
МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

***НОВЫЕ ПРАВИЛА
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ
УСЛУГ***

Учебно-методическое пособие

Ростов-на-Дону
2012

6 мая 2011 года Правительством РФ утверждено Постановление № 354 **«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»**.

Оно призвано заменить Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

Новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов вступили в силу с 1 сентября 2012 года.



НОВЫЕ ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ.

ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ.



ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ ОПЛАЧИВАЮТСЯ ИСХОДЯ ИЗ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Новые Правила существенно изменяют порядок расчета размера платы за коммунальные услуги.

Меняется принцип распределения платы за общедомовые нужды. Если до вступления в силу новых Правил такой платеж распределялся пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета, то с 1 сентября он распределяется пропорционально общей площади занимаемого помещения.

В соответствии с ранее применявшимся порядком так называемый «коэффициент общедомового потребления» распределялся по принципу: кто больше израсходовал ресурса внутри помещения, тот больше заплатил за общедомовой расход и потери.

С 1 сентября основной фактор, который лежит в основе распределения платежей за общедомовые нужды, – общая площадь жилого (нежилого) помещения.

В связи с этим изменится размер платежей граждан за коммунальные услуги в сравнении с предыдущими месяцами.





ДВА ПЛАТЕЖА ЗА КАЖДУЮ КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ

Новыми Правилами платеж за каждую коммунальную услугу разделен на две части.

Первая часть – платеж за индивидуальное потребление в помещении (по индивидуальным приборам учета или по нормативам, если приборы не установлены).

Вторая часть – платеж за общедомовые нужды (определяется по общедомовым приборам или по нормативам, если приборы отсутствуют).

В квитанции появятся две графы по каждой коммунальной услуге, отражающие:

- 1) *потребление внутри помещения;*
- 2) *потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды.*

Такое разделение сделано для прозрачности расчетов и доступности понимания гражданами смысла оплаты за общедомовые нужды. Теперь каждый житель может анализировать, какой объем ресурса и на какую сумму потреблен на общедомовые нужды. Это подталкивает к экономии, к проведению реальной работы по энергосбережению. Более ощутимо чувствуется разница между индивидуальным и общедомовым потреблением, создается стимул к снижению объема общедомового потребления.



ВАЖНО:

плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении.



ВРЕМЕННОЕ ОТСУТСТВИЕ – ОСНОВАНИЕ ДЛЯ СНЯТИЯ НАЧИСЛЕНИЙ **ТОЛЬКО** В ОТНОШЕНИИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ И **ТОЛЬКО** В КВАРТИРАХ, ГДЕ **НЕ УСТАНОВЛЕННЫ** ПРИБОРЫ УЧЕТА. В ОТЛИЧИЕ ОТ ПРЕЖНИХ ПРАВИЛ, ТЕПЕРЬ ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ НУЖНО ОПЛАЧИВАТЬ В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ.

ДАЖЕ В СЛУЧАЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ВЫЕЗДА, КОГДА ПОКАЗАНИЯ ПРИБОРОВ ЗА ПЕРИОД ОТСУТСТВИЯ НЕ ИЗМЕНЯЛИСЬ, В КВИТАНЦИИ БУДУТ ПРЕДЪЯВЛЕНЫ НАЧИСЛЕНИЯ ЗА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ.

Плата за коммунальную услугу для потребителя в многоквартирном доме включает:

плату за коммунальную услугу, предоставленную в жилое или в нежилое помещение, которая рассчитывается исходя из

● показаний индивидуального прибора учета;

● данных о среднем ежемесячном потреблении за прошлый период по индивидуальным приборам учета (на время замены прибора учета или в случае непредставления показаний, но не более 3-х месяцев);

● нормативов (при отсутствии индивидуального прибора учета).

плату за коммунальную услугу, предоставленную в местах общего пользования (подъезды, подвалы, крыши и т.д.), которая рассчитывается исходя из

● показаний коллективного прибора учета;

● нормативов (при отсутствии коллективного прибора учета).



