



*Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов -
масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ
на территории Волгоградской области*



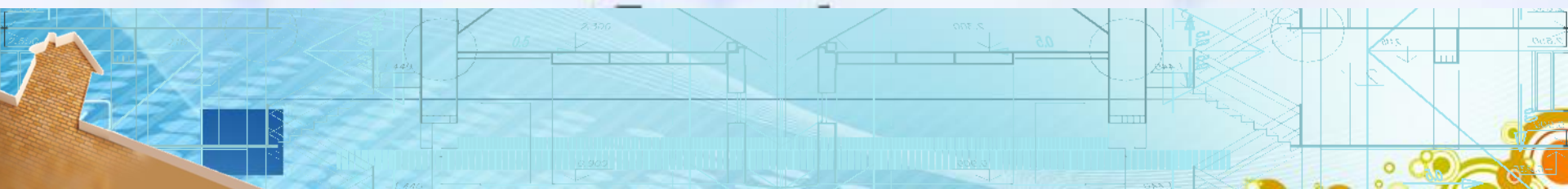
Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

ЧРЮПИНСК

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

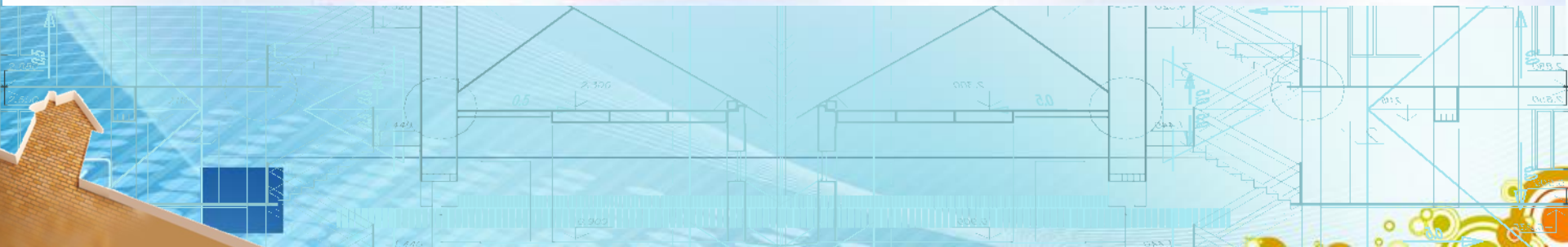


1. Электроснабжение





2. Теплоснабжение





3. Водоснабжение и водоотведение





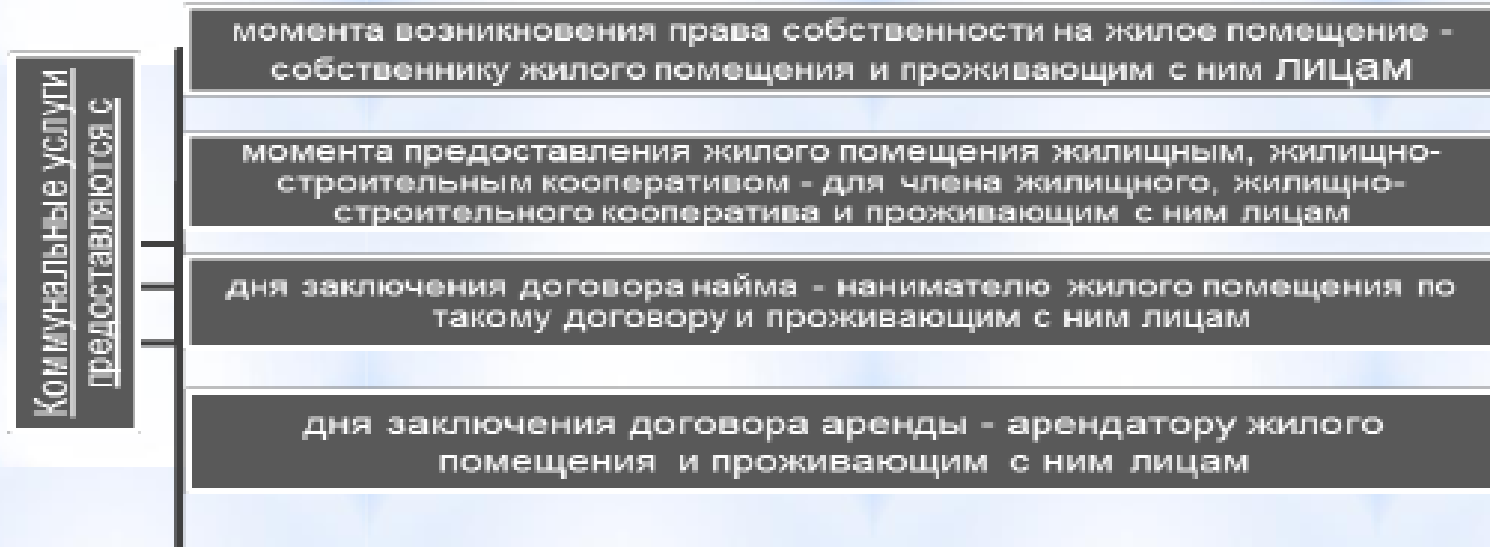
Необходимые условия предоставления коммунальных услуг:

- 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 комиссия для проверки и составления акта. 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 $+20\text{ }^{\circ}\text{C}$ (в угловых комнатах - $+22\text{ }^{\circ}\text{C}$)) 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 холодной 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 учёту	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 НПУ	ГКАЛ	34,360	-	-	-	-	2546,030	56,830	-	1590,29	-
Теплоснабжение											

Таким образом, $34,36 \text{ Гкал} * 56,83 \text{ кв.м.} / 2546,03 \text{ кв.м.} * 1590,29 \text{ руб./гкал.} = 1219,67 \text{ руб.}$ (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:

*$0,19 \text{ гкал} / 7 \text{ месяцев} * 56,83 \text{ кв.м.} * 1590,29 \text{ руб./гкал.} = 2453,06 \text{ руб.}$ (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!

