

6. История российского туризма : Туристско-экскурсионное дело в период с 1962 по 1968 гг. : материалы монографии // Вестн. НАТ. – 2009. – № 3 (11). – С. 82–92.
7. Касаткин В. Ф. Факторы развития и общественное значение туризма / В. Ф. Касаткин. – М. : ЦРИБ «Турист», 1983. – 86 с.
8. Крачило Н. П. Основы туризоведения / Н. П. Крачило. – Киев : Вища школа, 1980. – 120 с.
9. Народное хозяйство РСФСР в 1975 г. : стат. ежегодник / Центр стат. упр. при СМ РСФСР. – М. : Статистика, 1976. – 519 с.
10. Народное хозяйство РСФСР за 70 лет : стат. ежегодник / Гос. ком. РСФСР по статистике. – М. : Финансы и статистика, 1987. – 471 с.
11. Народное хозяйство СССР за 70 лет : юбилейный стат. ежегодник / Гос. ком. СССР по статистике. – М. : Финансы и статистика, 1987. – 766 с.
12. Пирожник И. И. Основы географии туризма и экскурсионного обслуживания : учеб. пособие. – Минск : Университетское, 1985. – 253 с.
13. Сведения о собственных туристских учреждениях ЦСТЭ (перечень и характеристика, 1980 г.) // ГАРФ. Ф. Р-9520. Оп. 1. Д. 2875. Л. 1–31.
14. Туризм и гостиничное хозяйство : учебник / под ред. А. Д. Чудновского. – М. : ИНФРА, 2001. – 224 с.
15. Туризм и туристские ресурсы в России. 2004 : стат. сб. / Росстат. – М., 2004. – 267 с.

ШЕМЕТОВА Н. Ю.

адвокат, Адвокатская палата Иркутской области

НАРУШЕНИЕ ПРАВ ЖИЛЬЦОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ УПРАВЛЯЮЩИМИ ЖИЛИЩНЫМИ КОМПАНИЯМИ ПРИ УСТАНОВКЕ КОЛЛЕКТИВНЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

Порядок использования общедомовых (коллективных) приборов учета энергии регламентируется Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23 мая 2006 г., утвердившим соответствующие Правила. После вступления в силу ФЗ «Об энергосбережении» в это Постановление так и не были внесены изменения в части использования приборов учета энергии, которые столь необходимы для реализации в полной мере положений данного Закона. В процессе практического использования домовых (коллективных) приборов учета энергетических ресурсов неожиданно выявилась еще одна проблема, в сфере собственно обеспечения потребителей – собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме теплом. Проблема, со всей наглядностью продемонстрировавшая, что все недочеты в законодательстве молниеносно начинают использоваться для извлечения прибылей, в ущерб правам и законным интересам граждан. Появилась она с момен-

та, когда управляющие жилищные компании после установки общедомовых (коллективных) приборов учета получили возможность осуществлять управление той частью энергетических сетей, которая непосредственно обслуживает жилой дом, а значит, и право собирать платежи за энергетические ресурсы, аккумулировать их и лишь затем оплачивать коммунальные ресурсы ресурсоснабжающей организации. После установки приборов учета с ресурсоснабжающей организацией находится в договорных отношениях не сам потребитель, а управляющая компания. И оплачивает ей за коммунальные ресурсы опять же не потребитель, а новый посредник – управляющая компания. Поскольку установка общедомовых (коллективных) приборов учета энергии не предполагает, что в обязательном порядке, одновременно с ними, приборы учета будут устанавливаться и в отдельных жилых помещениях, образуется финансовая «вилка» между той суммой, которую выплачивает управляющая компания ресурсоснабжающей организации (чаще всего это теплосбытовая компания, организация «Водоканал» и т. д.) за все потребленные в жилом доме энергетические ресурсы (ведь уплачивает она по показаниям приборов учета), и той суммой, которую управляющая жилищная компания истребует с потребителей этих ресурсов, поскольку потребители оплачивают не по показаниям приборов учета, а по нормативам, которые чаще всего многократно превышают реальное потребление. Разница между этими двумя суммами очень значительная. Причина, по которой образуется эта «вилка», кроется в принципах расчета размеров платы за коммунальные услуги, сформулированных в Приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам [11] и в самих этих Правилах. Пункт 25 Правил устанавливает, что при наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии и во всех или в отдельных помещениях распределителей, размер платы за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год – исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера оплаты за отопление помещений, оборудованных распределителями. Все формулы расчетов размера платы за коммунальные услуги предпола-