новое



ЕДИНАЯ КВИТАНЦИЯ

В связи с изменением структуры платежей и необходимостью обеспечения прозрачности начислений за жилищно-коммунальные услуги с 1 сентября подлжит применению новая форма платежного документа. Форма документа утверждена приказом Минрегиона РФ от 19.09.2011г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

Новая квитанция представляет собой лист формата А-4 (альбомный лист). Такая форма — не единственно возможная, управляющие организации и расчетные центры вправе предоставлять жителям свои варианты оформления квитанции. При этом ее содержание должно включать в себя обязательные параметры, предусмотренные пунктом 69 новых Правил, в частности:

- а)** почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (наимателе) помещения;
- б)** наименование исполнителя, номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (местонахождение), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;
- в)** указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;
- г)** объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;
- д)** объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;
- е)** общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, показания коллективного (общедомового) прибора учета, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме;
- ж)** сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований;
- з)** сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем.

ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ для внесения платы за содержание и эксплуатацию коммунальных услуг

Рис. 1. Счетчик и квитанция на коммунальные услуги

№ (инвентарный период)
 Ф.И.О. (инициалы) (подписала/подписал себя) (инициалы)
 Адрес помещения: №. и кв. и Коммунальщика проживающих: №.
 [Инициал коммунальщика: №. и Коммунальщика проживающих: №.
 Инициальная организация - исполнитель услуг:
 Адрес:
 Телефон, факс, адрес электронной почты, адрес сайта в сети Интернет:
 Режим работы: Телефон:

Рис. 2. Информация для внесения платы коммунальным владельцам (коммунальным квартирантам)
 Инициальная организация - исполнитель услуг:
 Номер банковского счета и реквизиты для перечисления платежей:
 Сумма в валюте за расчетный период, руб.:

Сумма:
 Адрес на момент расч. периода:
 Адрес:
 Дата получения документа:
 Дата получения документа:
 Итого к оплате: руб.

Рис. 3. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

Вид услуг:
 Расчетный период:
 Дата получения документа:
 Дата получения документа:

Содержание и ремонт жилого помещения	в кв.м		в кв.м		Итого к оплате за расчетный период, руб.
	2	3	4	5	
Содержание и ремонт жилого помещения	2	3	4	5	6
Коммунальные услуги	в кв.м				6
Описание	в кв.м				6
Газ	в кв.м				6
Горюче-кислородные	в кв.м				6
Холодная вода	в кв.м				6
Водоснабжение	в кв.м				6
Электроснабжение	в кв.м				6
Теплоснабжение	в кв.м				6
Итого к оплате за расчетный период	в кв.м				6

Рис. 4. Расчет суммы к оплате с учетом расщепления платежа

Виды услуг:
 Расчетный период:
 Дата получения документа:
 Дата получения документа:

Виды услуг	от платы за расчетный период, руб.		от платы за коммунальные услуги, руб.		Итого к оплате за расчетный период, руб.
	1	2	3	4	
Описание	1	2	3	4	5
Газ	1	2	3	4	5
Горюче-кислородные	1	2	3	4	5
Холодная вода	1	2	3	4	5
Водоснабжение	1	2	3	4	5
Электроснабжение	1	2	3	4	5
Теплоснабжение	1	2	3	4	5
Итого к оплате за расчетный период	1	2	3	4	5

* 1) - коммунальные услуги, предоставляемые, исходя из:
 01) - фактически потребленных коммунальных услуг;
 02) - фактически потребленных коммунальных услуг;
 03) - фактически потребленных коммунальных услуг;
 04) - исходя из показаний индивидуального прибора учета;
 05) - расчетного способа для помещений.

Рис. 5. Счетчик и квитанция (инициалы №, инвентарный №)

Вид услуг:
 Описания прибора учета:
 Сумма, руб.:

Рис. 6. Расчет суммы к оплате с учетом расщепления платежа

Виды услуг:
 Расчетный период:
 Дата получения документа:
 Дата получения документа:

Виды услуг	от платы за расчетный период, руб.		от платы за коммунальные услуги, руб.		Итого к оплате за расчетный период, руб.
	1	2	3	4	
Описание	1	2	3	4	5
Газ	1	2	3	4	5
Горюче-кислородные	1	2	3	4	5
Холодная вода	1	2	3	4	5
Водоснабжение	1	2	3	4	5
Электроснабжение	1	2	3	4	5
Теплоснабжение	1	2	3	4	5
Итого к оплате за расчетный период	1	2	3	4	5

