



Республика Молдова

ПРАВИТЕЛЬСТВО

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № HG281/2024 от 17.04.2024

об утверждении Положения о предоставлении и оплате коммунальных и некоммунальных услуг

Опубликован : 31.05.2024 в MONITORUL OFICIAL № 236-237 статья № 482 Data intrării în vigoare

ИЗМЕНЕНО

[ПП692 от 09.10.24, МО434-436/17.10.24 ст.820; в силу с 01.04.25](#)

На основании пунктов f) и h) части (1) статьи 104 Закона №187/2022 о кондоминиуме (Официальный монитор Республики Молдова, 2022 г., № 238-244, ст.467), с последующими изменениями, части (12) статьи 42 Закона № 92/2014 о тепловой энергии и продвижении когенерации (Официальный монитор Республики Молдова, 2014 г., № 178-184, ст.415), с последующими изменениями, части (2) статьи 29 Закона № 303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации (Официальный монитор Республики Молдова, 2013 г., № 60-65, ст. 123), с последующими изменениями, пункта b) статьи 7 и части (4) статьи 51 Закона №75/2015 о жилье (Официальный монитор Республики Молдова, 2015 г., № 131-138, ст. 249), с последующими изменениями, пункта b) части (1) статьи 13 Закона №1402/2002 о публичных службах коммунального хозяйства (Официальный монитор Республики Молдова, 2003 г., № 14-17, ст. 49), с последующими изменениями, Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о предоставлении и оплате коммунальных и некоммунальных услуг (прилагается).

2. С даты вступления в силу настоящего постановления признать утратившими силу:

1) Постановление Правительства №191/2002 об утверждении Положения о порядке предоставления и оплаты жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг для жилищного фонда, установки счетчиков расхода воды в квартирах и условиях отключения их от систем отопления и водоснабжения и подключения к этим системам (Официальный монитор Республики Молдова, 2002 г., № 29-31, ст. 263), с последующими изменениями;

2) Постановление Правительства № 1224/1998 об утверждении Временных правил эксплуатации квартир, содержания жилых домов и прилегающих к домам территорий в Республике Молдова (Официальный монитор Республики Молдова, 1999 г., № 3-4, ст. 28), с последующими изменениями.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Министерство инфраструктуры и регионального развития, за исключением положений об оплате и доставке /поставке конечному потребителю тепловой энергии, электрической энергии и природного газа, которые возлагаются на Министерство

энергетики.

ПРЕМЬЕР-МИНИСТР Дорин РЕЧАН
Контрасигнуют:
Министр инфраструктуры
и регионального развития Андрей Спыну
Министр энергетики Виктор Парликов
№ 281. Кишинэу, 17 апреля 2024 г.

Утверждено

Постановлением Правительства №281/2024

ПОЛОЖЕНИЕ

о предоставлении и оплате коммунальных и некоммунальных услуг

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Положение о предоставлении и оплате коммунальных и некоммунальных услуг (в дальнейшем – *Положение*) устанавливает правила предоставления и оплаты коммунальных и некоммунальных услуг, управления единицами, способ распределения расходов на покрытие разницы между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, а также обязанности администратора ассоциации/управляющего и собственников единиц.

Требования Положения распространяются на строения со статусом многоквартирного жилого дома, а также на индивидуальные жилые дома, подключенные к централизованной системе теплоснабжения.

Положение не устанавливает правила предоставления и оплаты общедоступных услуг электронных коммуникаций. Порядок предоставления общедоступных услуг электронных коммуникаций указан в положениях Закона № 241/2007 об электронных коммуникациях и в нормативных актах Национального агентства по регулированию в области электронных коммуникаций и информационных технологий.

2. В целях настоящего Положения используются следующие понятия:

прямое поступление тепловой энергии – энергия, передаваемая от внутренних распределительных сетей тепловой энергии и отопительных приборов во внутренние помещения здания;

косвенное поступление тепловой энергии – энергия, передаваемая через внутренние ограждения (стены, напольное покрытие или потолок) единиц в места общего пользования (на лестничную клетку, в общий коридор общежитий, в подвал или на технический этаж);

расчетный расход – рассчитанный расход тепла многоквартирного дома, полностью подключенного к коллективной системе теплоснабжения, определенный на основе показаний измерительного оборудования тепловой энергии;

техническое обслуживание – совокупность работ по техническому обслуживанию и ремонту конструктивных элементов, внутренних систем снабжения тепловой энергией, питьевой водой, природным газом, электрической энергией, канализации, санитарной очистки мест общего пользования кондоминиума;

поставщик/услугодатель/оператор услуг – хозяйствующий субъект, предоставляющий или распределяющий потребителям коммунальные и

некоммунальные услуги;

внутренние технические установки – инженерные сети и распределительные системы, расположенные внутри многоквартирного жилого дома или единицы, через которые обеспечивается предоставление коммунальных и некоммунальных услуг, за точкой разграничения;

место/помещение общего пользования (в дальнейшем – МОП) – технический этаж, лестничная клетка, подвал и другие подсобные помещения, которые находятся в общем пользовании всех жильцов кондоминиума;

срочный ремонт – срочная ликвидация неисправностей, возникших в конструктивных элементах и/или внутренних инженерных системах, неустранение которых может вызвать повреждение других элементов многоквартирного жилого дома или его полное повреждение, а также причинение материального ущерба жильцам;

коллективная система теплоснабжения с распределением по горизонтали – коллективная система обеспечения тепловой энергией индивидуальных единиц, а также жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования в многоквартирных жилых домах, с распределением теплоносителя по горизонтали и отдельным оснащением счетчиками на уровне каждой единицы;

отапливаемая площадь единицы – площадь жилых комнат, кухни и площадь нежилых помещений;

неотапливаемая площадь помещения – площадь единицы и/или мест общего пользования, в которые косвенно поступает тепловая энергия через стены, потолок или напольное покрытие, отделяющие их от отапливаемых площадей;

прилегающий участок – земельный участок кондоминиума, используемый для надлежащего обслуживания и эксплуатации кондоминиума, находящийся в собственности/ управлении/пользовании кондоминиума.

3. Услуги предоставляются потребителям на основе договоров, заключенных непосредственно с поставщиком/услугодателем/оператором услуг. Услуги, которые не могут предоставляться потребителю индивидуально по техническим причинам, предоставляются кондоминиуму в полном объеме с заключением договора между поставщиком/услугодателем/оператором услуг и ассоциацией/управляющим (опосредованные услуги), ассоциацией/управляющим и собственником.

II. ВИДЫ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ

4. В категорию коммунальных услуг входят:

1) поставка тепловой энергии для отопления единицы, мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, а также для подогрева и/или приготовления горячей воды для хозяйственных нужд, и/или охлаждения;

2) питьевое водоснабжение;

3) канализация;

4) вывоз твердых и жидких муниципальных отходов;

5) техническое обслуживание лифта;

6) управление публичным и частным жилищным фондом;

7) санитарная очистка и обустройство прилегающего участка.

5. В категорию некоммунальных услуг входят:

1) поставка электроэнергии;

2) поставка природного газа;

3) электронные коммуникации;

- 4) предотвращение пожаров;
- 5) услуга безопасности и охраны;
- 6) услуга домофона.

6. Поставка электроэнергии, подача тепловой энергии, питьевое водоснабжение, услуги канализации, вывоза твердых и жидких муниципальных отходов являются минимальными требованиями к жилью.

7. Собственники могут вводить плату за другие услуги, не включенные в настоящее Положение, в соответствии с положениями Закона № 187/2022 о кондоминиуме.

8. Разработка, утверждение и регулирование тарифов/цен осуществляется следующим образом:

1) тарифы за публичную услугу водоснабжения и канализации устанавливаются на основе Методологии определения, утверждения и применения тарифов за публичную услугу водоснабжения, канализации и очистки сточных вод, утвержденной Национальным агентством по регулированию в энергетике (в дальнейшем – НАРЭ), и утверждаются в соответствии с положениями Закона № 303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации;

2) тарифы за техническое обслуживание и ремонт многоквартирных жилых домов, лифтов, внутренних технических установок, санитарную очистку прилегающего участка утверждаются общим собранием в соответствии с положениями Закона № 187/2022 о кондоминиуме. Тарифы определяются согласно требованиям NCM A.01.16 «Методология расчета тарифов за техническое обслуживание, ремонт многоквартирных жилых домов и наем жилья» и СР L.01.09 «Инструкции по формированию тарифов на услуги по техническому содержанию лифтов»;

3) тарифы за услугу вывоза твердых и жидких муниципальных отходов утверждаются органами местного публичного управления, за исключением случаев, когда эти услуги предоставляются обществом частного права на основании договоров, заключенных между услугодателем и потребителем, или между услугодателем и ассоциацией;

4) регулируемые тарифы за поставку природного газа и электроэнергии, регулируемые тарифы за поставляемую тепловую энергию утверждаются НАРЭ в порядке, установленном отраслевыми законами, которые регулируют отношения в данной сфере;

5) тарифы за услуги электронных коммуникаций утверждаются Национальным агентством по регулированию в области электронных коммуникаций и информационных технологий в случае, когда утверждение и регулирование тарифов/цен входит в компетенцию Агентства.

III. ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ И НЕКОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Раздел 1

Общие условия расчета, фактурирования и распределения объемов/стоимости предоставляемых услуг

9. Единицы считаются не оснащенными счетчиками и фактурирование предоставленных услуг осуществляется в соответствии с утвержденными нормами расхода в случае, когда:

1) не установлено измерительное оборудование (счетчики) для учета объемов расхода;

2) собственник/жильец не передает показания счетчика в течение более двух месяцев подряд, до проверки счетчиков путем осмотра ассоциацией/управляющим, в зависимости от обстоятельств, поставщиком/услугодателем/оператором услуг, за исключением случаев, когда имеются прямые договоры с услугодателями, а обязанность по снятию показаний измерительного оборудования возлагается на услугодателя;

3) не обеспечивается доступ представителя ассоциации/управляющего, в зависимости от обстоятельств, поставщика/услугодателя/оператора услуг для снятия показаний измерительного оборудования и проверки целостности пломб/счетчика;

4) измерительное оборудование не соответствует техническим требованиям, а у потребителя не заключен прямой договор с услугодателем, в обязанности которого входит обеспечение надлежащей работы измерительного оборудования;

5) измерительное оборудование не легализовано на территории Республики Молдова, а у потребителя не заключен прямой договор с услугодателем, в обязанности которого входит обеспечение потребителей легализованным измерительным оборудованием;

6) измерительное оборудование не имеет свидетельства о начальной, периодической метрологической проверке или о метрологической проверке после ремонта, а у потребителя не заключен прямой договор с услугодателем, в обязанности которого входит обеспечение потребителей исправным измерительным оборудованием;

7) доказан факт незаконных вмешательств в измерительное оборудование: повреждение пломб, обход счетчика или вмешательство в работу счетчика, произведенных с целью незаконного потребления.

10. Распределение разниц между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, осуществляется ассоциацией/управляющим, в зависимости от обстоятельств, поставщиком/ услугодателем/оператором услуг, посредником при расчетах, только если в общих сетях не произошло утечек на протяжении месяца.

11. Если на протяжении месяца в общих сетях оснащенного счетчиками многоквартирного жилого дома не произошло утечек, но в единицах были выявлены утечки, поврежденные счетчики и пломбы, объемы утечек должны быть оплачены собственником единицы, в которой они произошли.

12. Для сведения к минимуму риска образования разниц между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах:

1) собственники единиц обеспечивают передачу данных индивидуального измерительного оборудования ежемесячно и в тот же день, назначенный управляющим/ ассоциацией или поставщиком/услугодателем/оператором услуг, посредником при расчетах, за исключением случаев, когда имеются прямые договоры с услугодателями, а обязанность по снятию показаний измерительного оборудования возлагается на услугодателя;

2) поставщики/операторы обеспечивают снятие показаний индивидуального измерительного оборудования ежемесячно и в тот же день, в случае, когда договоры на поставку/предоставление услуги заключены непосредственно с собственниками

единиц;

3) ассоциация/управляющий или поставщик/услугодатель/оператор устанавливают интеллектуальное оборудование для измерения расхода энергоресурсов и воды, с его последующим подключением к Информационной подсистеме энергетического менеджмента, и обеспечивают передачу ей почасовых данных о расходе в соответствии с положениями Закона № 139/2018 об энергоэффективности.

13. Ежеквартально, ассоциация/управляющие, в зависимости от обстоятельств, услугодатели обязаны определять причину образования разниц между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, путем проверки целостности внутренних общих водопроводных сетей многоквартирного жилого дома и устранения, при необходимости, всех утечек, проверки данных счетчиков и сопоставления с фактическими показаниями счетчиков.

14. Любое обращение, связанное со способом определения объемов расхода, элементами, лежащими в основе определения расхода, учитывается с месяца, непосредственно следующего за обращением, но при условии обоснованности обращения.

15. В случае сдачи единиц в имущественный наем на определенный срок собственник обязан известить об этом в течение трех рабочих дней администратора ассоциации/управляющего и услугодателя, с представлением информации о количестве жильцов и их идентификационных данных. Как собственник, так и жилец несут солидарную ответственность за своевременную оплату стоимости предоставленных услуг.

16. В целях правильного применения механизма предоставления и оплаты коммунальных и некоммунальных услуг, установленного настоящим Положением, поставщики/услугодатели/операторы услуг обеспечивают оказание необходимой технической помощи управляющим /ассоциациям собственников в кондоминиуме.

17. Жильцы/управляющие/ассоциации собственников в кондоминиуме/органы местного публичного управления вправе разработать и принять решение о применении другого механизма распределения расхода тепловой энергии, а также о способе распределения разниц между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, при условии соблюдения Закона № 187/2022 о кондоминиуме и Закона № 1402/2002 о публичных службах коммунального хозяйства.

Механизм распределения применяется начиная с месяца фактурирования, следующего за датой принятия решения жильцами/управляющими/ассоциациями собственников в кондоминиуме/органами местного публичного управления.

Раздел 2

Плата за управление кондоминиумом/многоквартирным жилым домом

18. Управление кондоминиумом/многоквартирным жилым домом осуществляется:

1) ассоциацией собственников в кондоминиуме, созданной в соответствии с положениями Закона № 187/2022 о кондоминиуме;

2) управляющим, назначенным в соответствии с положениями Закона № 187/2022 о кондоминиуме;

3) собственником/собственниками единиц в соответствии с положениями Закона №187/2022 о кондоминиуме.

19. Управление единицами через управляющего осуществляется на основании договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности, заключенного между управляющим и ассоциацией собственников в кондоминиуме или собственником многоквартирного жилого дома, за исключением случая, когда ассоциация собственников в кондоминиуме самостоятельно выполняет функцию управления.

20. Стандартные условия договоров на обслуживание и содержание единиц предусмотрены в части (2) статьи 83 Закона № 187/2022 о кондоминиуме и приложении № 1 к настоящему Положению.

21. Управление кондоминиумом/многоквартирным жилым домом включает следующие виды деятельности:

- 1) техническое обслуживание и ремонт многоквартирного жилого дома;
- 2) техническое обслуживание, поддержание в рабочем состоянии и ремонт технических установок многоквартирного жилого дома;
- 3) содержание помещений и мест общего пользования многоквартирного жилого дома;
- 4) санитарная очистка и обустройство прилегающего участка;
- 5) восстановление многоквартирного жилого дома.

22. Организация работ по техническому обслуживанию и ремонту единиц осуществляется собственниками самостоятельно, а работ по техническому обслуживанию/ ремонту кондоминиума/многоквартирного жилого дома и инженерных сетей и мест общего пользования – ассоциацией/управляющим, за счет собственников.

23. Плата за управление кондоминиумом/многоквартирным жилым домом, ремонт конструктивных элементов и внутренних технических установок общего пользования вносится в форме ежемесячных платежей, пропорционально доле, и устанавливается на основе тарифа, утвержденного согласно подпункту 2 пункта 8.

24. Общее собрание может утвердить освобождение некоторых собственников от обязанности уплаты взноса в Фонд ремонта и развития или может назначить отдельные графики уплаты взносов в фонд для собственников, входящих в категорию социально уязвимых лиц.

25. Список работ по техническому обслуживанию, ремонту и управлению кондоминиумом/многоквартирным жилым домом указан в приложении № 2.

26. В целях обеспечения прозрачности ассоциация/управляющий ежемесячно включает в счет-фактуру на оплату, отдельно, плату за управление кондоминиумом/многоквартирным жилым домом, за техническое обслуживание и ремонт внутренних технических установок, согласно утвержденным тарифам.

27. Накопленные денежные средства за техническое обслуживание и ремонт технических установок должны использоваться строго по назначению.

28. Помимо платы за управление кондоминиумом/многоквартирным жилым домом, ассоциация вправе дополнительно принять решение о взимании платы за следующие виды деятельности:

- 1) санитарная очистка и содержание участков общего пользования, находящихся внутри кварталов, а также участков, используемых органами местного

публичного управления;

2) санитарная очистка проходов, улиц, газонов, не включенных в площадь двора многоквартирного жилого дома/кондоминиума, а также обустройство и содержание этих участков;

3) капитальный, текущий ремонт и обслуживание квартальных дренажных систем, каналов для слива и отвода дождевых вод, объектов гражданской обороны;

4) освещение улиц, кварталов и участков, используемых органами местного публичного управления;

5) борьба с грызунами и насекомыми в жилищном фонде, независимо от формы собственности;

6) отлов бесхозных животных

29. Содержание прилегающего участка кондоминиума организуется ассоциацией/ управляющим кондоминиумом или специализированными предприятиями на договорной основе.

Раздел 3

Плата за услугу питьевого водоснабжения и канализации

30. Поставка публичной услуги водоснабжения и канализации осуществляется в соответствии с Законом № 303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации и Постановлением НАРЭ №355/2019 об утверждении Рамочного положения об организации и функционировании публичной услуги водоснабжения и канализации.