гают, что перерасчет размеров оплаты за теплоснабжение корректируется раз в год. Следовательно, сам по себе факт установки общедомовых (коллективных) приборов учета энергии способен повлиять на размер оплаты за отопление только по истечении года с момента установки приборов учета. Исходя из содержания Правил, по истечении года должен быть произведен перерасчет оплаты за прошедший год, с учетом показаний приборов учета. Теоретически можно было бы предполагать, что по показаниям приборов учета размер оплаты будет уменьшен. Но кто сможет поручиться в этом в условиях, когда потребители лишены доступа к приборам учета, не могут сами проконтролировать их показания? Наивно надеяться, что управляющая жилищная компания добровольно захочет отказаться от немалых сумм и вернуть потребителям уплаченные ими деньги (или хотя бы зачесть их в счет будущих платежей). И даже если такой фантастический сценарий развития событий возможен, остается неразрешенным вопрос: если в результате перерасчета по показаниям приборов учета будет установлена переплата со стороны граждан, то в этом случае согласно ст. 395 ГК РФ должно производиться начисление процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму переплаты [2]. Как в этом случае согласуются между собой норма закона, ст. 395 Гражданского кодекса РФ, и норма Правил оказания гражданам коммунальных услуг? Поскольку Правила – акт подзаконный, соответственно норма закона, ст. 395 ГК РФ, должна применяться преимущественно к нормам Правил. Однако напрямую данный вопрос (о взимании потребителями процентов в порядке ст. 395 ГК РФ в случае осуществления ими переплаты за потребленные энергетические ресурсы) ни Правилами, ни другими нормативными актами не урегулирован. Отсутствие такой нормы в отраслевом законодательстве свидетельствует о том, что до сих пор сама возможность для гражданина истребовать переплаченные им деньги у организации, оказывающей коммунальные услуги, отсутствует, гражданам-потребителям по-прежнему отведена роль исключительно бессловесного послушного плательщика, «дойной коровы» для управляющих жилищных компаний и ресурсоснабжающих организаций. Поэтому ничего удивительного, что в местных СМИ появляются статьи, интервью с руководителями, высокопоставленными сотрудниками управляющих компаний о том, что они не исключают, что после перерасчета оплаты за теплоснабжение по окончании года после установки общедомовых счетчиков гражданам еще и придется

доплачивать за потребленное тепло [24]. Учитывая, что сами по себе тарифы, используемые в течение первого года после установки коллективных приборов учета (поскольку использование приборов в режиме реального времени действующим законодательством не предусмотрено), опираются на показатели, завышенные от реальных статистических показателей потребления, такие заявления могут быть объяснены только разгоревшимся аппетитом управляющих жилищных компаний, понимающих, что игра на разнице цен за тепло сулит им огромные прибыли. Ничего удивительного, что управляющие жилищные компании в такой ситуации категорически отказываются подпускать потребителей к приборам учета, демонстрировать им показания приборов. В условиях, когда Правила оказания гражданам коммунальных услуг, за счет имеющихся в них пробелов, фактически открыли управляющим жилищным компаниям дорогу к обогащению за счет потребителей коммунальных ресурсов, по меньшей мере, в первый год после установки приборов учета энерго-ресурсов, было бы странно ожидать, что управляющие жилищные компании добровольно откажутся от сверхприбылей, которые они считают для себя законными и допустимыми (ведь Правила оказания гражданам коммунальных услуг писались без учета такой опасности для рядовых потребителей, никаких дополнительных гарантий защиты прав потребителей не предусматривали). Утвержденный Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами [13], казалось бы, должен был исключить подобные ситуации. В нем есть нормы о предоставлении информации о перечне коммунальных ресурсов, которые управляющая жилищная компания закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы. Предусмотрена в нем и обязанность управляющих компаний (иных организаций, осуществляющих управление жилищным фондом) предоставлять информацию о тарифах (ценах) для потребителей, о нормативных актах, на основании которых приняты эти тарифы, о тарифах (ценах) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размеров платежей для потребителей. Но обязанность управляющей жилищной компании предоставлять все эти данные и здесь не конкретизирована. Она вправе ограничиться предоставлением **ОБЩИХ ДАННЫХ**.