Рис. 7. Расчет суммы к оплате с учетом расщепления платежа

Виды услуг:
 Расчетный период:
 Дата получения документа:
 Дата получения документа:

Виды услуг	от платы за расчетный период, руб.		от платы за коммунальные услуги, руб.		Итого к оплате за расчетный период, руб.
	1	2	3	4	
Описание	1	2	3	4	5
Газ	1	2	3	4	5
Горюче-кислородные	1	2	3	4	5
Холодная вода	1	2	3	4	5
Водоснабжение	1	2	3	4	5
Электроснабжение	1	2	3	4	5
Теплоснабжение	1	2	3	4	5
Итого к оплате за расчетный период	1	2	3	4	5

Рис. 8. Расчет суммы к оплате с учетом расщепления платежа

Виды услуг:
 Расчетный период:
 Дата получения документа:
 Дата получения документа:

Виды услуг	от платы за расчетный период, руб.		от платы за коммунальные услуги, руб.		Итого к оплате за расчетный период, руб.
	1	2	3	4	
Описание	1	2	3	4	5
Газ	1	2	3	4	5
Горюче-кислородные	1	2	3	4	5
Холодная вода	1	2	3	4	5
Водоснабжение	1	2	3	4	5
Электроснабжение	1	2	3	4	5
Теплоснабжение	1	2	3	4	5
Итого к оплате за расчетный период	1	2	3	4	5

Рис. 9. Расчет суммы к оплате с учетом расщепления платежа

Виды услуг:
 Расчетный период:
 Дата получения документа:
 Дата получения документа:

Виды услуг	от платы за расчетный период, руб.		от платы за коммунальные услуги, руб.		Итого к оплате за расчетный период, руб.
	1	2	3	4	
Описание	1	2	3	4	5
Газ	1	2	3	4	5
Горюче-кислородные	1	2	3	4	5
Холодная вода	1	2	3	4	5
Водоснабжение	1	2	3	4	5
Электроснабжение	1	2	3	4	5
Теплоснабжение	1	2	3	4	5
Итого к оплате за расчетный период	1	2	3	4	5



РАССРОЧКА ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Форма платежного документа предусматривает отражение в нём и сведений о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги.

ПРИ ЭТОМ СЛЕДУЕТ ПОМНИТЬ, ЧТО В ЭТОМ СЛУЧАЕ ПОТРЕБИТЕЛЮ ПРИДЕТСЯ УПЛАЧИВАТЬ ПРОЦЕНТЫ.

Возможность предоставления рассрочки (отсрочки) прямо предусмотрена новыми Правилами (пункт 72). Рассрочка (отсрочка) предоставляется, если начисленный потребителю размер платы за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 % размер платы, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года.

Рассрочка предоставляется на условиях внесения платы за коммунальную услугу равными долями в течение 12 месяцев и взимания за предоставленную рассрочку процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3 % размер ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день предоставления рассрочки.



ВАЖНО:

ресурсоснабжающая организация обязана предоставить исполнителю (управляющей организации, ТСЖ) аналогичную рассрочку на тех же условиях, которые исполнителем предоставлены потребителю.

ПРИМЕР



В НОЯБРЕ 2012 ГОДА ОПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ СОСТАВИЛА 1000 РУБЛЕЙ, В НОЯБРЕ 2011 ГОДА – 750 РУБЛЕЙ.



ВАЖНО:

1000 рублей можно оплатить в рассрочку до ноября 2013 года. При этом максимальные проценты составят: ставка рефинансирования ЦБ РФ (8%) + 3%. **ИТОГО: ДО НОЯБРЯ 2013 ГОДА ПРОЦЕНТЫ СОСТАВЯТ 110 РУБЛЕЙ.**



УРЕГУЛИРОВАНИЕ ВОПРОСОВ ПРИБОРНОГО УЧЕТА

Установлены единые сроки снятия показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.

В соответствии с пунктом 34 новых Правил потребитель обязан ежемесячно снимать показания индивидуального прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю (ТСЖ, управляющей организации) не позднее 26-го числа текущего месяца.

