

«ЖКХ – 2021: основные изменения»

*Егорова Лилия Разиновна
кандидат экономических наук*

Эл.почта: eliliya@rambler.ru

1 июля вступил в силу Федеральный закон от 28.06.2021 № 225-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», который внёс изменения в ст. 181.2 ГК РФ в части порядка проведения очных собраний

1. У собственников появилось право участвовать в ОСС дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать.

2. Частью 4 статьи 181.2 ГК РФ определен обязательный перечень информации, который должен содержаться в протоколе:

- 1) дата и время проведения заседания, место проведения заседания и (или) способ дистанционного участия членов гражданского-правового сообщества в заседании, а в случаях заочного голосования - дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества, и способ отправки этих документов;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в заседании, и (или) о лицах, направивших документы, содержащие сведения о голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов, если подсчет голосов был поручен определенным лицам;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол;
- 6) сведения о ходе проведения заседания или о ходе голосования, если участник гражданского-правового сообщества требует их внести в протокол;
- 7) сведения о лицах, подписавших протокол.

**С 01.07.2021 вступили в силу изменения в ЖК РФ, в том числе
в статью 20 ЖК РФ:**

- 1) Разделен государственный жилищный надзор (юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане) и государственный контроль (надзор) (региональные операторы, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления)**
- 2) Определен предмет государственного жилищного надзора и государственного контроля (надзора)**

Внесены изменения в статьи 157 и 157.2 ЖК РФ

Изменения направлены на реализацию Федерального закона от 27.10.2020 № 351-ФЗ, которым урегулирован порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований.

- ▶ Предусматривается, что УО, ТСЖ или ЖСК обязаны в числе прочего компенсировать РСО, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, фактически понесенные ей расходы вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества. Срок выполнения такой обязанности составляет 10 рабочих дней со дня получения требования от РСО.
- ▶ Компенсация производится в случае, если предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества вызвано ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, что установлено актом проверки, при условии отсутствия зафиксированных нарушений качества коммунальных ресурсов и (или) перерывов поставки коммунальных ресурсов со стороны РСО до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения указанного дома.
- ▶ Уточняется, что при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества исполнитель изменяет размер платы за коммунальные услуги.
- ▶ При этом при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность, возникли во внутридомовых инженерных системах, то ресурсоснабжающей организацией, являющейся исполнителем, изменение размера платы за коммунальную услугу не производится, а потребители вправе требовать возмещения причиненных им убытков с лиц, привлеченных собственниками для обслуживания внутридомовых инженерных систем.

Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 27.04.2021 № 16-П по делу о проверке конституционности абзаца третьего пункта 421, пунктов 44 и 45 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, а также формулы 3 Приложения № 2 к данным Правилам в связи с жалобой гражданки В.Н. Шестериковой»



Гражданка оспаривала нормы абзаца третьего пункта 42.1, пункты 44 и 45 Правил № 354 и формулы 3 приложения № 2 к этим Правилам, касающиеся оплаты тепловой энергии на общие нужды МКД. Суд признал, что требования этих норм противоречат Конституции, когда обязывают жителей, помещения которых оборудованы индивидуальными источниками тепла, участвовать в оплате тепловой энергии в целях содержания общего имущества, даже когда в местах общего пользования в МКД не установлены отопительные приборы.



порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, если отдельные помещения в таком доме переведены с соблюдением установленного порядка переустройства системы внутриквартирного отопления на отопление с использованием индивидуальных источников тепловой энергии, а помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления.

Внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением ПРФ от 06.05.2011 № 354 (постановление ПРФ от 25.06.2021 № 1018):

❖ УО, ТСЖ, ЖК должны предоставлять РСО сведения, подтверждающие отсутствие в помещениях, входящих в состав общедомового имущества, отопительных приборов или иных теплопотребляющих элементов внутридомовой инженерной системы отопления.

❖ Потребитель предоставляет в адрес исполнителя КУ заявление с приложением документов, входящих в состав технической документации, а именно:

сведения, подтверждающие отсутствие отопительных приборов или иных теплопотребляющих элементов внутридомовой инженерной системы отопления в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации, в том числе копии документов, входящих в состав технической документации и подтверждающих указанные сведения.