Например, это – крупная управляющая жилищная компания, у которой на обслуживании находятся сотни домов. Она и будет предоставлять информацию по всему обслуживаемому ею жилому массиву, об объемах закупаемых ею коммунальных ресурсов на сотни домов. Но никак не о конкретном доме, что, конечно, будет в первую очередь интересовать жильцов. Такие масштабные данные об объемах потребления энергоресурсов в целом жилом районе могут представлять интерес, главным образом, для государственных органов, для службы статистики, но никак не для жильцов, которых интересует только то, что затрагивает лично их. Другие же данные, которые управляющие жилищные компании по Стандарту обязаны им предоставлять, – о тарифах (ценах) для потребителей, о перечне коммунальных ресурсов, закупаемых управляющей компанией, относятся к числу широко известных сведений. Как правило, данные о принятых соответствующими органами власти тарифах публикуются в открытой печати. Их управляющие жилищные компании чаще всего и не стремятся засекретить. В части этих сведений Стандарт повторяет ранее действовавшее законодательство. Во многом Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными жилыми домами, повторяет содержание части 2 ст. 165 Жилищного кодекса РФ, действующего с 2005 г. и предусмотревшего, что органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг. Данная статья действует уже более пяти лет, однако проблемы в части предоставления потребителям коммунальных услуг информации по-прежнему сохраняются. Существует опасность, что и широко разрекламированный в СМИ Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, может повторить судьбу 165-й статьи Жилищного кодекса РФ, что он просто не будет давать эффекта, которого от него ожидают. Сведения общего характера (например, о средних тарифах на коммунальные ресурсы) предоставлялись потребителям еще до вступления в силу Жилищно-

го кодекса РФ. По большому счету, часть 2 ст. 165 ЖК РФ ничего нового в практику деятельности управляющих жилищных компаний, ресурсоснабжающих организаций не внесла. И вышеупомянутый Стандарт, к сожалению, идет по тому же пути гарантий предоставления гражданам общих сведений, которые они наверняка знают и из других источников. Другое дело – сведения о непосредственных расчетах управляющих жилищных компаний с ресурсоснабжающими организациями по отдельным домам, по конкретным приборам учета. Их управляющая компания действительно материально заинтересована скрывать всеми способами. По опыту автора, реальные показания коллективных приборов учета прячут, как военную тайну высокого класса секретности, придумывают массу уловок и объяснений, почему этого нельзя сделать. Возможно, у коллег есть и примеры другого отношения управляющих жилищных компаний к делу. Однако автору с такими примерами встречаться не доводилось. Проблема состоит еще и в том, что законодательство, действующее на момент написания автором настоящей статьи, пока не предусматривает использование приборов учета для расчета сумм платежей за коммунальные ресурсы сразу же с момента их установки. Постановление Правительства РФ № 307 (и являющиеся его частью Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), действующее в данный момент, предусматривает, что показания приборов учета, установленных в доме, начинают учитываться при расчете сумм платежей за потребленные коммунальные ресурсы только по истечении 1 года с момента установки этих приборов. Людей, не знающих об этом (а нередко об этой норме не подозревают даже должностные лица региональных органов власти, например, заместитель губернатора Иркутской области Николай Хиценко, проводя проверки на предприятиях ЖКХ г. Иркутска, был крайне удивлен, узнав о существовании этой нормы, этот факт демонстрировался на местном телевидении), такое правило шокирует, но факт остается фактом: государство, приняв Федеральный закон «Об энергосбережении», сделав установку приборов учета обязательной в жилых домах, одновременно не приняло изменений в другие нормативные акты, которые давали бы возможность использовать показания этих приборов для расчета сумм платежей за коммунальные ресурсы, не дожидаясь истечения годичного срока. Новые Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства 6 мая 2011 г. [14], такую возможность предусматривают,

