

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ӘФӘ КАЛАҢЫ  
КАЛА ОКРУГЫ  
ХАКИМИЯТЕ



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ГОРОД УФА  
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

КАРАР

« 19 » ноябрь 2020й.

№ 1482

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 19 » ноября 2020г.

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Во исполнение подпунктов 1.2.1, 1.2.2 пункта 1 раздела IV Протокола методического семинара-совещания по развитию муниципальных услуг и совершенствованию контрольно-надзорной деятельности в Республике Башкортостан от 3 июля 2020 года на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

И.о. главы Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан



Р.А. Муслимов

Приложение  
к постановлению Администрации  
городского округа город Уфа  
Республики Башкортостан  
№ 1482 от 19.11.2020

Руководство по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований разработано в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и имеет целью оказание информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, оценка соблюдения которых является предметом муниципального жилищного контроля.

1. Перечень нормативных правовых актов или их отдельных частей, регламентирующих соблюдение обязательных требований и определяющих порядок и условия осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

№ п/п	Наименование и реквизиты акта
1.	Разделы I-III.2-X Жилищного кодекса Российской Федерации
2.	Статьи 11-13 Федерального закона от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
3.	Статьи 6-8 Федерального закона от 21.07.2014г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»
4.	Статьи 23, 26, 37 Федерального закона от 26.03.2003г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике»
5.	Статьи 21, 25 Федерального закона от 31.03.1999г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»
6.	Статьи 10, 14-15, 15.2, 22, 23.9 Федерального закона от 27.07.2010г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении»

№ п/п	Наименование и реквизиты акта
7.	Статьи 13-14, 15.1, 21, 31, 37, 39 Федерального закона от 07.12.2011г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»
8.	Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»
9.	Постановление Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»
10.	Постановление Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»
11.	Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»
12.	Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
13.	Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
14.	Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
15.	Постановление Правительства РФ от 09.07.2016г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»
16.	Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
17.	Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
18.	Закон Республики Башкортостан от 03.07.2012г. № 551-з «Об обеспечении защиты прав граждан на предоставление жилищных и коммунальных услуг в Республике Башкортостан»

№ п/п	Наименование и реквизиты акта
19.	Статьи 4-9, 15-22 Закона Республики Башкортостан от 28.06.2013г. № 694-з «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан»
20.	Постановление Правительства Республики Башкортостан от 31.08.2012г. № 300 «О порядке расчета платы за отопление для собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
21.	Пункты 1-2 постановления Правительства Республики Башкортостан от 28.09.2016г. № 422 «Об утверждении способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению на территории Республики Башкортостан»
22.	Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 02.07.2009г. № 17/7 «Об утверждении Правил благоустройства городского округа город Уфа Республики Башкортостан»
23.	Решение Совета городского округа г. Уфа РБ от 11.09.2019 № 44/4 «Об утверждении Положения о порядке согласования переустройства и (или) перепланировки жилых (нежилых) помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения»
24.	Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 18.12.2019г. № 49/16 «Об утверждении положения о муниципальном жилищном контроле на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан»
25.	Постановление Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 19.05.2016г. № 730 «Об утверждении административного регламента исполнения муниципальной функции «Осуществление муниципального жилищного контроля на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан»

## 2. Круг лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования

Лица, которые обязаны соблюдать обязательные требования:

1. граждане;
2. индивидуальные предприниматели;
3. юридические лица:
  - а) управляющие организации – организации, уполномоченные собственниками жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами;
  - б) товарищества собственников жилья – собственники помещений в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах либо собственники нескольких жилых домов для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников

помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов;

в) жилищно-строительные кооперативы – добровольное объединение граждан и в установленных Жилищным кодексом РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

### 3. Обязательные требования, определяющие порядок и условия осуществления муниципального жилищного контроля на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Деятельность органа муниципального жилищного контроля направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами, законами Республики Башкортостан, а также муниципальными правовыми актами в области жилищных отношений, мероприятий по профилактике нарушений указанных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов

(коммунальных услуг), обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы, требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее – обязательные требования).

В целях пресечения и предотвращения нарушения обязательных требований в 2019 году должностными лицами органа муниципального жилищного контроля проведено 78 мероприятий по контролю.

По результатам вышеуказанных мероприятий выявлены 55 нарушений законодательства в жилищной сфере, из которых типовыми нарушениями являются нарушения в сфере:

- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 21;
- порядка расчета внесения платы за коммунальные услуги - 15;
- некачественное предоставление коммунальных услуг населению - 10;
- правил управления многоквартирными домами – 9;

По фактам которых составлен 41 протокол об административных правонарушениях:

В 2019 г. в орган муниципального жилищного контроля на рассмотрение поступило 3 356 обращений граждан. Тематика обращений:

- содержание и ремонт - 1309 (39%);
- начисление за ЖКУ - 839 (25%);
- качество предоставляемых ЖКУ -369 (11%);
- легитимность выбора УО, ТСЖ, ЖСК - 168 (5%);
- капитальный ремонт - 503 (15%);
- прочие – 168 (5%).