Пункт 42(1) Правил изложен в новой редакции и предложены различные варианты расчета размера платы за отопление

Исходные данные	Вариант расчета платы	Формула
<p>МКД, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и жилым доме, который не оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется</p>	<p>исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению</p>	<p>при осуществлении оплаты в течение отопительного периода формула 2</p> $P_i = S_i \times N^T \times T^T$
		<p>при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года формула 2(1)</p> $P_i = S_i \times (N^T \times K) \times T^T$
		<p>при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода, формула 2(3)</p> $P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times S^{ann} \times N^T \times (S^e - S^{ann})}{S^e \times (S^{ann} - S^{ann} + S^{ann})} \right) \times T^T,$
		<p>при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года, формула 2(4)</p> $P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times S^{ann} \times N^T \times K \times (S^e - S^{ann})}{S^e \times (S^{ann} - S^{ann} + S^{ann})} \right) \times T^T,$

Исходные данные	Варианты расчета платы	Формула
<p>МКД, оборудованный ОДПУ тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется</p>	<p>на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии</p>	<p>формула 3:</p> $P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^{\text{в}} - \sum V_i)}{S^{\text{об}}} \right) \times T^{\text{т}},$ <p>формула 3(4)</p> $P_i = P_{\text{кпг}} - P_{\text{нпг}},$

Исходные данные	Варианты расчета	Формула
<p>МКД, оборудованный ОДПУ тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется</p>	<p>на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии</p>	<p>формула 3(1)</p> $P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^2 - \sum V_i)}{S_{\text{об}}} \right) \times T^{\text{г}},$ <p>формула 3(4)</p> $P_i = P_{\text{кпi}} - P_{\text{нпi}},$

Исходные данные	Вариант расчета платы	Формула
<p>В МКД, оборудованный ОДПУ тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется</p>	<p>на основании показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии</p>	<p>формула 3(3)</p> $P_i = \left(V_i^n + V_i^{\text{одн}} \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}} \right) \times T^T$ <p>формула 3(4)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> $P_i = P_{\text{кпд}} - P_{\text{нпд}}$ </div>

Исходные данные	Вариант расчета платы	Формула
<p>МКД, в котором все помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой инженерной системы отопления, что подтверждено технической документацией на многоквартирный дом, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется</p>	<p>исходя из норматива потребления</p>	<p>МКД, не оборудованный ОДПУ, и в котором все помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления</p> <ul style="list-style-type: none"> - при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода формула 2(3-1) $P_i = S_i \times N^T \times T^T$ <ul style="list-style-type: none"> - при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года формула 2(4-1) $P_i = S_i \times (N^T \times K) \times T^T$

Исходные данные	Вариант расчета платы	Формула
<p>МКД, в котором все помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой инженерной системы отопления, что подтверждено технической документацией на многоквартирный дом, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется</p>	<p>исходя из объема потребления</p>	<p>МКД, оборудованный ОДПУ и в котором хотя бы одно, но не все жилые и нежилые помещения оборудованы ИПУ и (или) общими (квартирными) приборами учета, при этом все помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления</p> <p>формула 3(1-1)</p> $P_i = (V_i + V_i^{\text{одн}}) \times T^T,$ $V_i^{\text{одн}} = \left(\frac{S_i \times (V^{\text{д}} - \sum V_i)}{S^{\text{об}} - S^{\text{одн}}} \right),$

Исходные данные	Вариант расчета	Формула
<p>МКД, оборудованный ОДПУ тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, при этом все помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой системы отопления</p>	<p>Исходя из показаний ОДПУ</p>	<p>формула 3(2-1)</p> <div data-bbox="1832 305 2193 441" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;">$P_i = V_i \times T^T$</div>

2. Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 31.05.2021 № 24-П по делу о проверке конституционности частей 1 и 1¹ статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзаца третьего пункта 40, абзацев первого и четвертого пункта 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в связи с жалобой гражданки Т.П. Задубровской» (постановление Правительства РФ от 31.07.2021 № 1295)

Гражданка не согласившись с тем, что при наличии ИПУ тепловой энергии начисление размера платы за отопление осуществляется исходя из норматива потребления.

Суд исследовав все детали дела пришел к выводу, что Правила № 354 не содержат порядка расчета размера платы за отопление при условии наличия оборудования, входящего в состав общего имущества в МКД, а также ИПУ тепловой энергии.

Поправками предусмотрен порядок определения платы за коммунальную услугу по отоплению в подключенных к централизованным сетям теплоснабжения по независимой схеме - через индивидуальный тепловой пункт - многоквартирных домах, которые оснащены коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в которых не все помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, с учетом показаний последних.

Пункт 40 дополнить абзацем следующего содержания:

«Потребитель коммунальной услуги по отоплению, произведенной и предоставленной с использованием тепловой энергии, поданной по централизованным системам теплоснабжения, и с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с использованием индивидуальных тепловых пунктов, вносит плату за отопление, рассчитанную в соответствии с пунктом 42(1) настоящих Правил.».