31. Оплата публичной услуги водоснабжения и канализации осуществляется на основании счета-фактуры, ежемесячно выписываемого оператором или посредниками, с которыми заключен договор поставщиком или ассоциацией, на основе показаний счетчика или норм расхода и утвержденных тарифов, с соблюдением договора на предоставление услуги или нормативной базы в данной сфере.

32. Объем воды, поставленной многоквартирному жилому дому, определяется только на основе счетчика, установленного на вводе многоквартирного жилого дома, и представляет собой расчетную базу для фактурирования и распределения разниц, зарегистрированных счетчиком на вводе, и суммой данных, зарегистрированных индивидуальными счетчиками. Фактурирование осуществляется полностью по многоквартирному дому для всех потребителей, и не допускается индивидуализированное/частичное фактурирование, согласно информации, направленной частью собственников единиц.

33. Снятие показаний счетчиков, установленных на вводе, и счетчиков единиц осуществляется в тот же день. Если по разным причинам в определенном месяце не осуществляется снятие показаний счетчиков для учета воды, установленных в единице, в соответствующем месяце расход воды рассчитывается исходя из среднемесячного расхода, зарегистрированного счетчиками за последние два месяца. Рассчитанный в этих целях объем воды добавляется к показаниям счетчика, а урегулирование следует произвести в следующем месяце.

34. Распределение/разбивка по единицам объема воды, зарегистрированного общим счетчиком, установленным на вводе многоквартирного жилого дома, осуществляется ассоциацией/управляющим/оператором услуг/посредником при расчетах способом, установленным общим собранием.

35. Если способ распределения расходов на покрытие разниц между

показаниями измерительного оборудования (счетчика) для воды, установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, не установлен общим собранием в соответствии с положениями Закона №187/2022 о кондоминиуме, разницы распределяются пропорционально индивидуальным объемам расхода, следующим образом:

1) между всеми собственниками/жильцами – если все единицы оснащены индивидуальными счетчиками, а данные индивидуального измерительного оборудования подтверждены через представителя ассоциации/управляющего и/или электронными средствами;

2) только между собственниками/жильцами единиц, не оснащенных счетчиками, и теми, которые не подтвердили данные индивидуального измерительного оборудования через представителя ассоциации/управляющего и/или электронными средствами – в случае многоквартирных жилых домов, где есть как единицы, оснащенные индивидуальными счетчиками, так и единицы, не оснащенные счетчиками.

36. В случае утечек воды во внутренних сетях многоквартирного жилого дома, сторона, ответственная за эксплуатацию и техническое обслуживание данных сетей, составляет акт, подписываемый ассоциацией/управляющим и 2-3 собственниками, а объем воды, утекшей из внутренних сетей многоквартирного дома, оплачивается ассоциацией/управляющим, ответственным за их техническое обслуживание, и не распределяется к оплате между потребителями.

37. Месячный объем утечек воды в транзитных сетях многоквартирных жилых домов относится на расходы оператора публичной услуги водоснабжения, который обязан возмещать убытки, причиненные утечками в транзитных сетях.

38. Если перед и/или за общим счетчиком, установленным на уровне многоквартирного жилого дома, установлено измерительное оборудование для коммерческих целей, принадлежащее другим услугодателям, оплата разниц между показаниями данного измерительного оборудования входит в обязанности собственника сети.

39. Утечки воды, наличие неисправных счетчиков, а также другие выявленные нарушения подтверждаются в обязательном порядке актом констатации, подписанным представителем ассоциации/управляющего/услугодателя и собственником единицы.

40. Потребитель обязан обеспечить целостность средства измерения (счетчика) и водопроводных сетей в единице. В случае выявления незаконного подключения к водопроводным сетям, вмешательства в измерительное оборудование, повреждения пломб, обхода счетчика или вмешательства в работу счетчика, произведенных с целью незаконного расхода воды, ассоциация/управляющий/оператор услуг применяет требования Постановления НАРЭ № 355/2019 об утверждении Рамочного положения об организации и функционировании публичной услуги водоснабжения и канализации.

41. В случае подтверждения факта отсутствия незаконного расхода показания счетчиков обновляются на текущий день с проведением перерасчета и отражением исправлений в счетах-фактурах на оплату.

Раздел 4

Плата за услугу теплоснабжения

42. Предоставление публичной услуги снабжения тепловой энергией

осуществляется в соответствии с Законом № 92/2014 о тепловой энергии и продвижении когенерации и Постановлением НАРЭ № 23/2017 об утверждении Положения о поставке тепловой энергии.

43. Объем подлежащей оплате тепловой энергии определяется согласно показаниям измерительного оборудования, установленного в многоквартирных жилых домах, а при его отсутствии стоимость определяется по средней стоимости отопления 1 м² отапливаемой площади объектов жилья во всех многоквартирных домах жилищного фонда, не оборудованных счетчиками.

44. Ежегодно, до 1 октября, администратор ассоциации или управляющий кондоминиумом обязан представить теплоэнергетическим единицам механизм распределения расхода тепловой энергии.

[Пкт.44 в редакции ПП692 от 09.10.24, МО434-436/17.10.24 ст.820; в силу с 01.04.25]

45. В случае невыполнения условий, установленных в пункте 44, органы местного публичного управления до 31 октября могут воспользоваться правом, предусмотренным пунктом h) части (4) статьи 14 и пунктами d) и e) части (1) статьи 15 Закона № 1402/2002 о публичных службах коммунального хозяйства.

[Пкт.45 в редакции ПП692 от 09.10.24, МО434-436/17.10.24 ст.820; в силу с 01.04.25]

46. В случае непредставления механизма распределения расхода тепловой энергии согласно условиям, установленным в пунктах 44 и 45, многоквартирный жилой дом не подключается к централизованной системе теплоснабжения до 31 октября.

[Пкт.46 в редакции ПП692 от 09.10.24, МО434-436/17.10.24 ст.820; в силу с 01.04.25]

47. В случае невыполнения условий, установленных в пунктах 44 и 45, начиная с 1 ноября многоквартирный жилой дом подключается к централизованной системе теплоснабжения, а распределение расхода тепловой энергии осуществляется в соответствии с приложением № 3.

[Пкт.47 в редакции ПП692 от 09.10.24, МО434-436/17.10.24 ст.820; в силу с 01.04.25]

48. Плата за отопление рассчитывается по площади единицы и вносится в полном объеме независимо от того, использовалась ли единица по назначению или нет.

49. В случае единиц в составе многоквартирных жилых домов, в которых помещения выше жилых помещений, расположенных на более высоких уровнях, для определения расчетной площади применяется коэффициент k.

$$k = (h_{et} : h_{std} - 1) \times 0,4 + 1, (1)$$

где:

h_{et} - высота нестандартного этажа;

h_{std} - высота стандартного этажа;

0,4 – коэффициент, показывающий объем потерь через ограждения.

50. Если многоквартирный жилой дом оснащен счетчиками, месячная плата за отопление единицы, не оборудованной счетчиками, (C_{inc}) рассчитывается по формуле:

$$C_{inc} = T_{inc} \times Q_{ap}, (2)$$

где:

T_{inc} – тариф за тепловую энергию, леев/Гкал;

Q_{ap} – объем тепловой энергии, потребленной одной подключенной/отключенной единицей, определяемый согласно приложению № 3.

51. В случае зданий/индивидуальных домов, не оснащенных счетчиками, плата за отопление рассчитывается по формуле:

$$C_{inc} = T_{inc} \times Q_{inc}, \quad (3)$$

где:

T_{inc} – тариф за тепловую энергию, леев/Гкал;

Q_{inc} – объем тепловой энергии, потребленной одним зданием/индивидуальным домом, не оснащенный счетчиком, определяемый по формуле:

$$Q_{inc} = Q \cdot (18 - t_{a.ext}) / (18 - t_{ext}) \times 24 \times n, \quad (4)$$

где:

Q – тепловая нагрузка здания/индивидуального дома, Гкал/ч;

$t_{a.ext}$ – средняя температура внешнего воздуха в расчетный период, С;

t_{ext} – расчетная температура внешней среды централизованной системы теплоснабжения, С;

n – количество дней расчетного периода.

52. Из расхода тепловой энергии, зарегистрированного оборудованием, установленным на вводе многоквартирного жилого дома, вычитаются месячные потери тепловой энергии от утечек, которые возлагаются на сторону, виновную в допущении утечек. Месячные потери тепловой энергии от утечек определяются по формуле:

$$Q_{sc\ prd} = [86,6 \times V \times n_{sc}/t] \times \tau, \quad (5)$$

где:

$Q_{sc\ prd}$ – месячные потери тепловой энергии от утечек, Гкал;

τ – среднемесячная температура теплоносителя в трубопроводе, в котором находится источник утечек, С;

V – объем емкости для измерения утечек теплоносителя за период контроля, м³;

t – время наполнения емкости для измерения, с;

n_{sc} – количество дней, в течение которых происходили утечки.