но необходимо учитывать, что данные Правила сразу в силу не вступили. Они начнут действовать только по истечении двух месяцев со дня вступления в силу изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства от 23 мая 2006 г. № 306. А эти изменения и дополнения пока не подготовлены, разработать их поручено Министерству регионального экономического развития РФ (Минрегиону России). В момент написания данной статьи никакой информации о разработке Минрегионом этого документа не было, даже текст проекта изменений на официальном сайте Министерства выложен не был. А значит, старые Правила предоставления коммунальных услуг будут продолжать действовать еще какое-то время, и собственники жилых помещений все это время будут лишены возможности осуществлять оплату за потребляемые ресурсы по показаниям приборов учета в режиме реального времени, не дожидаясь истечения годичного срока с момента установки приборов учета в жилом доме. Конечно, само по себе использование в расчетах за потребленные коммунальные ресурсы именно приборов учета, а не нормативов потребления этих ресурсов еще не означает, что потребители будут платить меньше. По истечении года с момента установки приборов учета в жилых домах собственники могут столкнуться и с тем, что с них потребуют оплачивать большие суммы за коммунальные ресурсы, за много больший их объем, чем это было предусмотрено нормативами (по которым они оплачивали до установки приборов учета) [24]. В реальности такое бывает нередко. И в этом случае становится актуальным вопрос: насколько объективны те цифры энергопотребления, по которым потребителей заставляют оплачивать намного больше, чем они платили до установки приборов учета? Ведь собственники не могут сами в режиме реального времени отслеживать показания этих приборов. Соответствуют ли цифры платежей за якобы потребленные коммунальные ресурсы, которые с них истребуют те же управляющие жилищными компаниями, действительному потреблению этих ресурсов? Ведь нередко сумма доплаты за якобы имеющийся перерасход потребления ресурсов (тепла, воды и т. д.) может достигать от нескольких тысяч до нескольких десятков тысяч рублей с квартиры. Что интересно: случаи, когда управляющими жилищными компаниями было выявлено меньшее, по сравнению с нормативами, потребление коммунальных ресурсов, крайне редки. Все это невольно наводит на мысль: а не манипулируют ли те

же управляющие жилищные компании с показаниями приборов учета, с целью получения с граждан дополнительных платежей? Представляется, что случаи перерасхода потребления коммунальных ресурсов по сравнению с ранее применявшимися нормативами тоже возможны. Но они не могут быть массовыми. Прежде всего потому, что сами нормативы изначально были завышены от реального потребления во много раз. И даже единичные подобные случаи вызывают настороженность: разве жильцы этих квартир используют их не под жилые, а под производственные, иные нежилые цели? Тот же факт, что управляющие жилищные компании после установки приборов учета массово стали предъявлять гражданам требования о взыскании с них дополнительных платежей, требует серьезной работы по этому вопросу со стороны правоохранительных органов. Учитывая, что в сфере ЖКХ бывают и случаи введения потребителей в заблуждение (мягко говоря), единственным способом защиты прав собственников жилых помещений является предоставление им неограниченного доступа к приборам учета для снятия с них показаний, права в режиме реального времени отслеживать их показания. Иначе профессиональные игроки рынка ЖКХ еще долго будут использовать эту возможность для себя как дополнительный источник прибылей. Между тем действующее законодательство предоставляет им для этого все возможности. Считаем необходимым еще раз подчеркнуть, что сам по себе факт установки общедомовых (коллективных) приборов учета энергии способен повлиять на размер оплаты за отопление только *по истечении года с момента установки приборов учета* (на момент написания автором настоящей статьи). После установки коллективных приборов учета тепла жильцы могут столкнуться и еще с одной проблемой: после установки и подключения приборов в квартирах становится либо просто холодно, либо очень холодно. Уровень теплоснабжения, его температура резко снижаются [24]. После жалоб по этому вопросу в управляющую жилищную компанию на некоторое время становится чуть теплее, затем история повторяется. До установки общедомовых приборов учета таких проблем не было и в помине. Очевидно, что управляющая жилищная компания идет на различные уловки, значительно снижает уровень теплоснабжения в целях получения ею дополнительных прибылей. Ведь она оплачивает коммунальные ресурсы по реальным показаниям приборов учета, а значит, заинтересована снизить потребление тепла. Поскольку повлиять на потребление жильцами