Пункт 20(1) приложения N 2 к указанным Правилам изложить в следующей редакции:

"20(1). Размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную за расчетный период в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, в котором прибор учета тепловой энергии установлен на оборудовании, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме, с использованием которого была произведена коммунальная услуга по отоплению, и индивидуальные и (или) общие (квартирные) приборы учета тепловой энергии установлены в жилых и (или) нежилых помещениях в многоквартирном доме, определяется по формуле 18(1):

$$P_i^0 = \sum_v \left[q_v^{кр} \times \left(V_i + \frac{S_i \times (V^д - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T_v^{кр} \right],$$

удельный расход v -го коммунального ресурса (газ или иное топливо, электрическая энергия), использованного в целях производства коммунальной услуги по отоплению, определяемый по формуле 18(2):

$$q_v^{\text{кр}} = \frac{V_v^{\text{кр}}}{Q_{\text{ГВ}} + Q_{\text{от}}},$$

где $V_v^{\text{кр}}$ - объем (количество) v -го коммунального ресурса (газ или иное топливо, электрическая энергия).

ранее удельный расход v -го коммунального ресурса (**тепловая энергия, газ или иное топливо, электрическая энергия, холодная вода**), использованного в целях производства коммунальной услуги по отоплению

$V_v^{\text{кр}}$

объем (количество) v -го коммунального ресурса (~~тепловая энергия~~, газ или иное топливо, электрическая энергия, ~~холодная вода~~)

3. Внесены изменения в Правила № 354 (постановление ПРФ от 25.06.2021 № 1017)

Изменения направлены на реализацию Федерального закона от 27.10.2020 № 351-ФЗ «О внесении изменений в статьи 157 и 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации в части регулирования порядка изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований», которым урегулирован порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, предоставленные с нарушением установленных требований.

1) управляющая организация, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив **обязаны в числе прочего компенсировать** ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, **фактически понесенные ей расходы вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества. Срок выполнения такой обязанности составляет 10 рабочих дней со дня получения требования ресурсоснабжающей организации.**

Компенсация производится, если предоставление коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества **вызвано ненадлежащим исполнением обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, что установлено актом проверки, при условии отсутствия зафиксированных нарушений качества коммунальных ресурсов и (или) перерывов поставки коммунальных ресурсов со стороны ресурсоснабжающей организации до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения указанного дома.**

Уточняется, что при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества исполнитель изменяет размер платы за коммунальные услуги.

При этом **при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность, возникли во внутридомовых инженерных системах, то ресурсоснабжающей организацией, являющейся исполнителем, изменение размера платы за коммунальную услугу не производится, а потребители вправе требовать возмещения причиненных им убытков с лиц, привлеченных собственниками для обслуживания внутридомовых инженерных систем.**

**С 01.07.2021 вступили отдельные положения по
осуществлению контрольно-надзорных функций в
сфере управления МКД в соответствии с
вступлением в силу № 248-ФЗ от 31.07.2020**

С 1 января 2022 года

скорректирован порядок предоставления субсидий

- ▶ Субсидии не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года (часть 5 статьи 159 ЖК РФ)
- ▶ Информацию о наличии у граждан такой задолженности орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение получает из системы (часть 5 статьи 159 ЖК РФ)
- ▶ Законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что субсидии гражданам предоставляются путем перечисления средств лицу, которому в соответствии со статьей 155 настоящего Кодекса вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 7 статьи 159 ЖК РФ)
- ▶ Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение самостоятельно запрашивает сведения, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении субсидий. **Требовать от граждан документы, содержащие указанные сведения, не допускается** (часть 7.1 статьи 159 ЖК РФ)

**С 1 марта 2022 года вступают в силу
Правила пользования жилым помещением,
утвержденные приказом Минстроя России от
14.056.2021 №292/пр**

Приказы Минтруда России, вступающие в силу с 1 марта 2022 года

Приказ Минтруда России от 4 августа 2021 г. № 542н «Об утверждении профессионального стандарта «Монтажник приборов и аппаратуры автоматического контроля, регулирования, управления»

Приказ Минтруда России от 31 августа 2021 г. № 605н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по подготовке проекта обеспечения соблюдения требований энергетической эффективности зданий, строений и сооружений»

Приказ Минтруда России от 6 октября 2021 г. № 682н «Об утверждении профессионального стандарта «Электромонтажник»

Приказ Минтруда России от 11 октября 2021 г. № 696н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по пожарной профилактике»

Приказ Минтруда России от 9 ноября 2021 г. № 786н «Об утверждении профессионального стандарта «Работник по обслуживанию и ремонту оборудования релейной защиты и автоматики электрических сетей»

Приказ Минтруда России от 12 октября 2021 г. № 713н «Об утверждении профессионального стандарта «Работник по обслуживанию и ремонту оборудования автоматизированных систем управления технологическими процессами в электрических сетях»

Спасибо за внимание!