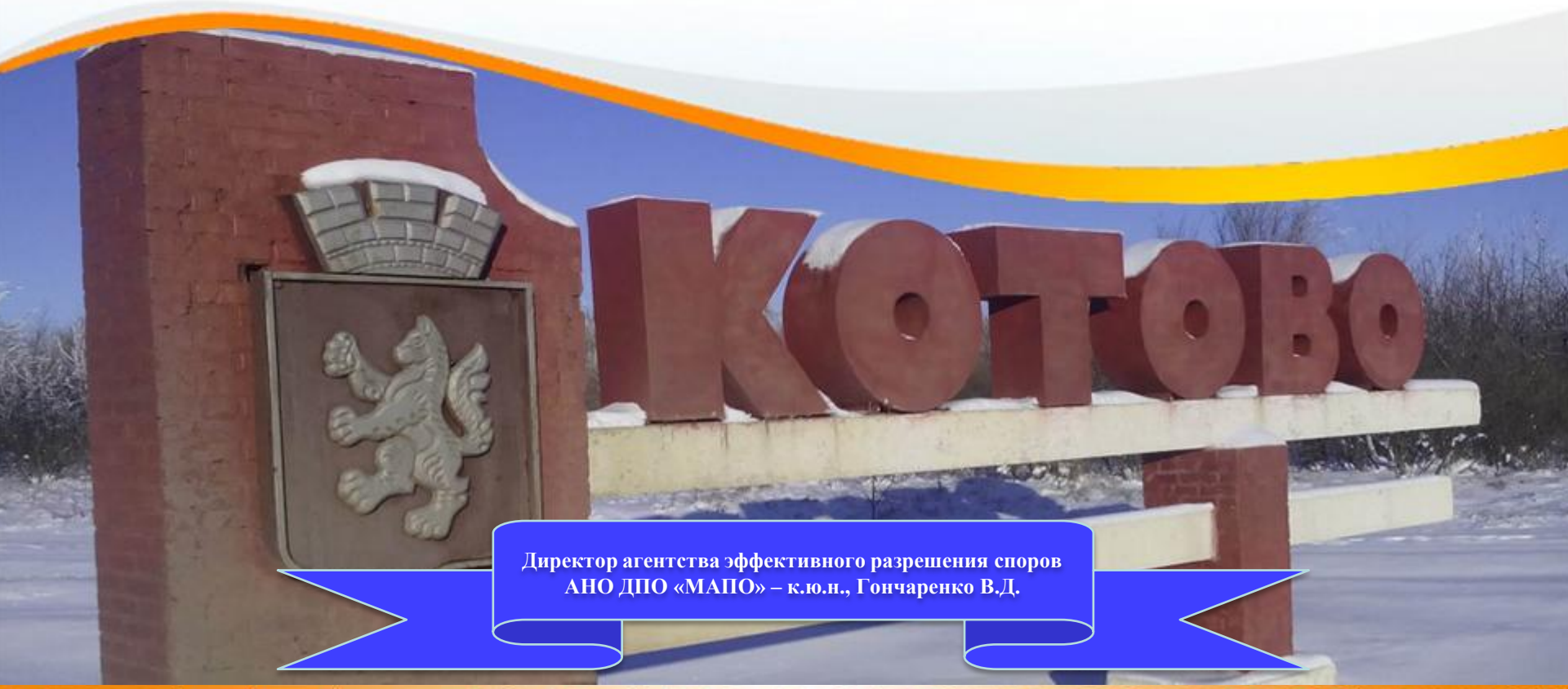
Программа подготовки общественных жилищных инспекторов

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги



Директор агентства эффективного разрешения споров АНО ДПО «МАПО» – к.ю.н., Гончаренко В.Д.

ЗАЯВЛЕНИЕ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПРИБОРА УЧЁТА

Руководителю _____
(название управляющей организации)
от _____
(ФИО, адрес, телефон)

Заявление

Я являюсь собственником квартиры по адресу _____, лицевой счёт _____.