других коммунальных ресурсов управляющая компания не может, она старается хотя бы благодаря теплу получить максимум выгоды. В подобной ситуации управляющие жилищные компании ссылаются на то, что, снижая уровень теплоснабжения в квартирах, они все же соблюдают минимальный температурный режим, предусмотренный ГОСТом. Чаще всего они оперируют цифрой в $+20\text{ }^{\circ}\text{C}$, что якобы такую температуру в жилых помещениях они должны обеспечить. Государственный стандарт Российской Федерации «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» [15] действительно устанавливает нормативы, показатели микроклимата помещений. Для жилых помещений в районах с температурой наиболее холодной пятидневки в году $-31\text{ }^{\circ}\text{C}$ и ниже температура в жилых помещениях должна быть не ниже $+20\text{ }^{\circ}\text{C}$, в угловых жилых помещениях температура должна быть на 2 градуса выше, т. е. $+22\text{ }^{\circ}\text{C}$. Для помещений в домах престарелых и семей с инвалидами показатели температур должны быть по ГОСТу на 2 градуса выше. В многоквартирных жилых, особенно в многоэтажных густонаселенных домах, сложно найти дом, где не проживало бы ни одного человека, имеющего инвалидность. Температура $+20\text{ }^{\circ}\text{C}$, таким образом, не является единственным нормативом, на который обязаны ориентироваться организации, предоставляющие потребителям услуги по теплоснабжению. Кроме того, в таблице № 4 ГОСТа указаны допустимые отклонения показателей характеристик услуг по отоплению от нормативных, т. е. приведенных выше:

– допустимое снижение температуры в жилых домах, коммунальных гостиницах и прочих коммунальных местах проживания в ночное время суток (от 0 до 5 ч.) не более чем на $3\text{ }^{\circ}\text{C}$;

– допустимое превышение нормативных значений температуры отапливаемых помещений от указанных выше не более чем на $4\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Таким образом, ГОСТ устанавливает «коридор», верхние и нижние границы колебания температур воздуха в жилых помещениях: от $+17\text{ }^{\circ}\text{C}$ с обычных жилых помещениях ($+19\text{ }^{\circ}\text{C}$ в угловых жилых помещениях) в ночное время суток, до $+24\text{ }^{\circ}\text{C}$ ($+26\text{ }^{\circ}\text{C}$ в угловых жилых помещениях). Кроме того, ГОСТ не является единственным нормативным актом, регламентирующим требования к температурному режиму в системах центрального отопления. Есть и другие нормативные акты. В частности, существуют нормативы температуры воды в радиаторах отопительных приборов, установленные Постановлением Госстроя РФ от

27.09.2003 г. № 170 [16]. Данный документ предусматривает целую таблицу показателей температуры в трубах центрального отопления в разных системах отопления. К сожалению, минимальная температура наружного (уличного) воздуха, для которой прописаны обязательные требования к температуре в отопительных приборах, в этом документе ограничена температурой -5°C . Для климатических условий России отсутствие нормативов температур в трубах центрального отопления при более низких температурах является серьезным упущением в законодательстве. Но если ориентироваться даже на показания таблицы при температуре наружного воздуха в -5°C , очевидно, что температура в трубах центрального отопления в описываемой выше ситуации (сознательного ограничения уровня теплоснабжения, его температурного режима управляющей компанией с целью занижения показаний коллективных общедомовых счетчиков тепла и получения тем самым ею дополнительной прибыли) серьезно занижена даже от прописываемого этим нормативным актом уровня. Показания термометров в жилых помещениях (домов, где управляющие жилищные компании установили коллективные приборы учета тепла, и с этого момента стали занижать уровень теплоснабжения) демонстрируют, что и упомянутая выше по ГОСТу температура ($+20^{\circ}\text{C}$) в жилых помещениях не соблюдается, а если и удастся ее достичь, то лишь благодаря индивидуальным обогревателям, работающим от электричества, либо путем включения газовых печей на кухнях на протяжении длительного периода времени (что само по себе создает пожароопасную обстановку). Но каким образом потребителям зафиксировать, что температурный режим жилых помещений значительно снижен? К сожалению, в действующем законодательстве отсутствует регламентация порядка проведения таких замеров. Ведь очевидно, что управляющие жилищные компании, как организации, постоянно контактирующие с органами публичной власти, обладают значительным административным ресурсом и для оказания давления на экспертов, и просто для того, чтобы заранее получить неофициальное предупреждение от сотрудников государственных органов, обладающих правом производить проверки санитарного состояния жилых помещений, о готовящейся проверке. Надо ли говорить, что во время проверки управляющая жилищная компания заранее обеспечит в помещении температурный режим, который будет соответствовать всем санитарным нормам? Возможность же проведения независимых экспертных исследований