53. Если учет тепловой энергии ведется посредством измерительного оборудования, установленного в центральном тепловом пункте (в дальнейшем – ЦТП) или тепловом пункте (в дальнейшем – ТП), из расхода тепловой энергии, зарегистрированного измерительным оборудованием, вычитаются месячные потери тепловой энергии через внешние тепловые сети от ЦТП или ТП до точки разграничения. Данные потери относятся на убытки управляющего/ассоциации собственников в кондоминиуме/поставщика или собственника индивидуального дома, в зависимости от принадлежности тепловых сетей. В случае распределения потерь управляющему/ассоциации собственников в кондоминиуме они включаются в общий расход многоквартирного жилого дома и распределяются между всеми единицами многоквартирного дома.

54. Месячные потери через неизолированные участки внешних тепловых сетей от ЦТП или ТП до точки разграничения определяются по формуле:

$$Q_{neiz\ prd} = 24 \times q \times l \times n_{neiz} \cdot 10^{-6}, \quad (6)$$

где:

$Q_{neiz\ prd}$ – месячные потери тепловой энергии через неизолированные участки внешних тепловых сетей от ЦТП или ТП до точки разграничения, Гкал;

l – протяженность неизолированного участка трубопровода, м;

n_{neiz} – продолжительность потерь тепловой энергии через неизолированный участок на протяжении месяца, суток;

q – удельные потери тепловой энергии через неизолированный участок определяются согласно приведенному ниже графику:



55. Месячные потери через неизолированные участки внешних тепловых сетей от ЦТП или ТП до точки разграничения определяются в соответствии с Методологией определения нормативных значений тепловой энергии, подпиточной воды и значений нормативных показателей функционирования водяных тепловых сетей, утвержденной Постановлением Административного совета НАРЭ № 742/2014.

56. Показания измерительного оборудования тепловой энергии ежемесячно подтверждаются актом, подписанным представителем поставщика и управляющего/ассоциации собственников в кондоминиуме, за исключением случаев, когда установлено интеллектуальное измерительное оборудование с действующим дистанционным снятием показаний, при этом поставщики/управляющие/ассоциации собственников обязаны хранить показания, зарегистрированные интеллектуальным измерительным оборудованием, в течение не более 3-х лет.

57. Любое изменение коллективной системы теплоснабжения (в дальнейшем – КСТС) (перенос/установка отопительных приборов на балконах, в лоджиях и пристройках, уменьшение диаметра труб, изменение схемы подключения отопительных приборов, изменение маршрута труб, установка кранов с другими сопротивлениями на тепловых стояках и т.д.) осуществляется на основе проекта реконструкции, согласованного с управляющим / ассоциацией собственников и с поставщиком.

58. Во избежание нарушения равномерного распределения теплоносителя и в целях недопущения избыточного отопления одних единиц и недостаточного отопления других, в единице запрещается демонтировать стояки от коллективной системы теплоснабжения.

59. В целях осмотра и обеспечения возможности технического обслуживания и/или текущего ремонта стояков не допускается их встраивание в стены.

60. В случае расширения площади единицы (арка на балконе/лоджии/пристройках) с установкой и/или переносом отопительных приборов, к отапливаемой площади единицы, подключенной к КСТС, добавляются их площади, а плата за их отопление рассчитывается с применением к расширенной площади коэффициента 1.2.

61. Если в единице были установлены дополнительные батареи отопления или их секции, из-за чего нарушается отопление единиц, подключенных к тому же стояку, плата за отопление единиц за дополнительно установленные батареи (секции) отопления увеличивается согласно расчету, произведенному управляющим/поставщиком, исходя из конкретных обстоятельств, с сокращением платы за отопление единиц, отопление которых было нарушено.

62. В случае расширения площади единицы (арка на балконе /лоджиях / пристройках) без переноса отопительных приборов и/или без установки дополнительных отопительных приборов к отапливаемой площади единицы, подключенной к КСТС, добавляются их площади, а плата за их отопление рассчитывается с применением коэффициента 1.0, за исключением пристроек к единицам, отключенным от КСТС.

63. Запрещается частичное отключение единиц от коллективной/централизованной системы отопления многоквартирного жилого дома, а в случае уже частично отключенных единиц не применяются поправочные коэффициенты к платежам за необеспечение температуры воздуха в единице на уровне +18°C (в угловых комнатах +20°C).

64. Полное отключение от коллективной / централизованной системы теплоснабжения осуществляется только в условиях соблюдения Закона № 92/2014 о тепловой энергии и продвижении когенерации, а потребитель обязан разработать проект реконструкции коллективной системы отопления, составленный лицами, аттестованными в данной сфере, на основе данных инвентаризации существующей централизованной системы отопления. Ответственность за достоверность списков и подписей, собранных в соответствии с Законом №92/2014 о тепловой энергии и продвижении когенерации, возлагается на управляющего/ассоциацию собственников в кондоминиуме.

65. Заявление об отключении / повторном подключении от/к коллективной/централизованной системе теплоснабжения подается потребителем в письменном виде на имя управляющего / ассоциации собственников в кондоминиуме или поставщика, который обязан рассмотреть полученное заявление в 15-дневный срок и выдать потребителю технические условия, с учетом положений пунктов 63, 64 и 66. Все расходы по отключению / повторному подключению единицы от/к коллективной / централизованной системе теплоснабжения оплачиваются потребителем.

66. Отключение от коллективной/централизованной системы теплоснабжения может быть произведено только путем видимого разрыва с завариванием отводов от стояков отопления, в любое время кроме отопительного сезона, и подтверждается актом, составленным управляющим/ассоциацией собственников в кондоминиуме/поставщиком, подписанным в обязательном порядке потребителем, поставщиком и управляющим/ ассоциацией собственников.

67. Управляющий/ассоциация собственников представляет поставщикам до 5-го числа следующего месяца информацию о произведенных отключениях и повторных подключениях.

68. Учитывая объемы расхода тепловой энергии в технических помещениях (на технических этажах и в подвалах), которые поддерживают в рабочем состоянии инженерные системы водоснабжения и канализации в течение холодного периода, а также необходимость отопления мест общего пользования и запрет на отключение транзитных стояков отопления, в случае полного отключения квартиры (жилого помещения в общежитии) от коллективной/централизованной системы теплоснабжения расчет и распределение расхода тепловой энергии осуществляются в соответствии с приложением № 3, а потребитель обязан оплачивать соответствующие счета-фактуры.

69. В случае отключения единицы от коллективной / централизованной системы теплоснабжения, потребитель/собственник обязан обеспечить отопление помещения из альтернативных источников отопления для дальнейшего поддержания в единицах температуры воздуха не менее +18°C, минимизации энергетических потоков и содействия обеспечению энергетического баланса здания в течение отопительного сезона.

70. Поставщики тепловой энергии/управляющие/другие посредники при

расчетах, осуществляющие распределение тепловой энергии, ежегодно до 15 сентября представляют операторам распределительной системы электроэнергетики и системным операторам природного газа список мест потребления, отключенных от коллективной / централизованной системы теплоснабжения и/или повторно подключенных к коллективной системе теплоснабжения, с распределением по горизонтали. Операторы распределительной системы электроэнергетики и системные операторы природного газа ежегодно, до 20 октября, представляют согласно списку поставщикам тепловой энергии/управляющим/другим посредникам при расчетах информацию о среднем потреблении природного газа/электроэнергии за период май-август, которая используется в процессе распределения и расчета электроэнергии, а в отопительном сезоне - ежемесячно, до 5-го числа расчетного месяца - данные о потреблении.

71. Операторы распределительной системы электроэнергетики корректируют свой механизм снятия данных измерительного оборудования, таким образом, чтобы обеспечить представление до 5-го числа расчетного месяца данных согласно спискам, представленным поставщиками тепловой энергии / управляющими / другими посредниками при расчетах, которые осуществляют распределение тепловой энергии, в соответствии с пунктом 70.

72. Объем энергии, необходимый для поддержания в единице температуры воздуха не менее +18°C и для содействия обеспечению энергетического баланса в здании, определяется согласно приложению № 3.

73. Потребитель обязан обеспечивать доступ в единицу представителю управляющего/ассоциации собственников в кондоминиуме/поставщика, при предъявлении удостоверения, с 8.00 до 19.00 часов для проверки отключенных/повторно подключенных вводов, с предварительным согласованием времени проведения проверки.

74. В случае выявления поставщиком/управляющим/администратором ассоциации незаконного подключения установки потребителя к коллективной/централизованной системе теплоснабжения перерасчет расхода тепловой энергии производится по паушальной системе, а период, за который осуществляется перерасчет, определяется в соответствии с Положением о поставке тепловой энергии, утвержденным Постановлением НАРЭ № 23/2017, в зависимости от способа незаконного подключения. Потребитель несет ответственность за материальный ущерб многоквартирному жилому дому или соседям в этом многоквартирном доме, причиненный незаконным подключением.

75. В случае осуществления незаконного отключения в обязанности собственника единицы входит выполнение работ по восстановлению системы отопления в квартире в соответствии с первоначальным проектом, по требованию управляющего/ассоциации собственников в кондоминиуме/ поставщика.

