



КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

Служба строительного надзора
и жилищного контроля

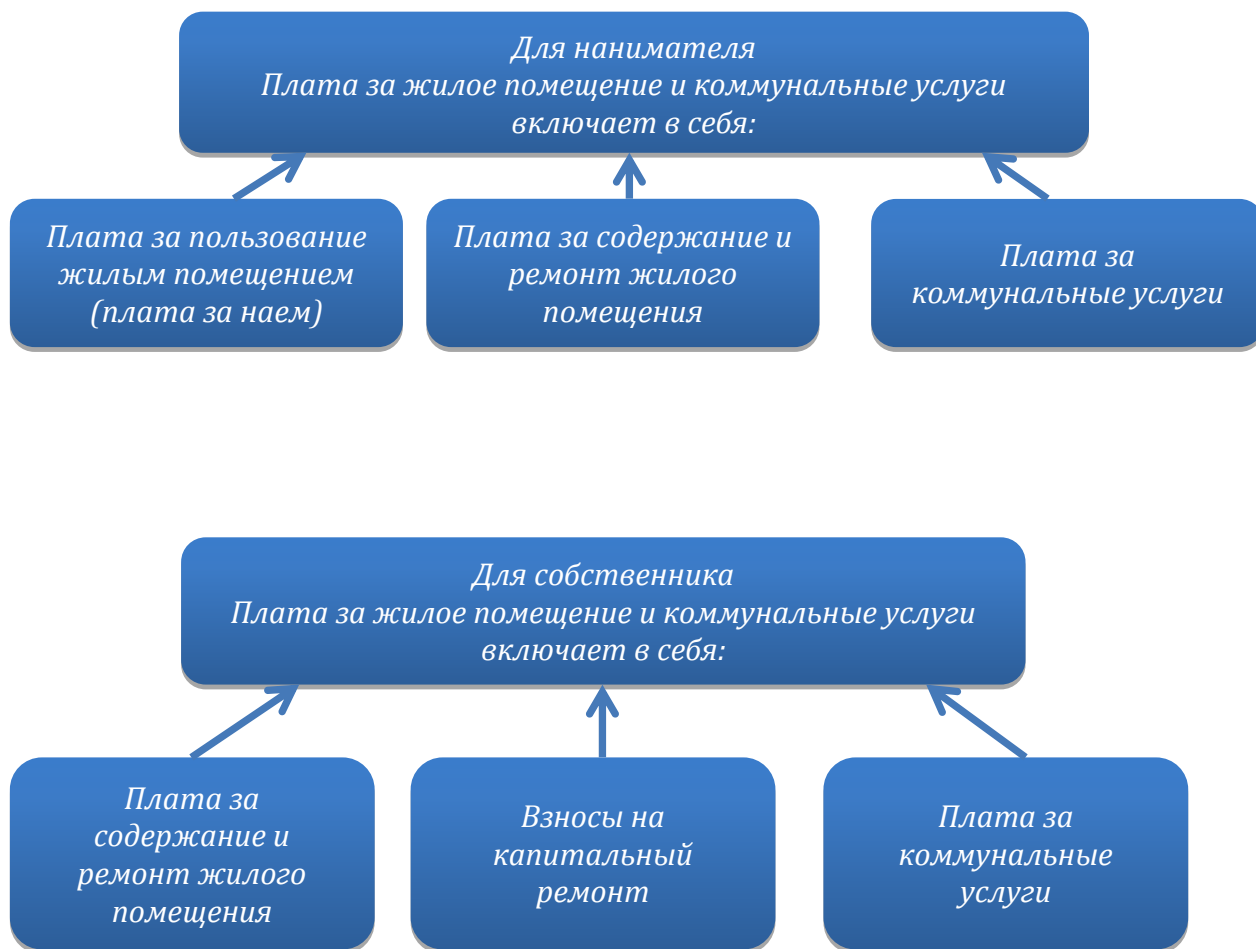
***Практическое пособие для
населения
по расчету платы за
жилищно-коммунальные
услуги***

Красноярск 2016

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.....2
2. Расчет платы по полученным коммунальным ресурсам.....3
3. Права и обязанности потребителей.....6
4. Применение повышающих коэффициентов при расчете платы за коммунальные услуги8
5. Предельный индекс изменения платы за коммунальные услуги.....9
6. Ответственность потребителя за несвоевременную или неполную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.....9
7. Порядок действия при обнаружении факта нарушения качества коммунальных услуг.....10
8. Порядок решения вопросов возникающих у потребителей...11

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги (Статья 154.ЖК РФ)



Размер платы формируется на общем собрании собственников.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления по предложению управляющей организации.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ (в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 8.2 ст. 156 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

Размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования устанавливается органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления.

Плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы, предусмотренные установленным в соответствии с ч. 5 ст. 15.1 ЖК РФ.

Минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества» (Утвержден постанов. Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290), кратко выглядит так:



Расчет платы по полученным коммунальным ресурсам

В Красноярском крае по ряду коммунальных услуг, за исключением услуги по отоплению, размер платы регулируется постановлением правительства РФ № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 06.05.2011г., плата за отопление на территории края регулируется постановлением правительства РФ № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006г. (действует до 30.06.2016г.).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из двух составляющих:

- а) тариф на коммунальный ресурс;**
- б) объем потребления коммунального ресурса.**

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса. А вот то, сколько именно электричества вам нужно на месяц, – это уже объем. Из тарифа и объема складывается размер платы за потребленный ресурс.

Начисление платы за холодную воду, электричество, газ

С платежами за холодную воду, электричество, газ разобраться довольно просто. Итоговую сумму в квитанции получают, умножая объем потребленного ресурса на тариф.

Сам же объем высчитывают одним из трех способов.

Способ 1. По показаниям счетчика (если жители вовремя их передали).

Способ 2. По среднемесячному объему потребления, не более 6 расчетных периодов подряд (если жители по какой-то причине не передали вовремя показания счетчика, который у них есть и исправно работает) по истечении 6 месяцев объем берется по нормативу.

Способ 3. По нормативу.

Начисление платы за горячее водоснабжение

При расчёте платы за горячую воду применяется двухкомпонентный тариф, он состоит из компонента на теплоноситель и компонента на ТЭ (коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды).

Иногда в квитанциях на ЖКУ указывают оба компонента отдельно, а порой ставят уже готовую величину. Оба варианта законны.

В остальном же цена за горячую воду высчитывается так же, как и за холодную; электричество, газ – тариф умножают на потребленный за месяц объем. Опять же, способов расчета три: по показаниям счетчика, по среднемесячному расходу (если жильцы не передали показания) и по нормативу (если счетчика вообще нет или его показания не передавались дольше шести месяцев).

Начисление платы за водоотведение

Как и в предыдущих случаях, итоговая цифра здесь получается путем умножения объема потребленного (в данном случае – вылитого) ресурса на тариф. Правда, здесь есть небольшой нюанс: способов начисления платежа два.

Способ 1. По нормативу, в котором учитывается количество проживающих в квартире граждан.

Способ 2. По сумме показаний счетчиков горячей и холодной воды – если они в квартире установлены, а счетчика водоотведения нет.

Начисление платы за отопление

Размер платы за отопление определяют умножением тарифа на объем потребленного ресурса.

В Постановлении № 307 способов расчета объема потребленной тепловой энергии два.

Способ 1. По нормативу.

Способ 2. Если в здании есть общедомовой счетчик – по его среднемесячным показателям, которые высчитываются как среднее арифметическое за последние 12 месяцев. Если счетчик поставлен совсем недавно и не прослужил и года – как среднее арифметическое за 6 месяцев. После того как в течение года плата начислялась по среднемесячному потреблению, исполнитель производит корректировку размера платы по прибору учета.

Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды (ОДН)

ОДН – это коммунальные услуги, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Например, это электроэнергия, которая позволяет работать лифтам и гореть лампочкам в подъезде. Это вода, которую берут, чтобы вымыть лестницы или полить клумбы во дворе, и т. д.