Однако Правила содержат и возможность снятия показаний исполнителем (уполномоченным им лицом) или иной организацией. Это должно быть закреплено в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ЕСЛИ СОБСТВЕННИК ВОВРЕМЯ НЕ ПРЕДОСТАВИЛ ДАННЫЕ КВАРТИРНЫХ СЧЕТЧИКОВ:

— первые три месяца ему будут начислять по среднемесячному объему за последний год (если отчет ведется меньше года, но более трех месяцев — по среднему потреблению в этот период);

— после непредоставления показаний счетчиков более трех месяцев подряд, начисления будут происходить по нормативу потребления коммунального ресурса.

ПОКАЗАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА ОБЯЗАН СНИМАТЬ ИСПОЛНИТЕЛЬ, А НЕ ПОТРЕБИТЕЛЬ. Такое положение содержится в пункте 31 новых Правил. **СРОКИ СНЯТИЯ ПОКАЗАНИЙ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА ТАКИЕ ЖЕ —**

ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.

Показания общедомового прибора учета заносятся в журнал. Потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения обеспечивается возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета.

Надо сказать, что НОВЫМИ ПРАВИЛАМИ ИЗМЕНЕНЫ СРОКИ ПРОВЕРКИ ПРАВИЛЬНОСТИ ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ УЧЕТА.

Раньше это возможно было делать не чаще 1 раза в 6 месяцев. Теперь исполнитель вправе осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета и проверку их состояния.

Такой контроль очень важен, потому что часто встречаются случаи, когда недобросовестные жильцы, подавая заниженные показания или воздействуя на приборы, пытаются переложить бремя оплаты коммунальных услуг на своих соседей.

Новыми Правилами предусмотрено, что установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. Это положение должно исключить волокиту при вводе приборов учета в эксплуатацию.

Выполняя требования Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...» в части оснащения жилищного фонда приборами учета необходимо также руководствоваться приказом Минрегиона РФ от 29.12.2011 г. № 627 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».

Обследование на выявление технической возможности установки приборов учета проводится комиссией в составе представителей ресурсоснабжающей организации, организации, управляющей домом, а также представителей собственников помещений.





ВАЖНО:

техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении) отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

а) установка прибора учета соответствующего вида по проектным характеристикам многоквартирного дома (жилого дома или помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования) и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования);

б) при установке прибора учета соответствующего вида невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований к прибору учета соответствующего вида, в том числе к месту и порядку его установки, предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании;

в) в месте, в котором подлежит установке прибор учета соответствующего вида, невозможно обеспечить соблюдение предъявляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации об обеспечении единства измерений и о техническом регулировании обязательных требований к условиям эксплуатации прибора учета соответствующего вида, которые необходимы для его надлежащего функционирования, в том числе из-за технического состояния и (или)



режима работы внутридомовых инженерных систем (внутриквартирного оборудования), температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета соответствующего вида, его обслуживания, замены.



НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ: ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Новыми Правилами собственники нежилых помещений в многоквартирных домах по своим правам и обязанностям приравнены к собственникам жилых помещений.

ОНИ ТАКЖЕ ОБЯЗАНЫ ОПЛАЧИВАТЬ ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ.

Показания их приборов учета учтены в общих для всех формулах расчета платежей за коммунальные услуги.

Единственное отличие в их статусе – возможность заключения собственниками нежилых помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ, ПРЕДОСТАВЛЕННУЮ ПОТРЕБИТЕЛЮ В НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ОБОРУДОВАННОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРИБОРОМ УЧЕТА, ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ ПОКАЗАНИЙ ТАКОГО ПРИБОРА УЧЕТА ЗА РАСЧЕТНЫЙ ПЕРИОД.

При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в нежилом помещении, рассчитывается исходя из расчетного объема коммунального ресурса. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями (в том числе и собственниками нежилых помещений) пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю помещения.



ПРИМЕНЕНИЕ САНКЦИЙ К ДОЛЖНИКАМ

Установлены новые правила исчисления размера долга, который позволяет произвести ограничение подачи коммунальных услуг в квартиру.

