

**Контрольно-надзорная деятельность
государственной жилищной инспекции Костромской области за
соблюдением законодательства об энергосбережении и повышении
энергоэффективности при управлении МКД.**

Требования законодательства об энергосбережении и повышении энергоэффективности регулируются Федеральным Законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261), постановлениями Правительства и приказами отдельных министерств. Проведение мероприятий по энергосбережению входит в состав стандарта управления МКД, установленный Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Основные требования к энергосбережению.

1. Проведение обязательных мероприятий по энергосбережению

В соответствии со статьей 7 Закона № 261 обязательные мероприятия устанавливаются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Постановлением администрации Костромской области от 30 декабря 2010 года № 433а утвержден перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Костромской области. С сентября 2017 года данный перечень утвержден постановлением администрации Костромской области от 25.09.2017 № 353-а.

Данный перечень состоит из двух разделов: раздел 1(10 пунктов) – перечень основных мероприятий, проведение которых управляющими организациями и ТСЖ обязательно и должно быть предусмотрено договором управления, проводится управляющей организацией вне зависимости от желания собственников помещений и без дополнительного финансирования; раздел II -Перечень дополнительных мероприятий.

Несоблюдение требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах образует состав правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 4 статьи 9.16 КоАП РФ. В 2017 за неисполнение обязательных мероприятий Инспекцией привлечено к ответственности 1 ТСЖ.

Сложившаяся на территории Костромской области судебная практика квалифицирует неисполнение управляющими организациями, имеющими лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, обязательных требований по

энергосбережению как нарушение лицензионных требований, ответственность за которое предусмотрена частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Наиболее характерным нарушением по проведению обязательных мероприятий по энергосбережению является отсутствие ремонта теплоизоляции на трубопроводах систем отопления и горячего водоснабжения. Инспекцией в 2017 году в ходе плановых и внеплановых проверок выявлено 33 нарушения с принятием мер по их устранению.

2. Разработка и доведение до собственников помещений предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности

Частью 7 статьи 12 Закона №261 предусмотрено, что лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Для разработки данных мероприятий, управляющие компании вправе использовать предложения, направленные в их адрес ресурсоснабжающими организациями, либо разработать их самостоятельно.

Анализ данных мероприятий показывает, что различные управляющие компании по-разному относятся к данной обязанности.

Ряд компаний разрабатывают мероприятия с учетом особенностей дома, с учетом ранее проведенных мероприятий, оценку стоимости мероприятий проводят с учетом реальных цен на рынке данных работ.

Ряд компаний разработку данных мероприятий провели 1 раз, 3-4 года назад, с тех пор список мероприятий не корректировался. Усматривается формальный подход к разработке перечня мероприятий по домам, как правило происходит простое дублирование постановления администрации Костромской области либо приказа Минрегионразвития от 2 сентября 2010 № 394. При этом включаются работы, которые не могут быть проведены.

Так, например, домам с индивидуальным отоплением предлагается установка коллективного прибора учета тепла, в кирпичных домах предлагается ремонт межпанельных швов и другое.

Характерной ошибкой для управляющих компаний, работающих за пределами города Костромы, является отсутствие в направляемых собственникам предложениях информации о расходах на их проведение, объемах ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Имеется управляющая компания которая включила в вид работ только одно мероприятия – установка энергомайзера, что говорит о низком

профессиональном уровне специалистов, разрабатывающих данные мероприятия.

За не разработку предложений, несвоевременное их доведение до собственников помещений предусмотрена ответственность в соответствии с частью 5 статьи 9.16 КоАП РФ. В 2017 за не доведение до собственников помещений в МКД предложений Инспекцией привлечено к ответственности 1 ТСЖ.

В ходе проведенных в 2017 году плановых проверках управляющих организаций факты не доведения до собственников помещений разработанных предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности не выявлено.

3. Установка и ввод в эксплуатацию ОДПУ

Обязательность установки ОДПУ предусмотрена статьей 13 Закона № 261.

Кроме того на УК, ТСЖ, как лиц, ответственных за надлежащее содержание общего имущества возложена обязанность, установленная пунктами 10, 11 Правил № 491 по обеспечению установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Инспекцией в 2017 году выявлено 58 фактов отсутствия надлежащим образом введенного в эксплуатацию общедомового прибора учета. По всем фактам приняты меры для устранения нарушений.

Управляющие организации объясняют отсутствие прибора учета неисполнением обязанности собственников помещений по принятию решения об установке ОДПУ, а так же как неисполнение обязанности ресурсоснабжающими организациями по их установке.

Однако данный вывод УК не согласуется с нормами действующего законодательства, в том числе судебной практикой.

Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 279-ФЗ в статью 13 Закона № 261 внесены изменения, то есть ограничения на обязательность установки ОДПУ только в домах с тепловой нагрузкой выше 0, 2 ГКал исключены.

Все многоквартирные дома, подключенные к централизованному теплоснабжению, должны быть оборудованы с 1 января 2019 года ОДПУ тепла, вне зависимости от величины тепловой нагрузки.

4. Установка и ввод в эксплуатацию ИПУ

В соответствии с пунктом 33(з) Правил № 354, установка ИПУ- право потребителя. Пунктом 31(п) Правил № 354 на управляющие организации,

ТСЖ, возложена обязанность предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

- информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета.

Ситуация, сложившаяся в августе-сентябре 2017 года с индивидуальными приборами учета электроэнергии показала, что УК не организовали надлежащим образом информирование жителей по данному вопросу.

Согласно пунктам 81 -82 Правил ввод в эксплуатацию ИПУ – прямая обязанность управляющих компаний и ТСЖ. В 2015 – 2016 годах на территории Костромы управляющие компании организовали ввод в эксплуатацию ИПУ холодной и горячей воды.

Однако до настоящего времени их обязанность по вводу в эксплуатацию ИПУ электроэнергии, газа, не исполняется.

Так же одним из нарушений является нарушение сроков ввода в эксплуатацию ИПУ.

Пунктом 81 Правил № 354 установлено, что установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

Кроме того пункт 31 е(2)) Правил № 354 предписывает управляющим организациям осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

В 2017 году Инспекцией проведено 3 проверки на предмет не своевременного ввода в эксплуатацию ИПУ, в отношении 1 УК возбуждено дело об административном правонарушении. В связи с вводом в эксплуатацию ИПУ на дату рассмотрения административного протокола, управляющая организация от наказания освобождена с объявлением устного замечания.

5. Энергообследование МКД и установление класса энергоэффективности.

Требования в данном направлении установлены Приказом Минстроя России от 06.06.2016 № 399/пр "Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов" (далее - Правила № 399/пр).

Указанным приказом установлено, что класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации устанавливается и подтверждается органом государственного жилищного надзора (далее - ГЖИ) на основании декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов (далее - декларация) путем выдачи акта проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта в порядке, установленном настоящими Правилами (далее - акт о классе энергоэффективности многоквартирного дома). Декларация предоставляется собственниками помещений многоквартирного дома (в случае осуществления непосредственного управления многоквартирным домом) или лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

Удельный годовой расход энергетических ресурсов построенных и введенных в эксплуатацию многоквартирных домов подтверждается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Для многоквартирных домов наивысших классов энергетической эффективности (В, А, А+, А++ согласно таблице N 2 Правил № 399/пр) удельный годовой расход энергетических ресурсов дополнительно подтверждается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 10 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации подтверждается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня выдачи акта о классе энергоэффективности многоквартирного дома. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома подтверждается по решению собственников помещений многоквартирного дома или по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома подтверждается не чаще одного раза в год.

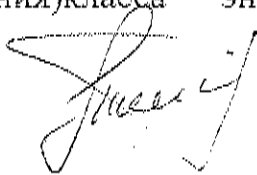
До настоящего времени в Инспекцию заявления о присвоении или подтверждении класса энергетической эффективности от управляющих организаций, от товариществ собственников жилья не поступали.

Рекомендуем управляющим организациям, товариществам собственников жилья повести анализ домов на предмет наличия присвоенного класса энергоэффективности и даты его присвоения. При выявлении условий, установленных Правилами № 399/пр, направить в адрес Инспекции заявления с декларацией для подтверждения класса энергоэффективности.

Исходя из изложенного управляющим организациям, товариществам собственников жилья в своей повседневной деятельности необходимо:

1. Обеспечить выполнение работ, предусмотренных разделом 1 перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 25.09.2017 № 353-а.
2. Провести актуализацию (при необходимости разработку) предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в с учетом конструктивных особенностей и технического состояния МКД. Обеспечить доведение данных предложение до собственников помещений с установленной законодательством периодичностью.
3. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию в межотопительный период 2018 года коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии во всех домах, подключенных к централизованной системе, вне зависимости от тепловой нагрузки.
4. Обеспечить доведение до собственников информации, связанной с индивидуальными приборами учета в соответствии с требованиями пункта 31 (п) правил № 354.
5. Организовать работу по своевременному вводу в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.
6. Обеспечить своевременность проверок индивидуальных приборов учета.
7. Обеспечить направление в Инспекцию декларации о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов для установления (подтверждения) класса энергетической эффективности многоквартирного дома.

Начальник отдела



В. В. Тараканов