76. Плата за тепловую энергию, используемую для подогрева воды, рассчитывается в зависимости от объема расхода воды, теплового параметра, зарегистрированного измерительным оборудованием, показаний измерительного оборудования, установленного в единице, а при отсутствии средств измерений - согласно формуле 14, приведенной в пункте 80.

77. Расчет платы за тепловую энергию, использованную для подогрева воды, осуществляется по формуле:

$$P=TQ, (7)$$

где:

P - величина платы за тепловую энергию, использованную для подогрева воды (леев);

T - действующий тариф на тепловую энергию (леев/Гкал);

Q - количество тепловой энергии, использованной для подогрева воды (Гкал);

☒ (8)

где:

Q - объем тепловой энергии, использованной для подогрева воды (Гкал);

k - поправочный коэффициент, применяемый только при отсутствии или выходе из строя системы принудительной циркуляции горячей воды ($= 0,8$), за исключением случая, когда в многоквартирном жилом доме установлен индивидуальный тепловыделитель (в дальнейшем - ИТП);

V - объем расхода воды за расчетный период (m^3);

ρ - плотность воды ($= 1000 \text{ кг}/m^3$);

c - коэффициент удельной теплоемкости ($= 1 \text{ ккал}/\text{кг } ^\circ\text{C}$);

t_1 - температура холодной воды ($^\circ\text{C}$);

t_2 - температура горячей воды ($^\circ\text{C}$).

Температуры и определяются на основе средних показаний счетчиков, установленных, соответственно, на трубопроводе питьевой воды (t_1) до водоподогревателя и на трубопроводе горячей воды (t_2) ввода потребителя к системе горячего водоснабжения. В случае отсутствия или выхода из строя указанных измерительных приборов $t_1 = 5^\circ\text{C}$ в отопительный период, а в остальное время $t_1 = 15^\circ\text{C}$, соответственно, $t_2 = 50^\circ\text{C}$.

78. Показания счетчиков ежемесячно считываются собственником/жильцом единицы и вносятся в специальное поле счета-фактуры на оплату. Поставщик обязан организовать потребителю возможность представлять текущие показания измерительных приборов независимо от способа оплаты, которым может пользоваться потребитель (на бумажном носителе, электронными средствами).

79. В случае единиц, где установлено индивидуальное измерительное оборудование, расход определяется на основе показаний счетчика/счетчиков, по формуле:

$$\text{☒}, (9)$$

где:

$V_{\text{ap.cont } i}$ - объем воды, потребленный единицей, i ;

☒ - сумма разницы/разниц между текущими и предыдущими показаниями каждого счетчика, i ;

$$\text{☒} (10)$$

где:

☒ - разница показаний счетчика, j ;

m - количество установленных в единице счетчиков, i ;

$$\text{☒} (11)$$

$$\text{☒} (12)$$

где:

$V_{\text{ap.cont}}$ - объем воды, зарегистрированный счетчиками, установленными во всех единицах (m^3);

n - общее количество единиц, оснащенных счетчиками;

✗(13)

80. Для единиц, которые считаются не оснащенными счетчиками, расход определяется согласно показаниям, зарегистрированным измерительным оборудованием многоквартирного жилого дома, применяемым в случае каждого лица из состава единицы, который не добавляется к показаниям счетчика.

✗

где:

$V_{ap.necont}$ – объем воды, потребленный жильцами, не имеющими счетчиков, и теми, кто не подтвердил показания индивидуального измерительного оборудования единицы;

V_{brans} – общий расход воды, зарегистрированный за расчетный период измерительным оборудованием, установленным на водопроводных трубах потребителей от соответствующей системы горячего водоснабжения для хозяйственных нужд (m^3);

$V_{ap.cont}$ – объем воды, зарегистрированный счетчиками, установленными во всех единицах (m^3);

V_{pierd} – объем потерь воды в системе горячего водоснабжения для бытовых нужд, учтенный за расчетный период общедомовым прибором учета, установленным до водоподогревателя, и местными приборами учета, установленными на вводах в многоквартирных жилых домах;

V_{recalc} – пересчитанный объем воды (m^3);

N_{nec} – общее число жильцов, единицы которых подключены к системе горячего водоснабжения для бытовых нужд и не оснащены счетчиками, а также жильцов, не подтвердивших данные индивидуального измерительного оборудования;

$N_{p.l}$ – число лиц в единице, l (чел.).

81. В многоквартирных жилых домах, где установлен индивидуальный тепловыделитель с оборудованием для измерения тепловой энергии для подогрева воды, объем тепловой энергии, поставленной для подогрева воды, определяется на основе данных измерительного оборудования, установленного в ИТП. Объем тепловой энергии, поставленной единице для подогрева воды, рассчитывается по формуле:

✗ (15)

где:

Q_{ap} – объем тепловой энергии, поставленной для подогрева воды одной единице (Гкал);

$Q_{ap\ inc} RTI$ – объем тепловой энергии, использованной для подогрева воды по всему многоквартирному жилому дому (Гкал);

$V_{apom} RTI$ – объем воды, зарегистрированный измерительным оборудованием, установленным в ИТП (коммерческий учет);

V_{ap} – объем воды, зарегистрированный измерительным оборудованием, установленным в единице, а в случае его отсутствия – согласно пункту 80.

82. В случае многоквартирных жилых домов с системами распределения по горизонтали, с общим оборудованием для измерения тепловой энергии для отопления и для подогрева воды, объем тепловой энергии для подогрева воды в период отопительного сезона определяется согласно пункту 77, а вне отопительного сезона – по формуле:

✗, (16)

где:

Q_{com} – объем тепловой энергии, зарегистрированный общим измерительным оборудованием (Гкал);

 – общий объем горячей воды для хозяйственных нужд, потребленной в единицах (м^3);

V – объем горячей воды для хозяйственных нужд, зарегистрированный установленным в единицах измерительным оборудованием, а в случае его отсутствия – определенный согласно пункту 80.

82¹. Для многоквартирных жилых домов, оборудованных системами распределения теплоносителя по горизонтали и приборами учета количества технической энергии на приготовление горячей воды для бытовых нужд, количество тепловой энергии, подаваемой на подогрев воды в единицу, рассчитывается по формуле:



где:

Q_{ap} – количество тепловой энергии, отпущенной на нагрев воды единицы объема (Гкал);

$Q_{\text{асм}}$ – количество тепловой энергии, учтенное измерительным оборудованием, на приготовление горячей воды для бытовых нужд;

V_{ap} – объем воды, учтенный измерительным оборудованием, установленным в единице, а при его отсутствии – согласно пункту 80.

83. Распределение единице объема горячей воды, зарегистрированного общим счетчиком, установленным на вводе многоквартирного жилого дома, осуществляется ассоциацией/управляющим/посредником при расчетах/поставщиком согласно способу, установленному общим собранием.

84. Если способ распределения расходов на покрытие разниц между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, не определен общим собранием в соответствии с положениями Закона №187/2022 о кондоминиуме, разницы распределяются пропорционально индивидуальным объемам потребления следующим образом:

1) между всеми единицами – в случае, когда все единицы оснащены индивидуальными счетчиками, а данные индивидуального измерительного оборудования подтверждены через представителя ассоциации/управляющего и/или электронными средствами;

2) только между собственниками/жильцами единиц, не оснащенных счетчиками, и теми, которые не подтвердили данные индивидуального измерительного оборудования через представителя ассоциации/управляющего и/или электронными средствами – в случае многоквартирных жилых домов, где есть как единицы, оснащенные индивидуальными счетчиками, так и не оснащенные счетчиками.

3) между всеми собственниками /жильцами – если все собственники единиц, оборудованных счетчиками учета, представили показатели потребления, равные «0» (единицы, не оборудованные счетчиками учета, не существуют).

84¹. Если в многоквартирном жилом доме во всех единицах, не оборудованных счетчиками учета, не проживают жильцы (что подтверждено

ассоциацией/управляющим), то применяется механизм распределения, указанный в подпункте 1) пункта 84.

85. В случае выявления незаконного потребления воды потребителем поставщик/оператор вправе рассчитать объем предоставленной услуги в соответствии с положениями Закона № 303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации, Постановления НАРЭ №355/2019 об утверждении Рамочного положения об организации и функционировании публичной услуги водоснабжения и канализации и Постановления НАРЭ №23/2017 об утверждении Положения о поставке тепловой энергии. Период времени на проведение перерасчета не может превышать шесть месяцев.

Раздел 5

Плата за техническое обслуживание лифта

86. Услуги по техническому обслуживанию лифта в жилищном фонде включают техническую ревизию и периодическую проверку, общую ревизию один раз в полугодие, годовую общую ревизию, электрические замеры, периодическую техническую проверку, оперативное техническое вмешательство для устранения неисправностей и аварий лифтов.

87. Плата за техническое обслуживание лифта рассчитывается с учетом количества проживающих в единице лиц, на основании договоров, заключенных между услугодателем и ассоциацией/управляющим. В случае использования лифта с помощью пропускных карт, плата устанавливается с учетом доли его использования.

88. Дети младше трех лет и собственники/жильцы партера и 1-го этажа многоквартирного жилого дома освобождаются от платы за техническое обслуживание лифта, если у них нет парковочных мест или других единиц, расположенных в подвале многоквартирного дома, и они не пользуются лифтом для этих целей.