ДОЛГ ДОЛЖЕН ПРЕВЫСИТЬ СУММУ ТРЕХ МЕСЯЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, РАССЧИТАННЫХ ИСХОДЯ ИЗ НОРМАТИВОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ.



ВАЖНО:

пункт 118 новых Правил:

«Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения».

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЯ РАССЧИТЫВАЕТСЯ ПО КАЖДОМУ ВИДУ КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ В ОТДЕЛЬНОСТИ.

При **ограничении** предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При **приостановлении** предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

ИСПОЛНИТЕЛИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ИМЕЮТ ПРАВО ОТКЛЮЧИТЬ НЕПЛАТЕЛЬЩИКА ОТ СВЕТА, ГАЗА ИЛИ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ.

ЛИШИТЬ ЖИТЕЛЯ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ОТОПЛЕНИЯ НЕЛЬЗЯ.

Такое же исключение содержалось и в старых правилах.



ПРОБЛЕМЫ ПРЯМЫХ РАСЧЕТОВ НАСЕЛЕНИЯ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Новые Правила дают возможность жителям вне зависимости от способа управления домом оплачивать коммунальные ресурсы напрямую поставщику — ресурсоснабжающей организации.

Внесение оплаты напрямую ресурсоснабжающим организациям возможно только на основании решения общего собрания собственников. После этого управляющая организация уведомляет ресурсоснабжающую и вносит изменения в договор управления, где определяет порядок внесения потребителем платы за коммунальные ресурсы непосредственно в РСО.

Однако надо помнить, что такой вариант расчетов предусмотрен Жилищным Кодексом только в отношении коммунальных услуг, потребленных внутри помещения (то есть – только по показаниям индивидуальных счетчиков или по нормативам (у кого счетчиков до сих пор нет)). Сбор платежей

за общедомовые нужды по-прежнему остается за управляющей компанией (ТСЖ), которая должна полученную сумму перечислить поставщику.

ФУНКЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ (В ТОМ ЧИСЛЕ И РАБОТА С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ), ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАЧИСЛЕНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ В СЛУЧАЕ ПРЯМЫХ РАСЧЕТОВ НЕ СНИМАЕТСЯ!

Направлять плату за одну коммунальную услугу в два адреса **нецелесообразно** (одну часть – в РСО, другую часть – в управляющую компанию). Это приведет к еще большей неразберихе с платежами.

САМЫЙ ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ – КОГДА ВСЕ РАСЧЕТЫ НАХОДЯТСЯ В ОДНИХ РУКАХ.



ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Новыми Правилами предусмотрена оплата отопления только по фактическому потреблению в течение отопительного сезона, который в нашей области длится 6 месяцев.

В конце августа Правительство России приняло Постановление (от 27.08.2012 г. № 857), которым регионам дано право определять систему расчета размера платы за отопление:

- либо применять в полном объеме Постановление Правительства № 354;
- либо принять решение об оплате за отопление по 1/12 равномерно в течение года, но только в тех домах, где не установлены общедомовые приборы учета;
- либо сохранить порядок расчета платы в соответствии с Правилами № 307.

10 СЕНТЯБРЯ 2012 ГОДА ГУБЕРНАТОРОМ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОДПИСАНО ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ № 878, КОТОРОЕ НА ПЕРИОД 2012-2014 ГОДЫ СОХРАНЯЕТ ПРЕЖНИЙ ПОРЯДОК РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ. ПРИ ЭТОМ БУДУТ ПРИМЕНЕНЫ НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ, ДЕЙСТВОВАВШИЕ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2012 ГОДА.

Сохранение прежнего порядка предполагает равномерное ежемесячное внесение платежей за отопление из расчета 1/12 как в домах, оборудованных общедомовыми приборами учета, так и в домах, где они отсутствуют. По итогам года в домах, оснащенных приборами, будет производиться корректировка платежей с учетом фактических показаний.

Это решение позволит предотвратить рост платежей граждан за тепловую энергию в отопительный период и установить переходный период для адаптации граждан к новым Правилам предоставления коммунальных услуг.



ВАЖНО:

изъятие из новых Правил сделано только в отношении отопления!

Плата за другие виды коммунальных услуг будет рассчитываться по-новому.

ФОРМУЛЫ РАСЧЕТОВ

ВАРИАНТ 1.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 307

Если МКД оборудован ОПУ, ИПУ нет ни у кого.

