

Позиция государственной жилищной инспекции Новосибирской области о выполнении управляющими организациями мероприятий по энергоэффективности

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», общее имущество должно содержаться, в том числе, в соответствии с соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (пп. «ж» п. 10 Правил).

Лица, ответственные за содержание многоквартирного дома (управляющие организации, ТСЖ, ЖК и др.), в соответствии с требованиями ч. 7 ст. [12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», обязаны ежегодно разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности путем разработки соответствующих планов, в том числе и определять способы финансирования этих мероприятий.

Перечень рекомендуемых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти и органом исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Так, на территории Новосибирской области постановлением Правительства Новосибирской области от 07.07.2011 № 285-п утвержден перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

До 1 января 2017 года п. 31 «у» Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, предусматривал обязанность исполнителя коммунальных услуг направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

При этом, суммы, полученные от применения повышающего коэффициента в платежный документ отдельной строкой должны выставляться отдельной строкой.

В соответствии с п. 11 ст. 162 ЖК РФ, управляющая организация ежегодно, в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

В отчете управляющей организацией должна быть указана, в том числе, сумма денежных средств, полученных от применения повышающего коэффициента.

Наличие таких денежных средств должны быть направлены на мероприятия по энергосбережению согласно разработанному управляющей организацией плану.

Управляющая организация в соответствии с требованиями ч. 7 ст. 12 ФЗ № 261 должна разработать предложения о мероприятиях по энергосбережению о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности по конкретному многоквартирному дому.

При этом собственники на общем собрании вправе сами определять те мероприятия по энергоэффективности, которые они считают необходимыми выполнить в первую очередь и установить дополнительный источник финансирования.

В случае, если собственники не приняли соответствующего решения, то управляющая организация самостоятельно выполняет мероприятия по энергоэффективности исходя из имеющихся денежных средств на данную статью расходов, а так же первоочередную необходимость выполнения тех или иных видов работ.

В соответствии с Положением о государственной жилищной инспекции Новосибирской области, утв. Постановлением Правительства НСО от 23.04.2012 № 208-п, инспекция, в том числе, проводит проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и

гражданами обязательных требований, в том числе требований к обеспечению энергетической эффективности многоквартирных домов и жилых домов, их оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и эксплуатации таких приборов.

В соответствии с п. 11 и Правил содержания общего имущества № 491, управляющая организация обязана в том числе проводить обязательные в отношении общего имущества мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

Таким образом, не проведение мероприятий по энергоэффективности, отсутствие плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности путем разработки соответствующих планов, является нарушением лицензионных требований, что влечет за собой привлечения к административной ответственности лицензиата по ст. 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ.

При проведении проверок в отношении управляющих организаций государственной жилищной инспекцией Новосибирской области особое внимание будет уделяться разработке и реализации плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В связи с чем, в приказе о проведении проверки будут запрашиваться дополнительные документы:

план мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности,
предложения собственникам о выборе таких мероприятий, оформленные протоколом общего собрания собственников,
акты выполненных работ по данным мероприятиям.

Отсутствием вины в действиях управляющих организаций при разработке и реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности будут являться доказательства отсутствия денежных средств на проведение данных мероприятий (отчет управляющей организации, платежный документ, отсутствие в МКД «неоприборенных квартир»).