



**СЛУЖБА
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ЖИЛСТРОЙНАДЗОР ЮГРЫ)**

ул. Мира, 104, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,
Тюменская область, Россия, 628007

Телефон: (3467) 36-01-30 вн. 5000
факс: (3467) 32-73-67
e-mail: jsn@admhmao.ru

27-Исх-12763
21.09.2022

Руководителям УК, РСО
(по списку)

Уважаемые руководители!

Сообщаю Вам, что в течение отопительного периода в Жилстройнадзор Югры поступает существенное количество обращений граждан, в которых авторы заявляют о несогласии с начислениями платы за коммунальную услугу по отоплению и в отказе выполнения перерасчета, некачественном предоставлении коммунальной услуги по отоплению.

Результаты контрольно-надзорной деятельности позволяют выделить самые распространенные нарушения:

1) Неисправность общедомовых приборов учета тепловой энергии в связи с истечением межповерочного интервала либо технической неисправностью прибора учета.

В большинстве проверенных случаев было установлено, что исправность приборов учета не была обеспечена в рамках подготовки к отопительному сезону. В части случаев управляющие организации не принимают во внимание сроки окончания межповерочного интервала, не проверяют исправность автоматической системы регулирования температуры теплоносителя, не проверяют исправность термометров, манометров, не проверяют целостность расширительных бачков, что

приводит к выходу из строя системы отопления в течение отопительного периода и росту расходов граждан по оплате коммунальной услуги.

2) Неверный порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению, в частности УК и РСО неверно определяют порядок расчета платы, игнорируют требования действующего законодательства и позиции высших судов.

Так, основным нарушением является применение формулы 3(1) приложения №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила №354), в случае, когда дом оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии и все жилые и нежилые помещения в котором оснащены индивидуальными приборами учета после ввода в эксплуатацию либо после капитального ремонта. Данные характеристики дома предполагают применение при расчете платы формулы 3(3) Правил №354.

Исполнители коммунальных услуг ошибочно считают, что если один из индивидуальных приборов учета вышел из строя, то помещение становится им необорудованным. Правилами предусмотрен порядок действий в случае выхода из строя прибора учета и не предполагается изменение порядка расчета для всех потребителей в многоквартирном доме. При этом необходимо исходить из одобряемой конституцией цели по энергосбережению ресурсов и повышению энергоэффективности их использования. Добросовестные потребители должны поощряться за соблюдение своих обязанностей, в свою очередь, недобросовестных потребителей необходимо понуждать восстанавливать работу неисправных приборов учета, информируя их о требованиях к потребителю.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 10.07.2018 № 30-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи

157 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзацев третьего и четвертого пункта 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в связи с жалобой гражданина С.Н. Деминца» определено, что для абонентов, которые не обеспечили сохранность своих ИПУ, в том числе не обеспечили проведение очередей поверки, объем индивидуального потребления тепловой энергии приравнивается к величине, производной от норматива потребления коммунальной услуги по отоплению. Применение норматива направлено на понуждение потребителя к восстановлению работоспособности своего ИПУ.

Также в этой группе нарушений стоит отметить несвоевременное снятие УК показаний ОДПУ, что создает дисбаланс показаний между ОДПУ и ИПУ.

3) Предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества, когда:

- исполнители коммунальной услуги не осуществляют контроль за качеством предоставления коммунальных услуг потребителям, несвоевременно принимают меры по восстановлению качества коммунальных услуг;

- исполнители коммунальных услуг нарушают порядок проверки качества предоставления коммунальной услуги, фиксации факта предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, неправомерно отказывают потребителям в перерасчете.

Зачастую данные нарушения возникают в многоквартирных домах, где собственники напрямую заключили договор на предоставление коммунальных услуг с РСО. При поступлении жалоб граждан в РСО указанные организации уклоняются от принятия мер по установлению причин предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, не информируют управляющие организации о выявлении неисправностей, не

проводят мероприятия по восстановлению услуги надлежащего качества.

Несмотря на то, что управляющая организация несет ответственность за содержание внутридомового инженерного оборудования, именно РСО является исполнителем коммунальной услуги и взимает плату за коммунальную услуги. РСО не должны отстраняться от данной проблемы и обязаны принимать все исчерпывающие меры по восстановлению предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, содействовать гражданам в разрешении проблемы. УК в свою очередь также должны не только исполнять минимум мероприятий в рамках договора управления, но и находить комплексное решение проблемы, связываться с РСО с целью решения возникшей проблемы, если такая помощь может быть предоставлена РСО.

В свою очередь РСО, обладая высококвалифицированным персоналом и специальным оборудованием, может оказать помощь УК по установлению причин промерзания, низких температур в жилых помещениях, неисправности внутридомового оборудования и в критических ситуациях совместно обследовать помещения, с целью принятия оперативных мер. При этом сотрудники УК обязаны повышать свою квалификацию, а компании также следует приобретать необходимое для проведения разного рода обследований оборудование либо заключить соответствующие договоры со специализированными организациями или специалистами.

На основании вышеизложенного предлагаю:

- 1) УК своевременно отслеживать межповерочные интервалы ОДПУ и своевременно проводить их поверку, предпочтительней в межотопительный период;
- 2) исполнителям коммунальной услуги по отоплению необходимо проанализировать применяемые способы расчета платы в соответствии с оснащенностью МКД приборами учета (формула 3.3 Правил № 354);

3) своевременно реагировать на обращения и сообщения потребителей коммунальной услуги по отоплению, принимать исчерпывающие меры по устранению нарушений качества отопления;

4) надлежащим образом рассматривать обращения граждан о перерасчете платы за отопление в случае предоставления данной услуги ненадлежащего качества, при наличии оснований производить перерасчет платы в установленном законом порядке.

Заместитель руководителя
- начальник Управления
государственного жилищ-
ного надзора и лицензион-
ного контроля



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат
02ЕСА9СА9С70ЕВ6С265С286В16366DA44509188Е
Владелец Путненко Вадим Анатольевич
Действителен с 21.10.2021 по 21.01.2023

В.А. Путненко

Исполнитель:
Начальника отдела надзора
за правильностью начисления платы за ЖКУ
Евселев Геннадий Геннадьевич
☎ 8(3467) 360-130 (5026)