплекс отношений, связанных с подачей потребителям в многоквартирные и жилые дома любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более коммунальных ресурсов в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, в том числе природный газ и бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, а также услуги водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами;

«плата за коммунальные услуги» - совокупность платежей за отдельные коммунальные ресурсы, поставляемые в многоквартирный дом ресурсоснабжающими организациями;

«лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом» - управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

«обеспечение предоставления коммунальных услуг» (данном оборотом предлагается заменить оборот «предоставление коммунальных услуг» в контексте действий лица, осуществляющего управление многоквартирным домом) - деятельность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в рамках оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, заключающаяся в эксплуатации внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, обеспечивающих подачу в помещения многоквартирного дома холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа, тепловой энергии, приготовление горячей воды и (или) тепловой энергии с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, водоотведение и сбор твердых коммунальных отходов, а также деятельность по взаимодействию с потребителями и ресурсоснабжающими организациями по вопросу обеспечения качества и непрерывности предоставления коммунальных услуг, учета потребления коммунальных услуг и начисление платежей за коммунальные услуги.

Термин «исполнитель коммунальных услуг» упраздняется.

При использовании такого понятийного аппарата предлагается следующая концепция отношений.

Договорные отношения:

Ресурсоснабжающая организация поставляет на границу многоквартирного дома или жилого дома коммунальные ресурсы, качество и режим подачи которых должны отвечать требованиям, установленным для коммунальных ресурсов на вводе в многоквартирные и жилые дома.

Договор ресурсоснабжения в многоквартирных домах (за исключением непосредственной формы управления) заключается с ресурсоснабжающей организацией лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, на весь объем коммунальных ресурсов, поставляемых в многоквартирный дом. При этом:

в части коммунальных ресурсов в целях индивидуального потребления договор ресурсоснабжения заключается лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, действующим как законный представитель потребителей (это означает, что обязанность оплачивать поставленный коммунальный ресурс возникает у потребителя непосредственно перед ресурсоснабжающей организацией);

в части коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, договор ресурсоснабжения заключается от имени лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (агентская схема).

В жилых домах договоры ресурсоснабжения заключаются непосредственно собственниками жилых домов.

При непосредственной форме управления в многоквартирном доме договоры ресурсоснабжения заключаются собственниками помещений, либо лицом, которого собственники помещений в многоквартирном доме выбрали в качестве уполномоченного (доверенного) лица.

При смене лиц по договору (в т.ч. смены собственников помещений, смены форм управления, выбора иных управляющих организаций и т.п.) в договор вносятся необходимые изменения, перезаключение договора (заключение нового договора) не требуется.

Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в рамках обязательств по оказанию услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в целях обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан и использования ими жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, обеспечивает подачу по внутридомовым инженерным системам многоквартирного дома в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома холодной воды, горячей воды, электрической энергии,

тепловой энергии, газа а также осуществляет водоотведение и организует сбор твердых коммунальных отходов в соответствии с требованиями к качеству и условиям подачи таких ресурсов в помещения многоквартирного дома, установленных законодательством.

В случаях, когда конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают приготовление горячей воды, тепловой энергии или иных коммунальных ресурсов с использованием внутридомового инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, в рамках обязательств по оказанию услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома осуществляет надлежащую эксплуатацию такого инженерного оборудования и обеспечивает подачу таких ресурсов в жилые и нежилые помещения многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными законодательством.

Плата:

Потребитель вносит ресурсоснабжающей организации плату за коммунальные ресурсы, поставленные на границу многоквартирного дома, а лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, - плату за содержание жилого помещения. Расходы лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, связанные с обеспечением предоставления коммунальных услуг, учитываются в составе платы за содержание жилого помещения.

Формирование единого расчетного документа:

В целях минимизации негативных социальных последствий в связи с возможным увеличением количества платежных документов предлагается установить обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по формированию единого расчетного документа (до введения в эксплуатацию ГИС ЖКХ, в которой такой документ будет формироваться автоматически), включающего плату за наем, плату за содержание жилого помещения и плату за те виды коммунальных ресурсов, плата за которые включалась в единый платежный документ на момент принятия данного федерального закона (сохранение существующего статус-кво). В таком расчетном документе по каждому виду коммунальных ресурсов и по жилищным услугам указывается конкретный получатель средств (ресурсоснабжающая организация, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) и его расчетный счет, а по взносам на капитальный ремонт – получатель таких взносов и его счет или специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

Порядок учета коммунальных услуг и ресурсов

В схеме «по умолчанию» ресурсоснабжающая организация осуществляет съем показаний общедомового прибора учета, а лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обеспечивает сбор данных о потреблении коммунальных услуг, в том числе в целях определения объемов потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества многоквартирного дома, и передает эти данные в ресурсоснабжающую организацию, которая осуществляет начисление платы. Таким образом, у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, сохраняется мотивация выявлять потери технического характера, а также нарушения порядка учета со стороны потребителей.