#### 4. Рекомендации по соблюдению обязательных требований

##### 4.1. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- а) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами;
- г) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

- д) осмотры;
- е) подготовку к сезонной эксплуатации;
- ж) текущий ремонт;
- з) капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

- система технического осмотра жилых зданий;
- техническое обслуживание жилых домов;
- подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- организация и планирование текущего ремонта;
- организация и планирование капитального ремонта.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случае аварии на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда,

обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами) проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

- котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.

На основании актов проверки готовности к отопительному периоду оформляются паспорта готовности объектов к отопительному периоду по каждому объекту проверки.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 к постановлению Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий,

физического износа и местных условий.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

При капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в приложении № 8 к постановлению Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В соответствии со ст. 166 Жилищного кодекса РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Республики Башкортостан включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

#### 4.2. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части начисления платы за коммунальные услуги, предоставленные собственникам (пользователям) жилых помещений

В соответствии с п. 2 Правил № 354 потребителю в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома могут быть предоставлены

следующие виды коммунальных услуг и, соответственно, начислена плата за такие коммунальные услуги как:

- отопление;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение (по двухкомпонентному тарифу - за компоненты "теплоноситель" и "тепловая энергия");
- водоотведение (отведение сточных бытовых вод по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения);
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законодательство определило следующие условия правомерности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги:

- соблюдение утвержденного порядка (формулы) начисления платы;
- применение утвержденного тарифа за коммунальную услугу;
- применение утвержденного норматива потребления;
- соблюдение требований к качеству и бесперебойности предоставляемой услуги;
- фактическое предоставление услуги;
- степень благоустройства многоквартирного или жилого дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги устанавливается разделом VI Правил № 354 и приложением № 2 к указанным Правилам № 354. Приложением № 2 к Правилам № 354 предусмотрены 30 формул, представляющие собой варианты начисления в зависимости от:

- вида коммунальной услуги;
- вида объекта снабжения (помещение или общедомовое имущество);
- типа помещения: комната в коммунальной квартире, жилой дом (домовладение), квартира (жилое помещение);
- типа снабжения: централизованное или самостоятельное производство ресурса (для отопления или горячего водоснабжения);
- наличия или отсутствия прибора учета: индивидуального, общего или коллективного (общедомового).

В формулах по расчету платы за коммунальную услугу обязательными составляющими элементами выступают:

- норматив потребления (объем потребленного ресурса);
- тариф на коммунальную услугу;
- количество постоянно/временно проживающих в жилом помещении человек.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в предусмотренных законом случаях применяются цены

(тарифы), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Одним из таких законов является Федеральный закон «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», который закрепляет основы регулирования тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, а также надбавок к ценам (тарифам) для потребителей и надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса (часть 1 статьи 1).

Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Объем потребленного ресурса может быть определен по показаниям прибора(ов) учета или по нормативу потребления.

Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета, основания и порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний установлен разделом VII Правил № 354.

Показания индивидуальных, коллективных (общедомовых) и общих (квартирных) приборов учета являются основаниями начисления платы. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (п. 80 Правил № 354).

Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими 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 (за исключением коммунальной услуги по отоплению) 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).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 40 Правил № 354).

В случае отсутствия приборов учета на конкретный вид коммунальной услуги начисления производятся по нормативу потребления.

В соответствии с ч. 1 ч. 157 Жилищного кодекса РФ нормативы потребления на все виды коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306.

Следовательно, установление правомерности начисления платы за коммунальные услуги требует оценки соблюдения установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги. Исполнитель услуг обязан начислять плату за услуги исходя из установленных уполномоченными органами действующих тарифов, действующих нормативов потребления, зафиксированных приборами учета показаний, а также относимых к конкретным условиям формул порядка начисления платы.

При начислении платы за коммунальные услуги учитывается степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (п. 2 Правил № 354).

В соответствии с подп. "г", "д", "е" п. 19 и п. 20 Правил № 354 в договоре на оказание услуг указывается следующая информация:

- наименование предоставляемой потребителю коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- размер (объем, площадь) отапливаемых помещений, количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении;
- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- для домовладений - сведения о направлениях потребления коммунальных услуг (освещение, приготовление пищи для людей, приготовление кормов для скота, отопление, подогрев воды, полив и т.д.), площадь земельного участка, режим водопотребления и другие.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от степени благоустройства многоквартирного жилого дома или жилого дома (домовладения). Потребитель должен оплачивать услуги только исходя из фактически предоставляемых услуг, перечень которых указывается в

договоре на предоставление услуг или договоре управления.

Требования к качеству и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг изложены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Исполнитель обязан уменьшать размер платы при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности (пп. «г» п. 31 Правил № 354).

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества или с превышением допустимой продолжительности установлены в приложении № 1 к Правилам № 354.

Следовательно, размер платы за коммунальные услуги зависит от качества и бесперебойности предоставленной коммунальной услуги. Потребитель имеет право на качественную коммунальную услугу, а в случае нарушения данного требования исполнителем услуг - на уменьшение размера платы за такую услугу.

#### 4.3. Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

- услуга по холодному водоснабжению;
- услуга по горячему водоснабжению;
- услуга по водоотведению;
- услуга по электроснабжению;
- услуга по газоснабжению;
- услуга по отоплению;
- услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг), всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей

инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

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. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

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. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. По окончании проверки составляется акт проверки.

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

Управляющий делами  
Администрации городского округа  
город Уфа Республики Башкортостан



А.М. Бакиева