_____ 2015г. в квартире были установлены индивидуальные приборы учёта холодного и горячего водоснабжения.

В соответствии с п. 81 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

В связи с изложенным, прошу Вас, в течение месяца с момента получения настоящего заявления, ввести в эксплуатацию установленные в квартире по адресу _____ приборы учёта ХВС и ГВС.

У ВАС В КВАРТИРЕ ИЗ КРАНА ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ ВОДА ИДЁТ ХОЛОДНАЯ ВОДА

Руководителю Управляющей компании

_____

(наименование организации)

адрес: _____

от _____

адрес: _____

тел.: _____

ПРЕТЕНЗИЯ

В моей квартире нет горячей воды – температура воды в системе ГВС недостаточная, не соответствует санитарным нормам.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 7 апреля 2009 г. N 20 "Об утверждении СанПиН 2.1.4.2496-09", температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60°С и не выше 75°С.

При этом, допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С;в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С. (Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов), утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354

ЧТО ТАКОЕ «ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ»?

Для начала разберемся с понятием **«жилищно-коммунальная услуга».** Оно используется как собирательное для обозначения нескольких видов услуг:

- **коммунальные** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или две и более из них в любом сочетании для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме (МКД), а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).
- **жилищные** – это услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению таким домом, а также услуги и работы по его капитальному ремонту.

Кто и за что отвечает?

За предоставление жилищных услуг отвечают: управляющая компания (УК), с которой подписан договор управления МКД либо договор на содержание и ремонт общего имущества МКД (при непосредственном управлении домом), ТСЖ, ЖСК или иной кооператив. При этом управляющая организация обязана обеспечить безопасные и комфортные условия проживания в многоквартирном доме. Услуги и работы по содержанию общего имущества МКД определяются перечнем работ, утверждаемым собственниками помещений на общем собрании.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 установлен минимальный перечень работ и услуг, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядка их оказания и выполнения. Собственники помещений не могут

РАЗГРАНИЧЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ В СФЕРЕ ЖКХ

За что отвечают управляющие компании (УК), собственники и поставщики услуг (РСО) ?

Ответственность жильца

Внутренняя поверхность стен помещения, оконных заполнений и входной двери в квартиру



Внешняя поверхность помещения, оконных заполнений и входной двери в квартиру

Ответственность УК



Жилищный фонд



Муниципальные дачные фонды



Трансформаторные подстанции, тепловые пункты

Жилищное хозяйство



Бани, прачечные



Водоканал, теплофикация, горэлектросеть,газ



Городской пассажирский транспорт

Коммунальное хозяйство

Размер платы за электроснабжение в помещениях, не оборудованных приборами учета, определяется как произведение.



Пример расчета размера платы коммунальной услуги по электроснабжению в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета:

*2 чел. (количество зарегистрированных) * 182 кВт.час (норматив потребления) * 2,07 руб. (тариф) = 753,48 руб.*

Нормативы не применяются:

1. *когда исполнителем коммунальных услуг является РСО, т.е. при непосредственном управлении;*
2. *когда общим собранием собственников жилья принято решение об оплате коммунальных услуг на ОДН в полном объеме, исходя из объемов потребления по показаниям общедомового прибора учета*

Меры по снижению размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды

- проверка (сверка) значений общей площади многоквартирного дома в платежном документе в части включения площади нежилых помещений
- выявление несанкционированных подключений (парковки, магазины, киоски, провайдеры и т.д.)
- контроль за достоверностью передаваемых показаний индивидуальных приборов учета электрической энергии со стороны совета собственников МКД
- единовременное снятие показаний индивидуальных приборов учета электрической энергии
- установление лиц, фактически проживающих в жилом помещении (при отсутствии индивидуальных приборов учета)
- выявление наличия в помещениях индивидуальных приборов учета с истекшим сроком поверки, истекшим сроком эксплуатации
- установление факта договорных отношений собственника нежилых помещений в многоквартирном доме с поставщиком коммунальной услуги

Размер платы за электроснабжение в помещениях, оборудованных приборами учета, определяется как произведение



Пример расчета размера платы коммунальной услуги по электроснабжению в помещениях, оборудованных газовыми плитами:

