Информационное сообщение №15/2020 от 28.10.2020

В целях профилактики нарушений требований жилищного законодательства, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Департамент внутреннего контроля и надзора Ненецкого автономного округа информирует заинтересованных лиц о следующем.

Федеральным законом от 27.10.2020 № 351-ФЗ внесены изменения в статьи 157 и 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации. Изменения вступают в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования федерального закона, то есть с 7 ноября 2020 года.

**В частности Жилищном кодексе Российской Федерации:**

1. Уточнены положения части 4 статьи 157, предусматривающие в числе оснований для изменения размера платы за коммунальные услуги нарушение качества предоставления коммунальных услуг. Ранее данная норма уже предусматривалась Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, но не была продублирована в Жилищном кодексе РФ.

Помимо этого в части 4 статьи 157 исключено второе предложение, предусматривающее обязанность лица, виновного в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

2. Часть 5 статьи 157 изложена в новой редакции:

***«5. Изменение размера платы за коммунальные услуги, предусмотренное частью 4 настоящей статьи, осуществляется управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, ресурсоснабжающей организацией или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.»***

3. Статья 157.2 дополнена частями 11 и 12 следующего содержания:

***«11. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей лицом, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, такое лицо обязано компенсировать ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, расходы, фактически понесенные ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 157 настоящего Кодекса, при условии надлежащего исполнения ресурсоснабжающей организацией обязанностей по поставке ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.***

***12. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающая организация производит изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если нарушения, предусмотренные частью 4 статьи 157 настоящего Кодекса, произошли до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома.».***

Таким образом, взаимосвязанные положения части 5 статьи 157 и части 11 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают новый порядок изменения размера платы за коммунальные услуги, оказываемые ресурсоснабжающими организациями по «прямым договорам», в случае если нарушение качества коммунальной услуги или продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги произошло по вине управляющей организации или ТСЖ. В данной ситуации ресурсоснабжающая организация как исполнитель будет обязана произвести перерасчет платы за коммунальные услуги потребителям. В свою очередь, управляющая организация или ТСЖ будут обязаны возместить ресурсоснабжающей организации убытки, возникшие в связи с таким перерасчетом.

С учетом изложенного, Департамент внутреннего контроля и надзора Ненецкого автономного округа рекомендует:

**Ресурсоснабжающим организациям, являющимися исполнителями коммунальных услуг по договорам, предусмотренным статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ:**

1) принять необходимые организационные и материально-технические меры, направленные на своевременную регистрацию, проверку и учет фактов нарушения качества или перерывов предоставления коммунальных услуг, возникших во внутридомовых сетях инженерно-технического обеспечения;

2) обеспечить проведение своевременного изменения размера платы за коммунальные услуги при нарушении качества или превышении допустимой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг, возникших во внутридомовых сетях инженерно-технического обеспечения с последующим взысканием убытков с виновного лица, отвечающего за надлежащее содержание внутридомовых сетей инженерно-технического обеспечения (управляющей организации, ТСЖ);

3) довести сведения об изменении требований законодательства до сведения сотрудников аварийно-диспетчерских служб ресурсоснабжающих организаций, сотрудников, отвечающих за взаимодействие с потребителями коммунальных услуг и начисление платы за данные услуги.

**Управляющим организациям и товариществам собственников жилья:**

1) принять к сведению изменения в законодательстве;

2) обеспечить необходимое взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями при проверке информации о нарушении качества или перерывов предоставления коммунальных услуг, возникших во внутридомовых сетях инженерно-технического обеспечения.