89. Лица с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованные к постели, освобождаются от платы за техническое обслуживание лифта.

90. Отключение/повторное подключение аппаратов управления лифтом на станции 2-го этажа осуществляется поставщиком услуг по обслуживанию лифтов, с соблюдением Минимальных требований безопасности по эксплуатации лифтов, утвержденных Постановлением Правительства № 506/2017.

91. В случае отключения аппаратов управления лифтами на станции 2-го этажа многоквартирного жилого дома собственники единиц, расположенных на 2-м этаже, освобождаются от обязанности оплаты услуги по техническому обслуживанию лифта.

92. По письменному заявлению всех собственников единиц, расположенных на 2-м этаже, ассоциация/управляющий ходатайствует перед поставщиком обслуживания лифтов о повторном подключении аппаратов управления лифтом с восстановлением обязанности по оплате данной услуги.

93. Основными условиями договора, заключаемого между поставщиком услуг по обслуживанию лифтов и ассоциацией/управляющим, являются:

1) фамилия или наименование, местожительство или местонахождение договаривающихся сторон;

2) предмет договора (техническое обслуживание лифта посредством текущих технических ревизий, период проведения этих ревизий в целях поддержания безопасности лифтов, устранение дефектов с указанием номера телефона для устранения этих дефектов, текущие ремонты, составление констатирующих актов и

смет);

- 3) обязанности поставщика услуг по обслуживанию лифта, в соответствии с техническими условиями эксплуатации лифта;
- 4) обязанности бенефициара;
- 5) период действия договора;
- 6) стоимость предусмотренных в договоре работ;
- 7) способы оплаты;
- 8) гарантии;
- 9) порядок внесения изменений в договор и его расторжения;
- 10) другие положения.

Раздел 6

Плата за вывоз твердых и жидких муниципальных отходов

94. Плата за вывоз твердых муниципальных отходов рассчитывается на одного человека и взимается на основании установленных норм и тарифов согласно договорам, заключенным между услугодателем и потребителем или услугодателем и ассоциацией/ управляющим.

95. Плата за вывоз жидких муниципальных отходов производится по их фактическому объему.

Раздел 7

Плата за некоммунальные услуги

96. Плата за пользование системой коллективного приема телевизионного сигнала и услугу домофона взимается в соответствии с действующими тарифами и согласно договорам, заключенным с поставщиками/услугодателями/операторами услуг.

97. Поставщики публичных сетей электронных коммуникаций вносят плату за использование конструктивных элементов многоквартирного жилого дома в целях прокладки кабеля, монтажа установок, оборудования и антенн, в соответствии с договорами имущественного найма или доступа, заключенными с ассоциацией/управляющим, и в соответствии с положениями Закона №28/2016 о доступе к собственности и совместном использовании сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования.

98. Плата за потребление природного газа взимается в соответствии с действующими ценами и с договорами, заключенными между поставщиком и потребителем, или договорами, заключенными между поставщиком и ассоциацией, в соответствии с Постановлением НАРЭ № 113/2019 об утверждении Положения о поставке природного газа.

99. Поставка электроэнергии осуществляется согласно положениям Закона № 107/ 2016 об электроэнергии и Постановлением НАРЭ № 169/2019 об утверждении Положения о поставке электрической энергии.

100. Электроэнергия, потребляемая для освещения помещений общего пользования и для работы лифтов в многоквартирных жилых домах, поставляется на основании договора на поставку электроэнергии, заключенного между поставщиком и ассоциацией/ управляющим.

101. Учет электроэнергии, потребляемой для освещения помещений общего пользования и для работы лифтов, ведется отдельно операторами распределительной системы электроэнергии, с использованием установленного согласно проекту, а в

случае его отсутствия оператор распределительной системы обязан обеспечить установку соответствующего оборудования.

102. Контроль измерительного оборудования электроэнергии, расходуемой в местах общего пользования, осуществляется оператором распределительной системы в присутствии представителя ассоциации/управляющего.

103. Объем электроэнергии, расходуемой для освещения помещений/мест общего пользования, ежемесячно регистрируемый средствами измерения, распределяется к оплате ассоциацией/управляющим/поставщиком по каждой единице в зависимости от доли.

104. Электроэнергия, расходуемая для работы лифтов, распределяется к оплате ассоциацией/управляющим пропорционально количеству лиц, проживающих в многоквартирном жилом доме, за исключением детей младше трех лет и жильцов партера и 1-го этажа, если они не имеют парковочных мест или других единиц, расположенных в подвале многоквартирного жилого дома, и не используют лифт для этой цели. Если электроэнергия, расходуемая для работы лифтов, распределяется к оплате поставщиком электроэнергии, распределение производится пропорционально доле в общей площади единиц на основе данных, представленных ассоциацией/управляющим, за исключением жильцов партера и 1-го этажа, если они не имеют парковочных мест или других единиц, расположенных в подвале многоквартирного жилого дома, и не используют лифт для этой цели.

105. Лица с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованные к постели, освобождаются от платы за электрическую энергию, расходуемую для работы лифтов. Если распределение электроэнергии осуществляется поставщиком, площадь единицы лиц с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованных к постели, исключается из расчета. Если в той же единице помимо лиц с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованных к постели, проживают и другие лица, то плата рассчитывается путем исключения площади, которая приходится на лицо с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованное к постели, из общей площади единицы.

106. Если электрическая энергия, расходуемая для работы лифтов, распределяется к оплате поставщиком электроэнергии, ассоциация/управляющий представляет ежегодно, до 15 декабря и 15 июня, список единиц с указанием их площади и отдельно – площадь единиц собственников с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованных к постели, с обязательным указанием следующих данных: точный адрес единицы, в которой проживают лица с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованные к постели, количество, фамилии и имена всех членов семьи и лиц с тяжелыми ограничениями возможностей, документ, подтверждающий тяжелое ограничение возможностей.

107. Поставщик исключает плату за электроэнергию, расходуемую на работу лифтов, в случае лиц с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованных к постели, только с момента представления информации, указанной в пункте 106.

108. Если у ассоциации/управляющего не заключен договор на поставку электроэнергии для освещения помещений общего пользования и работы лифтов, расход электроэнергии для освещения помещений общего пользования и для работы лифтов отдельно включается поставщиком в счета-фактуры, ежемесячно выписываемые потребителям за потребленную в единице электроэнергию.

109. В случае отключения аппаратов управления лифтами на станции 2-го

этажа многоквартирного жилого дома, ассоциация/управляющий представляет поставщику доказательство отключения лифта, а собственники единиц, расположенных на 2-м этаже, освобождаются от платы за электроэнергию, расходуемую при работе лифтов.

110. Если помещения общего пользования или часть помещений общего пользования была сдана в имущественный наем, жилец помещения оплачивает расход электроэнергии согласно данным, зарегистрированным измерительным оборудованием, установленным именно для этих помещений.

111. Если часть собственников единиц не оплачивает поставщику электроэнергию, расходуемую на освещение помещений общего пользования и работу лифтов, администратор ассоциации/управляющий/поставщик может потребовать от оператора распределительной системы отключить данных потребителей от электрической сети.

IV. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

112. Платежи за коммунальные и некоммунальные услуги взимаются с собственников /жильцов единиц на основании ежемесячных счетов-фактур за каждый вид услуг, выписанных ассоциацией/управляющим или поставщиком/услугодателем/оператором услуг/ посредником при расчетах.

113. Неиспользование или отказ от использования общих частей не является основанием для освобождения собственника, полностью или частично, от расходов, которые он обязан оплачивать в соответствии с нормативной базой.

114. Счет-фактура на оплату должен содержать в обязательном порядке следующие данные:

- 1) фамилию и имя потребителя;
- 2) адрес места потребления и номер договора;
- 3) дату выписки счета-фактуры;
- 4) текущие и предыдущие показания средства измерения за услуги, на которые выписываются счета-фактуры согласно показаниям средства измерения, и период, за который выписывается счет-фактура;
- 5) объем потребленной услуги;
- 6) тариф за единицу объема;
- 7) сумму к оплате за период, за который выписан счет-фактура;
- 8) предельный срок оплаты счета-фактуры;
- 9) задолженности за предыдущий период;
- 10) общую сумму к оплате, включающую и задолженности, если таковые имеются;
- 11) пени, в зависимости от обстоятельств;
- 12) адрес и номер телефона круглосуточной службы;
- 13) стоимость тепловой энергии, необходимой для 1 м² площади единицы, внесенной в счет-фактуру, а также 1 м³ воды;
- 14) разбивку объема, внесенного в счет-фактуру, на составные элементы прямого/косвенного расхода тепловой энергии;
- 15) другие данные в зависимости от вида предоставленной услуги.

115. Платежи за предоставленные услуги вносятся до даты, указанной в счете-фактуре на оплату. По просьбе потребителей плата за предоставленные услуги может быть внесена предварительно за согласованный сторонами период на условиях,

предусмотренных в договоре, и/или в соответствии с нормативными актами, регуливающими каждую отдельную услугу.