*100 кВт (показания ИПУ) * 2,96 руб. (тариф) = 296,00 руб.*

Пример расчета размера платы коммунальной услуги по электроснабжению в помещениях, оборудованных электрическими плитами:

*100 кВт (показания ИПУ) * 2,07 руб. (тариф) = 207,00 руб.*

1.Электроснабжение



2.Теплоснабжение



3. Водоснабжение и водоотведение

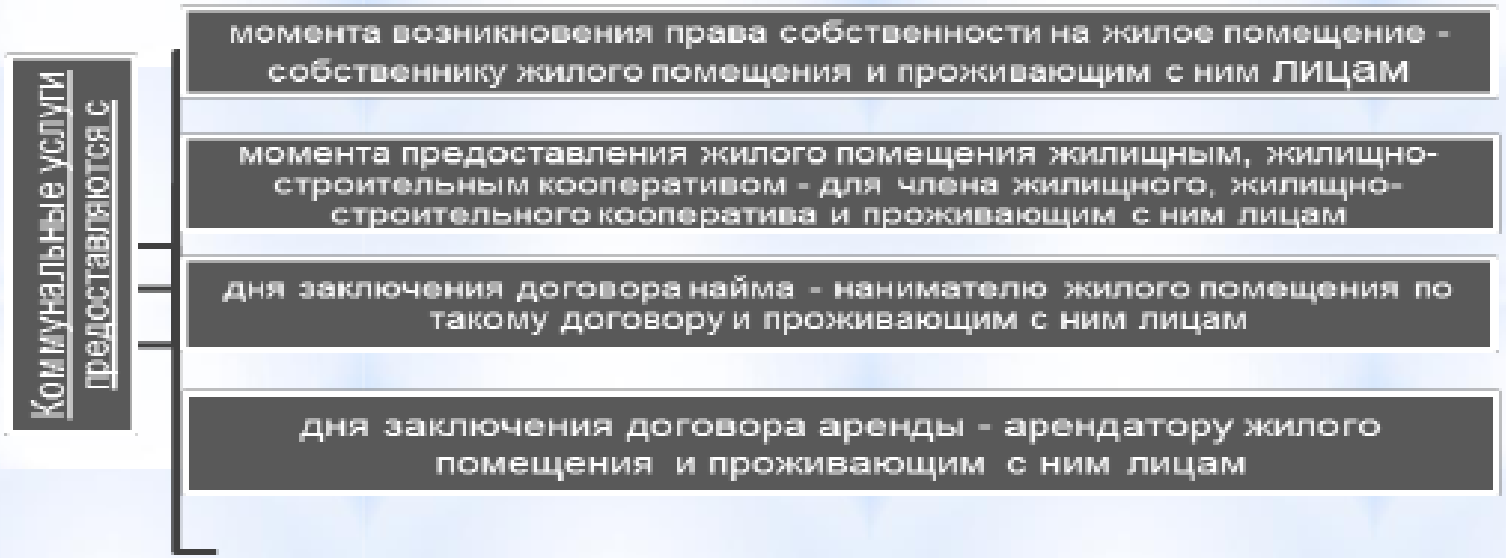


Необходимые условия предоставления коммунальных услуг:

- состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства МКД
- круглосуточное предоставление коммунальных услуг
- нормальное техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования
- качественное предоставление коммунальных услуг

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при их предоставлении ненадлежащего качества установлены **Постановлением Правительства от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»**. Знание параметров, изложенных в вышеуказанном постановлении позволит требовать их исполнения от управляющей организации.

Рассмотрим, с какого момента начинается предоставление коммунальных услуг и каковы условия этого предоставления.



Важно знать!

✓ *у собственника обязанность по осуществлению коммунальных платежей возникает с момента регистрации права собственности на объект недвижимости, если договором купли-продажи не предусмотрено иное.*

За плату граждан в каждый многоквартирный дом должны поставляться коммунальные услуги надлежащего качества, работы по содержанию жилья должны выполняться с надлежащими периодичностью и качеством.

Правом контролировать качество коммунальных услуг и работ по содержанию жилья законодательными актами наделены совет многоквартирного дома и председатель совета.

