

УСТАНОВЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1.1 Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

<p>Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда <i>п.1 ст.154 ЖК РФ</i></p>	<p>Для собственника помещения в многоквартирном доме <i>п.2 ст.154 ЖК РФ</i></p>
Плата за пользование жилым помещением (плата за наем)	Нет
Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы: - по управлению многоквартирным домом, - по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы: - по управлению многоквартирным домом, - по содержанию, текущему и <u>капитальному ремонту</u> общего имущества в многоквартирном доме
Плата за коммунальные услуги	Плата за коммунальные услуги

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. *п.1 ст.154 ЖК РФ*

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) *п.4 ст.154 ЖК РФ*

1.2 Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг

Вид услуг	Порядок определения размера платы
<p>СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ включает в себя следующие услуги:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) услуги и работы по управлению МКД; 2) содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ▪ технические осмотры осмотр общего имущества (крыш, чердаков, подвалов и т.д.); ▪ обеспечение готовности внутридомовых 	<p>Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.</p> <p>Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.</p> <p style="text-align: right;"><i>п.7 ст.156 ЖК РФ</i></p> <p style="text-align: center;">Размер платы = Общая площадь жилого помещения × Размер платы за 1 кв.м.</p> <p>Размер платы устанавливается на основе: ➤ перечня и объема работ (услуг), связанного с</p>

<p>инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленную температуру и влажность в таких помещениях (например, для отопления в подъездах и подвалах); ▪ уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования и земельного участка; ▪ сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов; ▪ организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации; ▪ противопожарные мероприятия; ▪ содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства; ▪ текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации ▪ проведение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. ▪ обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их 	<p>надлежащим содержанием общего имущества, утверждаемого собственниками по предложению управляющей организации, такой перечень зависит от:</p> <ul style="list-style-type: none"> - состава общего имущества конкретного МКД, его конструктивных особенностей; - степени физического износа, технического состояния; ➤ стоимость выполнения каждой работы (услуги) из утвержденного перечня, стоимость предлагается управляющей организацией. <p>В итоге собственники и управляющая организация согласовывают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - цену договора управления.</p> <p>Такой подход к установлению размера платы предполагает установление «индивидуального» размера, отличного от размера платы, установленного в отношении других многоквартирных домов.</p> <p>Если собственники и управляющая организация не согласовывают цену договора управления, порядок ее определения, то договор управления считается незаключенным.</p> <p>Случаи установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения органом местного самоуправления:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда <i>п. 3 ст. 156 ЖК РФ;</i> ▪ для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, в данном случае орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, при этом стоимость работ и услуг (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения) определяется по результатам конкурса <i>п. 3 ст. 156, п. 4 ст. 161 ЖК РФ;</i> ▪ в случаях когда, собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. <i>п. 4 ст. 158 ЖК РФ.</i> <p>(Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме установлены Правительством РФ Постановлением от 3 апреля 2013г. №290)</p> <p><u>Выводы:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Решение вопроса об установлении размера платы за
--	---

<p>надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).</p> <ul style="list-style-type: none"> и иные виды услуг и работ в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, <p>(Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.)</p>	<p>содержание и ремонт жилого помещения – исключительная компетенция общего собрания собственников помещений, уклоняясь от своих полномочий, собственники позволяют управляющим организациям применять иные механизмы установления размера платы. В результате возникают ситуации, когда собственники не знают за что платят, и кто этот размер платы установил.</p> <p>2. С другой стороны собственники также не должны злоупотреблять своим правом, устанавливая размер платы необходимо помнить, что он должен обеспечить весь комплекс работ, необходимый для надлежащего содержания общего имущества МКД, а не только те работы, которые, по мнению собственников, достаточны для их дома.</p> <p>3. При договорных отношениях, необходимо тесное взаимодействие управляющей организации и собственников. Здесь наиболее эффективной будет деятельность Совета МКД, который с одной стороны, выносит на рассмотрение общего собрания данные вопросы, с другой стороны, представляет интересы всех собственников во взаимоотношениях с управляющей организацией.</p>
<p>КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:</p> <p>холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;</p> <p>горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах;</p> <p>водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения</p> <p>электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего</p>	<p>Размер платы за коммунальные услуги (КУ) рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ в порядке установленным РФ.</p> <p style="text-align: right;"><i>ст. 157 ЖК РФ</i></p> <p>Размер платы за КУ= Объем КУ × Тариф</p> <p>1. Тарифы на коммунальные услуги подлежат государственному регулированию и устанавливаются уполномоченным органом (на территории Волгоградской области – Министерство топлива, энергетики и тарифного регулирования Волгоградской области) для каждой ресурсоснабжающей организации.</p> <p>2. Объем потребляемых коммунальных услуг определяется по показаниям коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета, при отсутствии приборов учета – по нормативам потребления.</p> <p>Нормативы потребления утверждаются уполномоченными органами - на территории Волгоградской области Министерство топлива, энергетики и тарифного регулирования Волгоградской области, до 13.08.2010 на все коммунальные услуги кроме электроснабжения и газоснабжения нормативы устанавливались органами местного самоуправления.</p>