на этот счет, порядок фиксации показаний приборов в этом случае законом не предусмотрены. Отсутствие прямого указания на этот счет в законодательстве будет использоваться организации, осуществляющими управление жилищным фондом, оказывающими коммунальные услуги, в своих интересах. Вместе с тем жалобы граждан на холод в квартирах домов являются одними из самых распространенных по вопросам жилищно-коммунального хозяйства. Они затрагивают конституционное право всех граждан Российской Федерации на благоприятные и безопасные условия жизни, без угрозы для здоровья и даже жизни [1]. Давно назрела необходимость в детальной правовой регламентации самой процедуры рассмотрения и проверки таких и других наиболее распространенных жалоб граждан по вопросам ЖКХ. Подробная регламентация списка обязательных действий по проверке даст возможность легче получать доказательства виновности соответствующих организаций. Подобная регламентация необходима еще и для того, чтобы потребители получили возможность воспользоваться своим правом на изменение размера их оплаты за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, установленные действующим законодательством [12]. К сожалению, на сегодня граждане не смогут в полной мере воспользоваться этой возможностью, поскольку не смогут доказать факты нарушений со стороны заинтересованных организаций (управляющих жилищных компаний, ресурсоснабжающих компаний и т. д.). Жильцы многоквартирных жилых домов чаще всего лишены возможности самостоятельно регулировать уровень тепла в квартире до комфортного, они вынуждены потреблять то, что им навязывает управляющая жилищная компания, и оплачивать не по реальному потреблению, даже в условиях, когда установлены общедомовые приборы учета, а по нормативам или тем показаниям приборов учета, которые им сообщит управляющая компания. Поскольку подавляющее большинство многоквартирных жилых домов на территории Российской Федерации строились с вертикальной разводкой труб центрального отопления, установка индивидуальных (поквартирных) счетчиков тепла в большинстве случаев невозможна по сугубо техническим причинам. Счетчики тепла можно установить лишь в домах с горизонтальной разводкой труб отопления, в прежние годы дома с такой схемой теплоснабжения почти

не строились. Лишь с 90-х гг. и в настоящее время во всех строящихся домах начали устанавливать такую систему снабжения домов теплом. Последующая замена вертикальной разводки труб отопления на горизонтальную разводку требует значительных финансовых ресурсов. Поэтому индивидуальные приборы учета тепла в большинстве случаев устанавливаются в новых, строящихся многоквартирных жилых домах. Для остального жилья выходом могло бы стать использование так называемых распределителей тепла, приборов учета, устанавливаемых непосредственно на отопительные приборы в квартирах. Однако единичные попытки установки таких приборов в квартирах вызывают противодействие и управляющих жилищных компаний, и местных ресурсоснабжающих организаций, опасаящихся в этой связи за свое финансовое положение. Действующее законодательство об энергосбережении, стремящееся сделать использование приборов учета энергоресурсов всеобъемлющим, содержит единственное исключение из принципа обязательности использования приборов учета. Это исключение касается приборов учета тепла. Полагаем, что:

1. Необходимо предусмотреть в жилищном законодательстве обязанность организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, информировать собственников о том, какие модификации приборов и с какими характеристиками ими устанавливаются, каковы условия их эксплуатации, уровни погрешности этих приборов и др.

2. Считаем, что нужно предусмотреть в законодательстве и право собственников лично, в режиме реального времени, снимать показания с коллективных приборов учета в любое время, а не только знакомиться с записями в журнале их учета. Это позволит решить проблему манипуляций с показаниями приборов (и с уровнем теплоснабжения в домах, где установлены такие приборы) управляющими компаниями и получения ими сверхприбылей за счет разницы объемов энергопотребления (реального и того, который озвучивается ими потребителям), позволит обеспечить права граждан-собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах.

3. Законодателю необходимо срочно решать проблему использования показаний приборов учета лишь спустя год после их установки в жилых домах. Собственники должны иметь право производить оплату по ним сразу же, с момента их установки, не ожидая, когда будет подготовлен пакет необходимых для вступления в силу новых Правил документов.