Контроль осуществляется путем приемки выполненных работ и подписания соответствующих актов. Форма акта выполненных работ, предоставляемого управляющей компанией, утверждена приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 26.10.2015 г. № 761/пр.

В АКТЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ:

- наименование работы (услуги);
- периодичность ее оказания и количественный показатель;
- стоимость работы (услуги) за единицу;
- цена выполненной работы в рублях.

ВНИМАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ! В случае поставки коммунальных услуг ненадлежащего качества и в необходимом объеме собственники любым доступным способом должны известить диспетчерскую службу исполнителя коммунальной услуги, а он в свою очередь в течение двух часов должен организовать проверку качества коммунальной услуги.

В случае если проверкой будет установлено снижение качества коммунальных услуг, исполнитель коммунальных услуг обязан сделать перерасчет для потребителей коммунальных услуг в многоквартирном доме за весь период до момента восстановления качества коммунальной услуги в соответствии с требованиями Правил поставки коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354.

В случае выполнения работ или оказания услуг по содержанию жилья ненадлежащего качества жители обращаются с заявлением в организацию, ответственную за содержание жилья в многоквартирном доме (управляющую компанию, ТСЖ или жилищный кооператив).

По заявлению организуется комиссионная проверка и составляется акт. За период, в течение которого работы по содержанию жилья выполнялись ненадлежащим образом, делается перерасчет согласно Правилам 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, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.07.2006 г.

ВАЖНО ЗНАТЬ! В тех случаях, когда исполнитель коммунальных услуг или организация, отвечающая за содержание общего имущества в многоквартирном доме, уклоняются от составления актов о поставке коммунальных услуг или о выполнении работ по содержанию жилья ненадлежащего качества, собственники имеют право составить такой акт самостоятельно. Этот акт подписывают председатель совета дома и два собственника.

ЕСЛИ В КВАРТИРЕ ХОЛОДНО?
(АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ)

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги «отопление» (температура воздуха в квартире - ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С)) потребитель должен предпринять следующие шаги:

1 шаг. Уведомить о проблеме (в письменной форме или устно) аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации. Сообщение подлежит обязательной регистрации. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации. В случае, если сотрудник управляющей организации отказывается регистрировать сообщение, следует обращаться в аварийно-диспетчерскую службу по телефону: «05» либо в Контакт-центр по телефону: 737-911 (с 9.00 до 19.00).

2 шаг. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины нарушения качества коммунальной услуги «отопление» (причины не связаны с аварией), он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки.

Время проведения проверки - не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении, если с потребителем не согласовано иное время.

3 шаг. По окончании проверки составляется акт. В нём указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения, использованные в ходе проверки инструменты выявления нарушений (например, термометр), выводы о дате и времени начала нарушения качества теплоснабжения.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами, 1 экземпляр акта передается потребителю, второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются другим лицам, участвующим в проверке (например, представителю Главной инспекции регионального надзора).

При уклонении кого-либо из участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки

и не менее чем 2 незаинтересованными лицами (собственниками других жилых помещений).

4 шаг. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги «отопление» управляющая организация обязана удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объёме.

Для этого составляется и подписывается акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушений, который подписывается исполнителем и 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю.

ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА

- **Наличие технической возможности для установки;**
- **принятие решения общего собрания об установке** (2/3 голосов собственников);
- **определение способа оплаты установки:**
  - возможность предоставления рассрочки при обращении в ресурсоснабжающую организацию на срок до 5 лет;
  - по согласованию с УК за счет средств управляющей организации с предоставлением рассрочки;
  - используя средства фонда капитального ремонта, если в доме выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА

- **Устанавливаются по решению и на средства собственника помещения;**
- **для установки собственник обращается к исполнителю коммунальной услуги для получения технических условий на установку прибора учета, после установки прибора учета – обращается с заявлением об опломбировке и постановке прибора на коммерческий учет;**
- **выполнить работы по установке прибора учета в соответствии с выданными техническими условиями может любое лицо на усмотрение собственника.**

ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ (ОДН)