116. За несвоевременную оплату коммунальных и некоммунальных услуг собственники/жильцы уплачивают пеню согласно условиям, предусмотренным в договоре, и/или в соответствии с нормативными актами, регуливающими каждую отдельную услугу.

117. В случае посреднических услуг, если собственник задолжал определенные суммы за предоставленные услуги, администратор ассоциации/управляющий вправе произвести отключение/отсоединение единиц от коммунальных и некоммунальных услуг, счета за которые выписываются индивидуально на уровне собственника, если это технически возможно, но при условии соблюдения нормативной базы и за исключением услуг, которые являются минимальными требованиями к жилью.

118. В случае отсутствия в единице более 15 дней могут быть запрошены освобождения от оплаты некоторых услуг, но только тех, которые не подлежат учету счетчиком и счета за которые выписываются по количеству человек (питьевая вода, канализация, тепловая энергия для подогрева воды, вывоз отходов, электроэнергия, используемая лифтами), или для которых нет средств измерения в целях определения объема предоставленной услуги. По возвращении или перед отъездом лицо, запрашивающее освобождение, предъявляет администратору ассоциации/управляющему документы, подтверждающие отсутствие в единице, выданные компетентными органами/учреждениями:

а) справку, подтверждающую факт временного размещения жильца в гостинице, в лечебно-санаторном учреждении, доме отдыха и других аналогичных учреждениях, или копию путевки в дом отдыха, оплаченного чека за размещение в гостинице, приказа о направлении в командировку в случае проживания вне гостиницы;

б) справку, выданную примэрией населенного пункта;

с) поданное родителями заявление в связи с выездом детей на учебу или отдых в период каникул и соответствующую справку с места отдыха;

д) справку, подтверждающую факт пребывания жильца в медицинском учреждении;

е) выписку из приговора суда или справку, выданную пенитенциарным учреждением, о лишении свободы данного лица;

ф) справку, выданную воинской частью или военно-административным комиссариатом, образовательным учреждением.

Указанные выше документы, а также их копии представляются в оригинале или в удостоверенном виде, в том числе в переводе, если их содержание изложено не на румынском языке.

119. В случае если выявляется, что в указанный в заявлении период собственники/ жильцы (другие лица) находились или проживали в единице, ассоциация/управляющий/услугодатель производят перерасчет платежей.

120. Каждые 3 месяца (в случае длительного отсутствия) и каждые 6 месяцев (в случае нахождения на заработках за рубежом) собственник/жилец представляет документ, подтверждающий отсутствие его самого или членов семьи. В противном случае перерасчет производится только за 3 месяца со дня подачи заявления.

121. Не допускается освобождение от оплаты следующих услуг:

- 1) поставка тепловой энергии для отопления единицы, мест общего пользования в многоквартирных жилых домах;
- 2) управление публичным и частным жилищным фондом;
- 3) санитарная очистка и обустройство прилегающего участка;
- 4) предотвращение пожаров;
- 5) безопасность и охрана;
- 6) домофон.

V. УСЛОВИЯ ПЕРЕРАСЧЕТА ПЛАТЕЖЕЙ В СЛУЧАЕ НЕСОБЛЮДЕНИЯ СРОКОВ, ОБЪЕМОВ И КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ

122. В договоры, заключаемые между поставщиком/услугодателем/оператором услуг и ассоциацией/управляющим, ассоциацией/управляющим и собственником, в обязательном порядке включается пункт, регулирующий порядок снижения платежей за коммунальные и некоммунальные услуги, предоставленные с нарушением сроков или неудовлетворительного качества по вине поставщика/услугодателя/оператора услуг или ассоциации/управляющего.

123. Подтверждающий акт о несоблюдении сроков или качества предоставляемой услуги составляется в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон (ассоциация/управляющий/поставщик/услугодатель/оператор услуг/потребитель) и рассылается в адрес каждой стороны, независимо от того, присутствовали они или нет при его составлении. Представитель поставщика/услугодателя/оператора услуг приглашается телефонограммой с указанием даты, места и времени, в которые ему следует явиться. В случае неявки в акт вносится соответствующая запись, с указанием номера и даты отправленной телефонограммы, с приложением ее копии к акту.

124. В подтверждающем акте о несоблюдении сроков или качества предоставленной услуги указываются:

- 1) период непредоставления услуг, который подтверждается записями в журнале поставщика/услугодателя/оператора услуг или управляющего;
- 2) отметка о прибытии или неявке по вызову представителя поставщика/услугодателя/оператора услуг;
- 3) отметка о возобновлении предоставления услуг с указанием причин некачественного предоставления услуги.

125. Если представитель поставщика/услугодателя/оператора услуг явился, но отказался подписать акт, то последний подписывается представителем ассоциации/управляющего и потребителем/потребителями, которым был причинен ущерб, и служит основанием для перерасчета платежей за предоставленные услуги

126. Если в акте указана дата возобновления предоставления услуг, подпись представителя поставщика/услугодателя/оператора услуг необходима только в случае наличия каких-либо разногласий.

127. В случае недостаточного отопления и/или некачественного снабжения горячей водой для хозяйственных нужд, по заявке потребителя, представитель поставщика/управляющего обязан измерить температуру воздуха или воды и составить соответствующий акт. В акте указывается, выполнил ли потребитель теплоизоляцию дверей, окон и т.д. Температура воздуха в единице замеряется на расстоянии 1 м от наружной стены и 1,5 м от пола, что указывается в акте. Температура горячей воды измеряется непосредственно в точке водозабора

специальным термометром для жидкостей, а показания термометра вносятся в акт. Если в некачественном оказании услуг виновен поставщик, то для подписания вышеуказанного акта приглашается его представитель.

128. Все разногласия между поставщиком/услугодателем/ оператором услуг и ассоциацией/управляющим, ассоциацией/управляющим и потребителем, или между поставщиком/услугодателем/оператором услуг и потребителем, вызванные отсутствием услуг или предоставлением некачественных услуг, при невозможности разрешения путем переговоров рассматриваются в компетентных судебных инстанциях.

129. В случае установления потребителем каких-либо несоответствий при предоставлении услуги собственник/жилец единицы обращается по телефону или в письменном виде в ассоциацию/к управляющему или поставщику/услугодателю/оператору услуг, в зависимости от обстоятельств, с которым он заключил договор. Ассоциация/управляющий или поставщик/услугодатель/оператор услуг ведет в обязательном порядке учет обращений, информируя впоследствии потребителя о предпринятых действиях.

130. В том случае, когда поставщик/услугодатель/оператор услуг обслуживает сети до конечного потребителя и у него заключен договор с ним, акты об отсутствии услуг или несоблюдении их качества и сроков их предоставления подписываются представителями поставщика/услугодателя/оператора услуг и потребителем.

131. Если в многоквартирном жилом доме или одном из его подъездов лифт не работает в общей сложности не менее 24 часов в течение месяца (за исключением периода выполнения плановых ремонтных работ), о чем поставщик обязан проинформировать ассоциацию/управляющего и потребителей, то в этом случае, на основании заявлений, поданных потребителями в ассоциацию/управляющему, последний в присутствии представителя услугодателя/оператора услуг составляет соответствующий акт.

132. Если лифт систематически не работает, время простоя суммируется. В этих целях в акте необходимо указать продолжительность (часы) простоя лифта, для определения общего времени его отключения на протяжении месяца.

133. Перерасчет платежей производится за месяц, в котором услуги были предоставлены с перебоями или некачественно, что отражается в счете-фактуре на оплату. Периодом расчета платежа за предоставленные услуги считается календарный месяц.

134. В случае выписки ошибочного счета-фактуры на оплату потребитель вправе потребовать перерасчета платежей в срок до 6 месяцев со дня выписки ошибочного счета-фактуры, а услугодатель обязан произвести затребованный перерасчет при наличии достаточных оснований.

135. Снижение платежей за услуги по поставке природного газа, питьевого водоснабжения и канализации, по поставке тепловой энергии для отопления единицы, мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, а также для подогрева и/или приготовления горячей воды для хозяйственных нужд, и/или охлаждения, осуществляется в соответствии с Постановлением НАРЭ №356/2019 об утверждении Рамочного положения о показателях эффективности публичной услуги водоснабжения и канализации, Постановлением НАРЭ № 484/2017 об утверждении Положения о показателях качества услуг по распределению и поставке тепловой энергии и Постановлением НАРЭ №113/2019 об утверждении Положения о поставке природного

газа.

136. Для услуг по обслуживанию лифтов размер снижения платежей составляет 1% за 24 часа (или сумму часов) от установленной месячной платы на одного человека и рассчитывается за весь период сверхнормативного простоя.

137. Для услуг по санитарной очистке прилегающего участка размер снижения платежей составляет 0,5% за каждые 24 часа (или сумму часов) и вычитается из месячной платы за предоставленную услугу за весь сверхнормативный период необеспечения санитарной очистки.