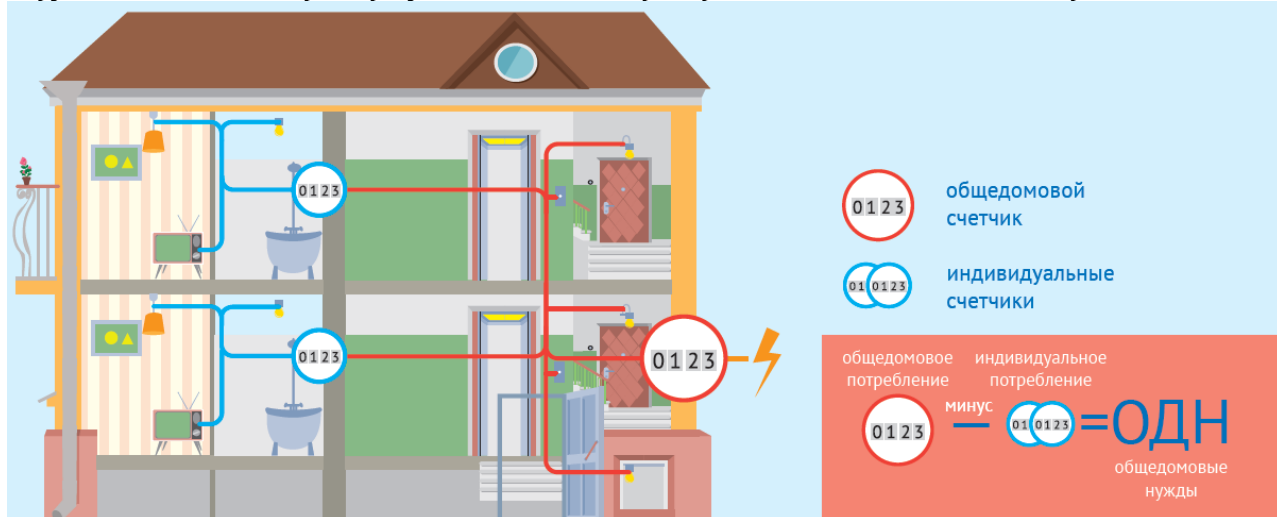
С апреля 2016 года общедомовые коммунальные услуги (горячая вода, холодная вода и электричество) включаются в содержание общего имущества.

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по нормативу:

Платежи по нормативу берут, если в доме нет общедомового прибора учета. Норматив при этом устанавливают в расчете на 1 квадратный метр мест общего пользования – лестничных площадок, чердаков, подвалов и т. д. Умножив норматив на количество квадратных метров в местах общего пользования, полученное число делят на собственников жилых и нежилых помещений пропорционально площади их квартир или офисов.

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по показаниям коллективного прибора учета:

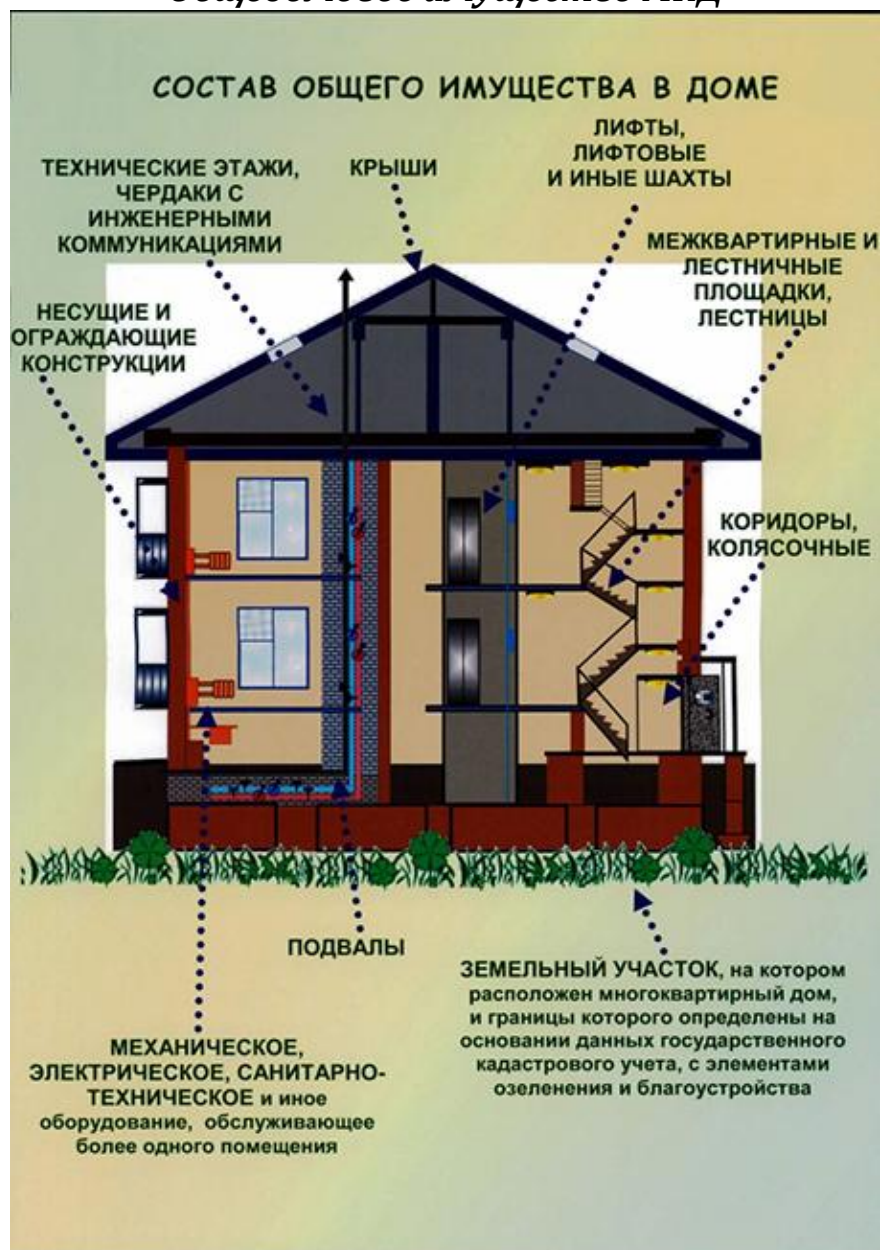
Если в доме установлен коллективный прибор учета, то объем потребленной воды (или электричества) узнают, вычитая из показаний коллективного счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (офисы, спортзалы, магазины на 1–2 этаже), причем для квартир, где установлены счетчики, берутся показания прибора учета, а для квартир, где счетчиков нет, – норматив.