НАЧИСЛЯЕТСЯ ЕЖЕМЕСЯЧНО (ПО 1/12 В ТЕЧЕНИЕ ГОДА)

$$\text{Размер платы за отопление (руб.)} = \text{Общая площадь квартиры (кв.м.)} \times \text{Среднемесячный объём потребления за прошлый год в расчёте на 1 м.кв. (Гкал/кв.м.)} \times \text{Тариф (руб./Гкал)}$$

ПО ИТОГАМ ГОДА ДЕЛАЕТСЯ КОРРЕКТИРОВКА С УЧЁТОМ ФАКТИЧЕСКОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ ОТОПЛЕНИЯ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ

$$\text{Корректировка платы по итогам года (руб.)} = \text{Размер платы за весь дом по ОПУ по итогам года (руб.)} \times \frac{\text{Общая площадь квартиры}}{\text{Сумма общих площадей всех помещений дома (кв.м.)}} - \text{Размер платы за отопление, начисленный за весь год на квартиру (руб.)}$$

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла

ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла

ВАРИАНТ 1 А.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 307

Если в МКД нет ОПУ, либо отсутствуют сведения об объёме потребления тепла за истекший год, а также нет ИПУ ни у кого.

НАЧИСЛЯЕТСЯ ЕЖЕМЕСЯЧНО (ПО 1/12 В ТЕЧЕНИЕ ГОДА)

$$\text{Размер платы за отопление (руб.)} = \text{Общая площадь квартиры (кв.м.)} \times \text{Норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв.м.)} \times \text{Тариф (руб./Гкал)}$$

КОРРЕКТИРОВКА ПО ИТОГАМ ГОДА НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла

ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла

ВАРИАНТ 2.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 354

Если МКД оборудован ОПУ, ИПУ нет ни у кого. Начисляется в отопительный период (7 месяцев в году) только по показаниям (ОПУ) двумя строками: индивидуальное потребление, потребление на общедомовые нужды.

$$\text{Размер платы за отопление (инд.) (руб.)} = \text{Объём тепла по ОПУ (Гкал)} \times \frac{\text{Общая площадь квартиры (кв.м)}}{\text{Общая площадь всех (жилых и нежилых) помещений + площадь МОП (кв.м)}} \times \text{Тариф (руб./Гкал)}$$

$$\text{Размер платы за отопление (ОДН) (руб.)} = \text{Объём тепла по ОПУ за расчетный период (Гкал)} \times \left(1 - \frac{\text{Общая площадь всех помещений (кв.м)}}{\text{Общая площадь всех помещений + площадь МОП (кв.м)}} \right) \times \frac{\text{Общая площадь квартиры (кв.м)}}{\text{Общая площадь всех помещений}} \times \text{Тариф (руб./Гкал)}$$

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла
ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла
ОДН — общедомовые нужды

Площадь МОП — площадь всех помещений дома, входящих в состав общего имущества

ВАРИАНТ 2 А.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 354

Если МКД не оборудован ОПУ, ИПУ нет ни у кого. Начисляется только в отопительный период (7 месяцев в году) по нормативам потребления двумя строками: индивидуальное потребление, потребление на общедомовые нужды.

$$\text{Размер платы за отопление (инд.) (руб.)} = \text{Общая площадь квартиры (кв.м)} \times \text{Норматив потребления тепла (Гкал/кв.м)} \times \text{Тариф (руб./Гкал)}$$

$$\text{Размер платы за отопление (ОДН) (руб.)} = \text{Норматив потребления тепла (Гкал/кв.м)} \times \text{Общая площадь МОП (кв.м)} \times \frac{\text{Общая площадь квартиры (кв.м)}}{\text{Общая площадь всех (жилых и нежилых) помещений (кв.м)}} \times \text{Тариф (руб./Гкал)}$$

КОРРЕКТИРОВКА ПО ИТОГАМ ГОДА ИСКЛЮЧАЕТСЯ

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла
ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла
ОДН — общедомовые нужды

Площадь МОП — площадь всех помещений дома, входящих в состав общего имущества



РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ (НА ПРИМЕРЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ)

При расчете мы используем формулы, предусмотренные в приложении № 2 к новым Правилам.

