



# КОММЕНТАРИЙ К ДОКУМЕНТУ

## Порядок предоставления коммунальных услуг в Российской Федерации. Сравнение правил

В 2012 г. в силу вступят новые правила предоставления коммунальных услуг. Чем они отличаются от старых? Как это скажется на взаимоотношениях субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг?

Старые правила утверждены постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 “О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам”, новые правила – постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 “О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов”.

Уже в названии документа содержится первое отличие: старое постановление рассматривает предоставление коммунальных услуг только гражданам, новое расширило круг – это собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах (МКД) и жилых домов. То есть новые правила не являются актом, принятым во исполнение законодательства о защите прав потребителей.

### Чем отличаются разделы правил “Общие положения”

Основные отличия документов сведены в таблицу.

### Отличия в общих положениях правил предоставления коммунальных услуг

Старые правила (действующие)	Новые правила
Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг	Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в т. ч. отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг
Действующие правила не устанавливают порядок заключения договора о предоставлении коммунальных услуг	Правила устанавливают порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг. Все заключенные договоры о предоставлении коммунальных услуг должны соответствовать нормам, изложенным в настоящих правилах
Понятия, не вошедшие в новые правила: – коммунальные услуги надлежащего качества; – потребитель; – управляющая организация; – уполномоченные органы; – жилое помещение; – внутридомовые инженерные системы; – индивидуальный прибор учета	<b>Добавлены</b> следующие понятия: – внутридомовые инженерные системы; – внутриквартирное оборудование; – домовладение; – индивидуальный прибор учета; – комнатный прибор учета электрической энергии; – нежилое помещение в многоквартирном доме; – централизованные сети инженерно-технического обеспечения; – степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома. Значения понятий “жилое помещение” и “управляющая организация” определены в Жилищном кодексе РФ

## Условия предоставления коммунальных услуг

Здесь глобальных различий между правилами нет. В новых правилах в отличие от действующих четко определены исполнители коммунальных услуг и дата начала взимания платы за коммунальные услуги.

Исполнители коммунальных услуг для многоквартирного дома:

- управляющая организация – на основании договора управления с собственниками помещений или органом управления ТСЖ (ЖСК, специализированного кооператива). Управляющая организация обязана поставлять все коммунальные услуги, которые может потреблять дом;
- ТСЖ (ЖСК) – на основании договора о предоставлении коммунальных услуг с собственниками жилых помещений. Товарищество обязано поставлять все коммунальные услуги, которые может потреблять дом;
- ресурсоснабжающая организация – на основании договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-, газоснабжения (в т. ч. поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в т. ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления), заключаемых собственниками жилых помещений.

Исполнители коммунальных услуг для жилых домов (дом в деревне, коттедж, вилла и т. д.):

- ресурсоснабжающая организация – на основании договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-, газоснабжения (в т. ч. поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в т. ч. поставки твердого топлива при наличии печного отопления), заключаемых собственником дома;
- организация (в т. ч. некоммерческое товарищество, например, садоводческое товарищество) – на основании договора о предоставлении коммунальных услуг, заключаемого от своего имени и в инте-

ресах собственника с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

Исполнители коммунальных услуг для нанимателя, ссудополучателя по договору безвозмездного пользования помещением, арендатора жилого помещения:

- наймодатель – на основании договора найма (социального найма, найма специализированного жилого помещения, найма жилого помещения, находящегося в частной собственности), заключенного с нанимателем;
- ссудодатель – на основании договора безвозмездного пользования ссудополучателем;
- арендодатель (юридическое лицо) – на основании договора аренды жилого помещения или иного договора о предоставлении жилого помещения во владение и (или) пользование, заключенного с физическим лицом.

При этом наймодатель, ссудодатель или арендодатель жилого помещения заключает договор с исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК и т. д.). Если собственникам жилья поставку коммунальных ресурсов осуществляет управляющая организация (ТСЖ, ЖСК), то они обязаны заключить договор с ресурсоснабжающей организацией. Договор заключается также с учетом настоящих правил.

Что касается даты начала взимания платы за коммунальные услуги, то исполнитель коммунальных услуг вправе требовать от потребителей оплаты предоставленных коммунальных услуг:

- управляющая организация начинает поставку коммунальных ресурсов в дом с даты:
  - указанной в решении общего собрания собственников помещений в МКД;
  - заключения договора управления МКД;
  - заключения договора управления с органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса;
- но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приоб-

ретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией;

- ТСЖ и ЖСК начинает поставку коммунальных ресурсов в дом с даты государственной регистрации товарищества (кооператива). Но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному с ресурсоснабжающей организацией. Товарищество (ЖСК) прекращает предоставление коммунальных услуг с даты его ликвидации или с даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией;
- организация приступает к предоставлению коммунальных услуг в частный дом (коттедж, виллу, дом в деревне и т. д.) с даты заключения договора. Прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора о предоставлении коммунальных услуг;
- ресурсоснабжающая организация приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида:
  - с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений о выборе непосредственного способа управления до даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо ТСЖ или ЖСК;
  - если способ управления МКД не выбран, то со дня:
    - возникновения права собственности на помещение;
    - предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
    - заключения договора найма;
    - заключения договора аренды;
    - прекращения ранее выбранного способа управления МКД до дня начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо ТСЖ или ЖСК;
  - собственникам и пользователям частных домов (коттеджей, вилл и т. д.) – со дня первого фактического подклю-

чения к централизованной сети инженерно-технического обеспечения.