При наличии иных согласованных организованных каналов передачи показаний индивидуальных приборов учета непосредственно ресурсоснабжающим организациям или расчетным центрам (телефон, смс, личные кабинеты, ящики для приема показаний и так далее), такие показания должны быть переданы лицом, получившим их от потребителя, лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом.

При отсутствии показаний приборов учета используются статистические данные (среднемесячное начисление).

В целях профилактики нарушений в сфере учета потребления коммунальных услуг и снижения потребления коммунальных услуг, осуществляемого в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, предусматривается реализация следующих мер:

сокращение периодичности проверок правильности снятия показаний приборов учета, и их технического состояния. Такие проверки проводятся лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, без предварительного уведомления потребителей (в целях выявления нарушений), но с уведомлением совета многоквартирного дома и ресурсоснабжающей организации, которые имеют право принимать участие в проверках;

установление ответственности за искажение данных о потреблении коммунальных услуг как лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом (отнесение потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества на отсутствующих потребителей, нарушение порядка расчета при отсутствии показаний приборов учета и пр.), так и потребителями (использование устройств, искажающих показания приборов учета, занижение объема потребления коммунальных услуг, зафиксированного прибором учета);

установление возможности осуществления проверок в помещениях, не оборудованных приборами учета (в целях поиска утечек, приводящих к возникновению «небалансов»);

возможность установления общим собранием многоквартирного дома повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг (в целях минимизации «небалансов»).

Урегулирование споров:

По всем вопросам, связанным с нарушением качества и непрерывности подачи коммунальных ресурсов в помещениях многоквартирного дома, потребитель взаимодействует с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом. По всем вопросам, связанным с объемом и качеством коммунальных ресурсов на вводе в многоквартирный дом, с ресурсоснабжающей организацией от имени потребителей взаимодействует лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, а при непосредственном управлении и в жилых домах – потребители самостоятельно или уполномоченное ими лицо (при этом ресурсоснабжающая организация не рассматривает вопросы, связанные с качеством коммунальных ресурсов в помещениях многоквартирного дома).

При несоответствии параметров качества и режима непрерывности подачи коммунального ресурса в помещение многоквартирного дома установленным требованиям потребитель вправе требовать соразмерного снижения платы. В случае, если имело место несоответствие качества установленным требованиям или нарушение условий поставки коммунального ресурса на границе многоквартирного дома, снижается плата за коммунальный ресурс по договору поставки коммунального ресурса. В противном случае в том же размере снижается плата за содержание жилого помещения. Таким образом, ответственность за несоответствие параметров качества и режима непрерывности подачи коммунального ресурса установленным требованиям на границе многоквартирного дома несет ресурсоснабжающая организация, если же причиной такого нарушения качества явились неполадки в работе внутридомовых инженерных систем, то ответственность несет лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом.

Альтернативная договорная модель:

В дополнение к основной модели отношений предлагается сохранить возможность по соглашению между ресурсоснабжающей организацией и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, применения существующей системы отношений. Для этого предлагается предоставить лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, возможность по

согласованию с ресурсоснабжающей организацией принимать на себя обязательства потребителей по оплате коммунальных ресурсов (либо покупать коммунальные ресурсы от своего имени). При этом потребители обязаны вносить плату за коммунальные ресурсы такому лицу, которое становится участником расчетов за коммунальные ресурсы между потребителями и ресурсоснабжающей организацией. В остальном договор поставки коммунальных ресурсов остается неизменным.

Порядок изменения договорных отношений:

Переход к заключению договоров поставки коммунальных ресурсов с потребителями осуществляется:

до 1 января 2017 г. с обоюдного согласия ресурсоснабжающей организации и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, либо по требованию одной из сторон в случае нарушения другой стороной какого-либо из существенных условий договора ресурсоснабжения;

после 1 января 2017 г. по требованию любой из сторон.

Альтернативная договорная схема применяется только с согласия сторон.

Прекращение (ограничение) подачи коммунальных ресурсов:

В отношении лиц, имеющих задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы, включая взносы за капитальный ремонт, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, может быть введено приостановление (ограничение) поставок соответствующего коммунального ресурса, а в случае жилищных услуг, взносов на капитальный ремонт или коммунальных ресурсов, приостановление (ограничение) поставок которых запрещено, а также при отсутствии технической возможности такого ограничения может быть введено приостановление (ограничение) поставок электрической энергии.

Приостановление (ограничение) поставок коммунальных ресурсов осуществляется по указанию лиц, перед которыми накоплена задолженность, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, а при его отсутствии лицами, перед которыми накоплена задолженность. Поставка коммунального ресурса возобновляется лицом, осуществившим такое ограничение, при условии полного погашения должником задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт, а также оплаты расходов, связанных с приостановлением (ограничением) и возобновлением поставок коммунальных ресурсов, определенных в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