<p>качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;</p> <p>газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;</p> <p>отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, установленной температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления</p>	<p>Порядок расчета платы за коммунальные услуги регламентируется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).</p> <p>Полномочия собственников (потребителей) в рамках расчета платы за коммунальные услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ по требованию потребителя управляющая организация обязана в течение одного рабочего дня предоставить журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, где отражаются ежемесячные показания данных приборов учета (п.п.е) п. 31 Правил № 354); ▪ потребитель вправе потребовать проведение сверки платы за коммунальные услуги и предоставление документов, подтверждающих правильность начисления потребителю (п.п. д) п. 31 Правил № 354). <p>В целях обеспечения использования при расчете платы за коммунальные услуги достоверных и полных данных, потребитель со своей стороны обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ своевременно представлять достоверные сведения управляющей организации о показаниях индивидуальных приборов учета <p><i>Рекомендуем: предусмотреть в договоре управления условия о снятии показаний в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, которые будут передаваться управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца, в том числе способами удаленной передачи данных (телефон, интернет, иное), либо в зависимости от технической возможности возложить обязанность по снятию показаний силами управляющей организации или Советом МКД.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ не допускать несанкционированных подключений к системам коммунальной инфраструктуры, вмешательства в работу приборов учета; ➤ информировать управляющую организацию об изменении условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений, в том числе при условии отсутствия индивидуальных приборов учета и расчетах по нормативам, собственники обязаны информировать об изменении количества граждан проживающих в жилом помещении.
Варианты расчета объема КУ	
<p>Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение,</p>	<p>Плата за коммунальные услуги разделена на:</p>

**водоотведение,
электроснабжение**

- плату за коммунальные услуги, **потребленные в жилом помещении;**
- плату за коммунальные услуги, предоставленные **на общедомовые нужды.**

Никакие корректировки не производятся, размер платы рассчитывается исходя из фактического потребления - по нормативам или по показаниям приборов учета.

1 вариант - при отсутствии общедомового (ОПУ) и индивидуального прибора учета (ИПУ) размер платы определяется исходя из нормативов:

- «индивидуальная плата» определяется исходя из «индивидуального» норматива и общей площади помещения;
- «общедомовая плата» исходя из норматива на общедомовые нужды и общей площади помещений, **входящих в состав общего имущества.** Полученная величина распределяется пропорционально общей площади всех жилых и нежилых помещений.

2 вариант - При наличии общедомового прибора учета (ОПУ) и индивидуальных (ИПУ) во всех или отдельных помещениях:

- «индивидуальная плата» определяется:
для помещений, оборудованных ИПУ - по приборам учета;
для помещений, где ИПУ отсутствует – по «индивидуальному нормативу».
- «общедомовая плата» определяется одинаково для всех, как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммарным объемом, потребленным в конкретных помещениях, распределяемая пропорционально общей площади всех помещений дома жилых/нежилых.

***Например,** общий объем холодной воды, потребленный за месяц по данным ОПУ – 600 м³, суммарный объем холодной воды, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях, оборудованных и необорудованных ИПУ – 560 м³. В жилом помещении (квартира №_) потребители за отчетный период 5м³, площадь данной квартиры составляет 50 м². Площадь всех помещений в многоквартирном доме (жилых и нежилых, находящихся в собственности конкретных физических или юридических лиц) составляет 3000 м².*

Для собственника квартиры №_ плата будет начисляться из двух составляющих:

-за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении:

$$5\text{м}^3 * \text{Тариф}$$

*-за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды: $[(600 - 560) * \frac{50}{3000}] * \text{Тариф}$*

Отопление

1 вариант при отсутствии коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета (далее соответственно ОПУ и ИПУ):

объем = норматив × общая площадь жилого помещения (квартиры)

2 вариант - при оборудовании многоквартирного дома ОПУ.

Применяется не норматив, а среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год, при отсутствии таких данных применяются норматив отопления.

По итогам года управляющая организация производит корректировку платы исходя из фактического объема тепловой энергии, потребленной за год.

Даже при наличии ОПУ на тепловую энергию оплата за отопление производится равномерно в течение всего года в размере 1/12, но только не по нормативам, а исходя из среднемесячного объема тепловой энергии, фактически потребленной на отопление за предыдущий год. По итогам каждого года производится корректировка.