VI. КОНТРОЛЬ В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ КОНДОМИНИУМОМ

138. Контроль в области управления, эксплуатации, использования по назначению, а также обеспечения целостности многоквартирных жилых домов, независимо от формы собственности осуществляется органами местного публичного управления в соответствии с Положением о контроле за управлением кондоминиумом, утвержденным Постановлением Правительства № 568/2023.

139. Лица, причинившие ущерб многоквартирному жилому дому, жилью, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и озеленения на прилегающем земельном участке, а также имуществу собственников/жильцов, обязаны возместить причиненный ущерб.

140. Администратор ассоциации/управляющий кондоминиумом помимо обязанностей, предусмотренных статьями 44 и 82 Закона № 187/2022 о кондоминиуме, обязан:

1) регулярно осматривать техническое состояние многоквартирного жилого дома согласно требованиям строительного нормативного документа СР А.09.05 «Нормы и правила технической эксплуатации жилищного фонда» и на основании результатов осмотра обеспечивать своевременное осуществление необходимого ремонта и обслуживания;

2) извещать компетентные органы в случае несоблюдения положений нормативных актов в области жилья и жилищно-коммунального хозяйства, с направлением относящихся к делу материалов;

3) информировать диспетчерскую службу поставщи-ка/услугиодателя/оператора услуг об авариях и утечках во внешних сетях водоснабжения, канализации, тепловой энергии и природного газа;

4) обеспечивать надежность и бесперебойность предоставления коммунальных и некоммунальных услуг;

5) обеспечивать учет и контроль объемов предоставляемых услуг;

6) вести мониторинг внесения взносов и платежей за коммунальные и некоммунальные услуги (в зависимости от обстоятельств), а также погашения задолженностей по платежам собственниками, в пределах полномочий, предоставленных нормативной базой;

7) обеспечивать техническое обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию общих частей или техническое обслуживание, ремонт, сохранение, реставрацию, восстановление общих частей и конструктивных элементов многоквартирного жилого дома со статусом исторического памятника, в том числе содержание прилегающего участка;

8) рассматривать в течение 30 календарных дней поступившие от собственников петиции, а также вести журнал петиций;

9) осуществлять контроль за выполнением работ компаниями, с которыми заключен договор на техническое обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию общих частей или на техническое обслуживание, ремонт, сохранение, реставрацию, восстановление общих частей и конструктивных элементов многоквартирного жилого дома со статусом исторического памятника;

10) ежегодно, в установленные сроки готовить многоквартирный жилой дом и инженерное оборудование к осенне-зимнему периоду, с соблюдением мер, предписанных поставщиком/услугодателем/оператором услуг, и составлением соответствующих актов;

11) обеспечивать бесперебойную работу внутренних технических установок кондоминиума;

12) предпринимать меры по оперативной ликвидации аварий и утечек во внутренних технических установках, а также повреждений внутренних электрических сетей;

13) предпринимать технические меры и действия в целях сохранения тепловой энергии, сокращения потерь/выходов тепловой энергии через трубы в подвалах и на технических этажах, предотвращения или устранения утечек теплоносителя, питьевой воды, недопущения засорения канализационных труб и водосточных труб путем их регулярной очистки;

14) обеспечивать учет метрологической поверки и пломб, нанесенных на оборудование, установленного в единицах потребителей, в случае отсутствия прямого договора с поставщиком/услугодателем/ оператором услуг;

15) распределять расходы на покрытие разницы между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, в соответствии с Законом № 187/2022 о кондоминиуме, отраслевыми законами, регулирующими каждую отдельную услугу, и требованиями настоящего Положения;

16) обеспечивать ежеквартальный анализ причины образования разницы между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе многоквартирного жилого дома или его части, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах, с устранением причин, вызвавших такую разницу;

17) обеспечивать периодическую проверку числа лиц, проживающих в единице, в частности не оснащенных счетчиками единиц, для правильного распределения объемов питьевой и горячей воды согласно нормам потребления;

18) размещать в течение 10 дней со дня выдачи на видном месте сертификат энергоэффективности в соответствии с положениями Закона №282/2023 об энергоэффективности зданий;

19) предоставлять другие услуги, согласованные с собственниками, и выполнять другие обязанности, предусмотренные нормативной базой в данной отрасли, договором о предоставлении услуг хозяйственной деятельности, и/или согласованные с собственниками.

141. Собственник единицы помимо обязанностей, предусмотренных статьей 18 Закона № 187/2022 о кондоминиуме, обязан:

1) обеспечивать целостность единицы, бережное обращение с инженерно-

техническими установками, конструктивными элементами многоквартирного жилого дома, помещениями общего пользования, с объектами благоустройства и озеленения, расположенными на прилегающем земельном участке;

2) производить замену, ремонт и покраску установок по использованию тепловой энергии, газопроводных, водопроводных и канализационных труб, а также выполнять работы по восстановлению системы отопления в квартире согласно первоначальному проекту, по требованию администратора ассоциации/управляющего/поставщика, в случае осуществления несанкционированного отключения;

3) поддерживать чистоту и соблюдать порядок в местах общего пользования;

4) обеспечивать рациональное, безопасное, эффективное и законное использование коммунальных и некоммунальных услуг;

5) предпринимать срочные меры по устранению неисправностей на внутренних технических установках, а в чрезвычайных случаях извещать ассоциацию/управляющего и/или, в зависимости от обстоятельств, аварийно-диспетчерскую службу поставщика/услугодателя/оператора услуг;

6) соблюдать общие правила противопожарной защиты;

7) регулярно вывозить мусор из единицы в специально обустроенное для этого место;

8) обеспечивать целостность средств измерения (счетчиков) и наложенных на них пломб, а также доступ к ним;

9) предоставлять представителю ассоциации/управляющего или услугодателя доступ для снятия показаний средства измерения (счетчика);

10) информировать представителя ассоциации/управляющего или услугодателя об отчуждении единицы, а также о случаях снятия с прописки в единице, во избежание перерасчетов;

11) ремонтировать, обслуживать и поддерживать в нормальном рабочем состоянии собственные технические установки;

12) обеспечивать передачу правильных данных измерительного оборудования и количества проживающих лиц, в том числе в случае наступления каких-либо изменений или сдачи в имущественный наем соответствующих единиц;

13) представлять администратору ассоциации/управляющему/услугодателям, по их запросу, данные о фактическом количестве проживающих в единице лиц.

142. Собственнику единиц запрещается:

1) перекрывать или ограничивать доступ в места общего пользования (крыша, подвал, цоколь, балконы, лоджии, проходы путей эвакуации, общие коридоры, лестничные клетки и запасные выходы) и содержать в этих местах животных, птиц или насекомых;

2) изменять форму и архитектурный облик балконов, лоджий, чердаков с навесами, элементов декора, столярных изделий на фасадах многоквартирных жилых домов со статусом памятника;

3) хранить в единице, а также в местах или помещениях общего пользования легко воспламеняющиеся, взрывчатые, радиоактивные или токсичные материалы и вещества;

4) выполнять в единице работы, способные вызвать повреждение собственных помещений или помещений общего пользования, и/или нарушить нормальные бытовые

условия других жильцов;

5) устанавливать на крышах многоквартирных жилых домов без разрешения более 1/2 собственников, если уставом ассоциации не предусмотрено иное, индивидуальные антенны для телевизионной и/или радиоаппаратуры, солнечные панели и/или другие установки;

6) высаживать деревья и кустарники или выполнять другие виды работ в защитной зоне подземных инженерных сетей;

7) ограждать прилегающую территорию в целях ее использования в личных целях;

8) выбрасывать в канализационную сеть предметы, способные вызвать ее засорение;

9) устанавливать в единице, в случае подключения многоквартирного жилого дома к централизованной системе теплоснабжения, дополнительные батареи отопления или увеличивать площадь обогрева существующих батарей по сравнению с первоначальным проектом без разрешительных документов;

10) сбрасывать в мусоропровод объемные предметы, строительные материалы, сливать различные жидкости, выбрасывать окурки, другие предметы, способные вызвать его засорение или возгорание мусора;

11) нарушать общественный порядок в ночное время – с 22.00 до 7.00 часов, а также производить работы по реконструкции или другие работы, сопровождающиеся шумом, в помещениях многоквартирных жилых домов в воскресные дни или в течение недели с 18.00 до 8.00 часов;

12) устанавливать запорную арматуру для вывода теплоносителя из централизованной системы теплоснабжения;

13) регулировать без разрешения поставщика снабжение тепловой энергией многоквартирного жилого дома у элеваторных узлов;

14) изменять схемы внутренних сетей водоснабжения, отопления, канализации, а также других сетей;

15) выполнять теплоизоляцию транзитных стояков в пределах единицы, в случае ее отключения от коллективной системы теплоснабжения;

16) закрывать/встраивать в пределах единицы сети снабжения горячей, холодной водой, канализации, измерительное оборудование и другие общие технические установки.

143. Если собственник незаконно произвел перепланировку единицы, он обязан привести единицу в первоначальное состояние за свой счет, согласно плану единицы, зарегистрированному в территориальном кадастровом органе, в срок, установленный ассоциацией/управляющим.

[приложение № 1](#)

[приложение № 2](#)

[приложение № 3](#)

[приложение № 4](#)