Литература

1. Конституция Российской Федерации : принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. // Рос. газ. – 1993. – 25 дек.
2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ. Часть 1 (в ред. от 09.02.2009) // Собр. законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс РФ от 26.01.1996 № 14-ФЗ. Часть 2 (в ред. от 30.12.2008) // Собр. законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Жилищный кодекс РФ. – М. : Проспект, 2005. – С. 22.
5. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
6. Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 23 нояб. 2009 г. № 261-ФЗ // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
7. Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010–2020 годы» : утв. Распоряжением Правительства РФ от 2 февр. 2010 г. № 102-р // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
8. Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 12 февр. 1999 г. № 167 (в ред. от 23.05.2006) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
9. О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг : постановление Правительства РФ от 30.07.2004 № 392 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
10. Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг : постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
11. О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам : постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 (в ред. от 21.07.2008 № 549) // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
12. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановление Правительства РФ от 13 авг. 2006 г. № 491 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
13. Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами : постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
14. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
15. Государственный стандарт Российской Федерации «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» от 19 июня 2000 г. № 158-СТ // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
16. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : постановление Госстроя России № 170 от 27. 09. 2003 г. // Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

17. Авария – дочь ЖКХ: жилищно-коммунальное хозяйство России может развалиться раньше, чем туда придут инвестиции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.itogi.ru/archive/2004/42/76532.html>.
18. Блинкова Е. В. Гражданско-правовое регулирование снабжения товарами через присоединенную сеть: теоретико-методологические и практические проблемы единства и дифференциации : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук / Е. В. Блинкова. – Рязань, 2005. – 360 с.
19. Быстрицкая В. Коммунальный паспорт. Как территории Приангарья приготовились к отопительному сезону? // Вост.-Сиб. правда. – 2006. – 20 сент.
20. В России разработают программу модернизации ЖКХ до 2020 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://2/21.htmhttp://realty.lenta.ru/news/2009/08/27/jkx/>.
21. Бояркин В. М. География Иркутской области / В. М. Бояркин, В. В. Воробьев, Т. Н. Воробьева. – Иркутск : Вост.-Сиб. кн. изд-во, 1973. – С. 20–21.
22. Госсовет займется ЖКХ [Электронный ресурс] // РИА Новости. – Режим доступа: <http://www.rus.ruvr.ru/2010/11/23/35441988.html>.
23. Демин В. В ожидании года // Вост.-Сиб. правда. – 2010. – 5 мая.
24. Зорина А. А у нас в доме счетчик. А у Вас? // Время. – 2010. – 7 дек.
25. Ипотека. Современное состояние жилищной проблемы в России [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://bibliotekar.ru/finance-2/21.htm>.
26. Каправчук А. Высшая коммунальная математика. Над тем, как посчитать платежи за услуги ЖКХ ангарчанам, бьются юристы, политики, экономисты // Сиб. энергетик. – 2011. – 15 апр.
27. Петрова И. Коммунальные новации // Вост.-Сиб. правда. – 2010. – 26 мая.
28. Срочная реформа ЖКХ, или на грани катастрофы (обзор прессы) [Электронный ресурс] // РИА Новости. – Режим доступа: <http://www.rus.ruvr.ru/2010/11/24/35523209.html>.
29. Стенографический отчет о заседании Президиума Госсовета Российской Федерации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства в г. Сыктывкар 23 ноября 2010 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kremlin.ru/transcripts/9594>.
30. Степанова В. Е. Гражданско-правовое регулирование отношений коммунального обслуживания : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / В. Е. Степанова. – М., 2009. – 173 с.
31. Телеметрия: контролируем счетчики on-line [Электронный ресурс] // Вслух.ру : тюмен. регион. интернет-газета. – Режим доступа: <http://www.vsluh.ru/news/oilgas/216440.html>
32. Трифонова Е. Коммунальная опора: в регионе разрабатывается комплексная Программа модернизации и реформирования ЖКХ // Вост.-Сиб. правда. – 2010. – 1 июня.
33. Трифонова Е. Черновик реформ: в Иркутской области разрабатывается программа модернизации ЖКХ // Вост.-Сиб. правда. – 2010. – 20 апр.
34. Тулохонов А. К. Байкальский регион: проблемы устойчивого развития / А. К. Тулохонов. – Новосибирск : Наука, 1996. – С. 34–35.
35. Управляющая компания взимала двойные тарифы по счетчикам общедомового потребления электроэнергии. Суд установил справедливость [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vedomosti-ural.ru/news/16433/page/1/>
36. Черная дыра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://itogi.ntv.ru/news/19286/text/>