Возьмем 2 квартиры в домах, оборудованных лифтами. В одном из домов не установлен общедомовой прибор учета электроэнергии, в другом он установлен.

1-я квартира однокомнатная, не оборудована индивидуальным прибором учета, в ней проживает 1 человек, её площадь составляет 30 кв.м.

2-я квартира двухкомнатная, оборудована индивидуальным прибором учета, в ней проживает 2 человека, её площадь – 45 кв.м.

ШАГ 1. Определяем размер платы за электроэнергию, потребленную внутри жилого (нежилого) помещения

При наличии индивидуального прибора учета применяется формула (1):

$$P_i = V_i^{\text{п}} \times T^{\text{кр}}$$

где:

$V_i^{\text{п}}$ — объем потребленного за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета;

$T^{\text{кр}}$ — тариф на коммунальный ресурс.

ПРИМЕР:

$P_i = 75 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб./Квт/ч} = 242,25 \text{ рублей.}$

При отсутствии индивидуального прибора учета применяется формула (4):

$$P_i = n_i \times N_j \times T^{кр}$$

где:

n_i — количество граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении;

N_j — норматив потребления j -й коммунальной услуги;

$T^{кр}$ — тариф на коммунальный ресурс.

ПРИМЕР:

$P_i = 1 \text{ человек} \times 130 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб./Квт/ч} = 419,90 \text{ рублей.}$

ШАГ 2. Определяем размер платы за электроэнергию, предоставленную на общедомовые нужды и приходящуюся на конкретное жилое (нежилое) помещение

Расчет производится в 2 этапа.

1 ЭТАП: определяется величина $V_i^{\text{одн}}$ (объем коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды и приходящийся на конкретное помещение):

Если в доме не установлен общедомовой прибор учета, применяется формула (15):

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{он}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

где:

- $N^{\text{одн}}$ — норматив потребления на общедомовые нужды;
- $S^{\text{он}}$ — общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- S_i — общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;
- $S^{\text{об}}$ — общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

$$V_i^{\text{одн}} = 1,7 \text{ кВт/ч/кв.м} \times 800 \text{ кв.м} \times (30 \text{ кв.м}/4000 \text{ кв.м}) = 10,2 \text{ кВт/ч}$$

Если в доме установлен общедомовой прибор учета, расчет производится по формуле (12):

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

где:

- $V^{\text{д}}$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период, определенный по показаниям общедомового прибора учета;
- $V_u^{\text{неж.}}$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в u -м нежилом помещении;

$V_v^{жнл.н.}$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным прибором учета (определяется по нормативам потребления);

$V_w^{жнл.п.}$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным прибором учета;

$V^{кр}$ — объем коммунального ресурса, использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению (при производстве других коммунальных услуг с использованием внутридомовых инженерных сетей);

S_i — общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ — общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

ПРИМЕР (исходные данные для применения формулы (12)):

- потребление по общедомовому прибору учета – 8000 кВт/ч;
- суммарный объем потребления в нежилых помещениях – 120 кВт/ч;
- суммарный объем потребления в жилых помещениях (как в оснащенных приборами учета, так и в неоснащенных) – 7250 кВт/ч;
- $V^{кр}$ принимаем равным нулю, так как в условном доме имеется централизованное теплоснабжение и горячее водоснабжение;
- общая площадь конкретной квартиры – 45 кв.м;
- общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений – 3200 кв.м.

$$V_i^{одн2} = (8000 \text{ кВт/ч} - 120 \text{ кВт/ч} - 7250 \text{ кВт/ч} - 0) \times (45 \text{ кв.м} / 3200 \text{ кв.м}) = 8,86 \text{ кВт/ч}$$

2 ЭТАП: расчет размера платы за общедомовые нужды производится по общей формуле (10) (как для домов, оснащенных, так и не оснащенных общедомовым прибором учета):

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$$

где:

$V_i^{\text{одн}}$ — объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$ — тариф на соответствующий коммунальный ресурс.

Применяем формулу (10).