Собственник нежилого помещения в МКД вправе заключать договор напрямую с ресурсоснабжающей организацией. При этом данный собственник обязан вносить плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также своевременно предоставлять исполнителю, оказывающему коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в МКД, информацию о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета.

Для ресурсоснабжающей организации заключение договора с потребителем является обязательным.

### **Условия договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, и порядок его заключения**

В старых правилах данный раздел отсутствует. В новых правилах в нем определены все обязательные реквизиты договора о предоставлении коммунальных услуг и следующие особенности.

В договоре, заключаемом с собственником или пользователем частного дома (коттеджа, виллы и т. д.), дополнительно указываются реквизиты акта об определении границы раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (при наличии). А в случае отсутствия индивидуального прибора учета также указываются:

- сведения о направлениях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т. д.);
- виды и количество сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии);
- площадь земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками;

- режим водопотребления на полив земельного участка;
- мощность применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов.

Договоры, заключаемые с ресурсоснабжающими организациями, должны содержать положения об определении границы ответственности за режим и качество предоставления коммунальной услуги соответствующего вида.

Если иное не определено в договоре, заключенном с ресурсоснабжающей организацией, то такая ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги соответствующего вида на границе раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

Управляющая организация (ТСЖ или ЖСК) обязана передать подписанный ею проект договора в двух экземплярах собственнику помещения в многоквартирном доме не позднее 20 рабочих дней с даты начала предоставления коммунальных ресурсов.

Собственник, получивший проект договора, при отсутствии разногласий по нему обязан в течение 30 дней со дня получения подписать и передать договор обратно, дополнительно внося в него информацию, указанную в подп. “в”, “г”, “д”, “з”, “л” и “с” пп. 19 и 20 новых правил. Кроме того, приложить к нему копии документов:

- подтверждающих право собственности (пользования) на помещение в МКД (жилой дом);
- удостоверяющих личность физического лица – собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица – собственника помещения;
- подтверждающих информацию о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введе-

ния в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

Собственник помещения в МКД и собственник жилого дома (домовладения) вправе инициировать заключение договора в письменной форме путем подачи исполнителю по месту его нахождения подписанного собственником заявления о заключении договора (в двух экземплярах). Подачу документов может осуществить один из собственников при предъявлении документа, удостоверяющего личность, или уполномоченный представитель любого из собственников при предъявлении оформленной в установленном порядке доверенности.

Исполнитель, получивший заявление и прилагаемые к нему документы, обязан зарегистрировать их в день поступления, сделать на втором экземпляре заявления отметку о дате принятия заявления и прилагаемых к нему документов и передать заявителю. Не позднее 10 рабочих дней со дня принятия заявления заявителю должен быть выдан подписанный исполнителем проект договора (в двух экземплярах). Если есть разногласия по проекту договора, собственник обязан в течение 30 дней передать исполнителю в месте его нахождения протокол разногласий к проекту договора. Исполнитель, получивший протокол разногласий к проекту договора, обязан в течение 30 дней со дня его получения известить собственника о принятии договора в его редакции либо об отклонении протокола разногласий с указанием причин отклонения. При отклонении исполнителем протокола разногласий либо неполучении заявителем извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок собственник вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, на рассмотрение суда.

Если исполнитель уклоняется от заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, собственник вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор и возмещении причиненных этим заявителю убытков.

Для заключения в письменной форме договора с ресурсоснабжающей организацией собственник подает заявление о заключении договора (в двух экземплярах), содержащее следующую информацию:

- сведения о потребителе (для физического лица – фамилию, имя, отчество, дату рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон; для юридического лица – наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон);
- адрес помещения в МКД, жилого дома (домовладения);
- наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- сведения о наличии установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их типе; дату и место их установки (введения в эксплуатацию); дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;
- меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленные потребителю коммунальных услуг;

- срок действия договора;
- площадь земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками;
- режим водопотребления на полив земельного участка;
- мощность применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов.

Основанием для отказа в заключении договора может являться только степень благоустройства МКД или жилого дома.

В случае отказа от заключения договора в связи с невозможностью поставки услуг исполнитель обязан в 5-дневный срок со дня обращения заявителя за заключением договора в письменной форме уведомить его об отказе с указанием причин такого отказа.

Представление заявителем неполного пакета документов или неправильное их оформление не является основанием для отказа в заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг. В этом случае исполнитель обязан в срок, не превышающий пяти рабочих дней, в письменной форме сообщить заявителю о допущенных ошибках.

Если недостающие документы не будут представлены заявителем исполнителю в течение шести месяцев со дня приостановления их рассмотрения, то исполнитель вправе прекратить рассмотрение заявления и вернуть представленные документы заявителю. В этом случае для заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заявитель подает заявление повторно.

*Материал подготовлен  
А.С. МИРОНОВЫМ,  
руководителем департамента аудита  
в ЖКХ АКГ “Уральский союз”*

*(Продолжение следует)*