Если многоквартирный дом оборудован общедомовым прибором учета коммунальных ресурсов, а именно: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и электрическая энергия, то **расчет размера платы на общедомовые нужды по каждому коммунальному ресурсу определяется как разница между объемом коммунального ресурса по показаниям общедомового прибора учета и объемами, потребленными в жилых и нежилых помещениях.**

При этом учитываются те жильцы, у которых нет индивидуальных приборов учета (им плата начисляется по нормативу), и те, кто не дал показания (им начисляется средний арифметический объем, определенный из объемов предыдущих периодов). В случае, если в доме «свое» горячее водоснабжение (крышная котельная), то из объема холодный воды, определенного по показаниям общедомового прибора учета, вычитается еще и объем холодной воды потребленный при производстве горячей воды.

В соответствии с п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 РФ № 354, **распределяемый объем коммунального ресурса не может превышать норматива потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды**, утвержденного

Расчёт по общедомовым приборам учёта за расчётный период (заполняется при наличии общедомовых приборов учёта)

Наименование оборудования/ № прибора учёта	Ед. изм.	Общедомовой расход	Суммарное потребление по всем жилым помещениям		Суммарное потребление по всем нежилым помещениям	Объём коммунальной услуги на общедомовые нужды по всему МКД	Площадь жилых и нежилых помещений, кв.м/кол-во проживающих в МКД, чел	Площадь квартиры, кв.м/ количество проживающих в квартире, чел.	Объём коммунальной услуги на общедомовые нужды по лицевому счету	Тариф/ размер платы, руб./ед.изм.	Сумма начислений за общедомовые нужды, руб.
			С ИПУ	по нормативу							
1	2	3	4	5	6	7=3-4-5-6	8	9	10=7/8*9	11	12=10*11
Теплоснабжение КПУ Теплоснабжение	ГКАЛ	34,360	-	-	-	-	2546,030	56,830	-	1590,29	-

*Таким образом, 34,36 Гкал * 56,83 кв.м. / 2546,03 кв.м. * 1590,29 руб./гкал. = 1219,67 руб. (получаем размер платы за теплоснабжение с данной квартиры)*

Пример расчёта платы за отопление при отсутствии общедомового (коллективного) прибора учёта (данные произвольные).

В случае, если многоквартирный дом не оборудован общедомовым (коллективным) прибором учёта тепловой энергии, то для определения размера платы за теплоснабжение применяется годовая норма отпуска тепловой энергии на 1 кв.м. жилого помещения равная 0,19 гкал. Так как данная норма является годовой, то необходимо разделить её на количество месяцев отопительного сезона (в нашем регионе это 7 месяцев).

Размер платы при площади квартиры 56,83 кв.м. и тарифе тепловой энергии 1590,29 руб./гкал. рассчитывается следующим образом:

*0,19 гкал /7 месяцев * 56,83 кв.м. * 1590,29 руб./гкал. = 2453,06 руб. (получаем размер платы за отопление с данной квартиры при отсутствии общедомового прибора учёта).*

К ОБЩЕДОМОВОЙ СОБСТВЕННОСТИ (ОБЩЕДОМОВОМУ ИМУЩЕСТВУ) ОТНОСЯТСЯ:



— помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);



— иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;



— крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;



— земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

ЗА ЭТУ СУММУ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫПОЛНЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:

1. Работы по содержанию общего имущества и услуги по управлению многоквартирным домом:



проверки технического состояния конструктивных элементов дома (фундаментов, стен, кровель, трубопроводов, лифтов и прочего общедомового имущества), обследования и обязательные весенние и осенние осмотры дома;



работы по благоустройству, уборке придомовой территории и общих помещений дома;



работу аварийной службы;



услуги абонентского отдела, выдачу справок, ведение бухгалтерской документации по дому, подготовку счетов-квитанций, работу с должниками и другие подобные услуги.

2. Работы по ремонту общего имущества, выполняемые управляющей организацией, – это работы по устранению выявленных недостатков и аварийных ситуаций, выполняемые согласно плану работ по каждому дому или, при необходимости, в срочном порядке.

Спасибо за внимание!