В ДОМЕ, ГДЕ НЕТ общедомового прибора учета, для одиноко проживающего собственника квартиры площадью 30 кв.м (без индивидуального прибора учета) размер платы за общедомовые нужды составит:

$$P_i^{\text{одн}} = 10,2 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб./кВт/ч} = 32,95 \text{ рублей}$$

В ДОМЕ, ГДЕ УСТАНОВЛЕН общедомовой прибор учета, для собственника квартиры площадью 45 кв.м, оснащенной прибором учета, размер платы за общедомовые нужды составит:

$$P_i^{\text{одн}} = 8,86 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб. /кВт/ч} = 28,62 \text{ рублей}$$

ШАГ 3. Вычисляем общую сумму к оплате за электроснабжение: суммируем размер платы за электроэнергию, потребленную внутри жилого (нежилого) помещения, и размер платы за электроэнергию, предоставленной на общедомовые нужды

$$P_{\text{общ}} = P_{\text{инд}} + P_{\text{одн}}$$

В ДОМЕ БЕЗ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА
для одиноко проживающего собственника квартиры площадью 30 кв.м (без индивидуального прибора учета):

$$P_{\text{общ}} = 439,28 \text{ руб.} + 32,95 \text{ руб.} = 472,23 \text{ руб.}$$

В ДОМЕ С ОБЩЕДОМОВЫМ ПРИБОРОМ УЧЕТА
для собственника квартиры площадью 45 кв.м, оснащенной прибором учета:

$$P_{\text{общ}} = 242,25 \text{ руб.} + 28,62 \text{ руб.} = 270,87 \text{ руб.}$$

КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ НОВЫХ ПРАВИЛ

Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным новыми Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

В Ростовской области органом, в полномочия которого входит контроль за соблюдением Правил, является Государственная жилищная инспекция Ростовской области (г. Ростов-на-Дону, ул. Нижегородская, 20, тел. 253-45-60).

ЗНАНИЕ НОВЫХ ПРАВИЛ И УМЕНИЕ ИХ ПРИМЕНЯТЬ – ЗАЛОГ ПРАВИЛЬНОСТИ РАСЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ЗАКОННОСТИ НАЧИСЛЕНИЙ И СПОКОЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.



**Документы, которые поручено принять
во исполнение Постановления Правительства
РФ от 06.05.2011 г. № 354.**

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ОТВЕТСТВЕННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ	РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ
<p>Предложения по совершенствованию Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549, и основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.08.2006 г. № 530.</p>	<p>Минрегион РФ по согласованию с Минэнерго РФ.</p>	<p>Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 г. № 442 утверждены Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии и Правила полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии. В Правила поставки газа изменения в настоящее время не внесены.</p>
<p>Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, а также методические рекомендации по ее заполнению.</p>	<p>Минрегион РФ по согласованию с Федеральной службой по тарифам.</p>	<p>Приказ Минрегиона РФ от 19.09.2011 г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».</p>

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ОТВЕТСТВЕННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ	РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ
<p>Проект акта о внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306, предусматривающий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - исключение из объемов коммунальных ресурсов, учитываемых при определении нормативов потребления коммунальных услуг в жилом помещении, объемов коммунальных ресурсов, предусматриваемых для содержания общего имущества МКД, и нормативных технологических потерь коммунальных ресурсов; - порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды; - порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг, за исключением газоснабжения, при использовании земельного участка и надворных построек; 	<p>Минрегион РФ по согласованию с Минэкономразвития РФ, Федеральной службой по тарифам.</p>	<p>Постановление Правительства РФ от 28.03.2012 г. № 258 «О внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».</p>
<p>Примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме.</p>	<p>Минрегион РФ по согласованию с Минэкономразвития РФ.</p>	<p>Приказ Минрегиона РФ от 27.06.2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме».</p>

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ОТВЕТСТВЕННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ	РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ
<p>Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также форму акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядок ее заполнения.</p>	<p>Минрегион РФ.</p>	<p>Приказ Минрегиона РФ от 29.12.2011 г. № 627 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».</p>
<p>Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, нормативы потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек.</p>	<p>Органы государственной власти субъектов РФ.</p>	<p>Утверждены Региональной службой по тарифам Ростовской области в разрезе муниципальных образований и видов услуг.</p>