Как распределить полученный результат по всем собственникам?

Для этого полученный результат делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которым владеет собственник.

Общедомовое имущество МКД



Права и обязанности потребителей (ч.5 п.33 постанов. Правительства Российской Федерации №354).

Потребитель имеет право:

1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;
2. получать от исполнителя сведения о правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги;
3. требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг;
4. получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;
5. требовать изменения размера платы за коммунальные услуги:
 - а) при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
 - б) при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

с) за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

6. принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета.

Потребитель обязан:

1. при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, указанную исполнителем;

2. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

3. В случае если жилое помещение не оборудовано прибором учета, информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно);

4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

5. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственником и Управляющей компанией

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом (помещением) Собственника проходит:

1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

2. на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

3. на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

4. на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу

Применение повышающих коэффициентов при расчете платы за коммунальные услуги:

Согласно Постановлению Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 :

- при отсутствии общедомового прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии (при наличии технической возможности установки таких приборов учета), в случае если собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили в установленном порядке оснащение и введение в эксплуатацию общедомового прибора учета используемого коммунального ресурса, плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается с применением повышающих коэффициентов;

- при отсутствии индивидуального прибора учета и при наличии технической возможности установки индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилых помещениях по холодному, горячему водоснабжению, электроснабжению определяется с применением повышающих коэффициентов.

Повышающие коэффициенты предусмотрены Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (утверждены постановлением правительства РФ №306 от 23.05.2006) и составляют:

- с 1 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. - 1,1;
- с 1 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. - 1,2;
- с 1 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. - 1,4;
- с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. - 1,5;
- с 2017 года - 1,6.

Повышающие коэффициенты не применяются при отсутствии технической возможности установки приборов учета.

Техническая возможность установки прибора учета отсутствует, если в ходе обследования 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.

Предельный индекс изменения платы за коммунальные услуги.

Рост платы вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не должен превышать величину предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги (ч.1 ст.157.1 ЖК РФ).

Порядок расчета и применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги регулируется постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. N 400.

На территории Красноярского края предельный (максимальный) индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги установлен указом Губернатора Красноярского края от 31.12.2015 № 315-уг. С 01.01.2016 по 30.06.2016 в размере 0%, с 01.07.2016 по 31.12.2016 на территории г. Канска, г. Красноярска, г. Лесосибирска, ЗАТО г. Зеленогорска, Курагинского района, Новоселовского района в размере 6,7%, на других территориях в размере 4,4%.

Ответственность потребителя за несвоевременную или неполную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги:

С 1 января в Российской Федерации, в том числе и Красноярском крае, внесены изменения в ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, вступающие в силу с 1 января 2016 года, которыми предусмотрено изменение порядка расчета размера пени, взимаемого с лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшего плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно внесенным изменениям, пеня за жилое помещение и коммунальные услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ будет начисляться с 31-го по 90-й день просрочки. Начиная с 91-го дня просрочки будет действовать 1/130 ставки. Ранее, пени начисляли с первого дня просрочки в размере 1/300 ставки.

По данным сайта ЦБ РФ, ставка рефинансирования приравнена к ключевой ставке и составляет 11 %. В итоге пеня с 31-го по 90-й день будет равна 0,0366 % от суммы долга, с 91-го дня — 0,0846 %, за каждый день просрочки.

Порядок действия при обнаружении факта нарушения качества коммунальных услуг (п. 104-110(1) постановов. Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011г.).

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги.

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

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

В случае если в течение 2-х часов после получения сообщения потребителя исполнитель не провел проверку качества коммунальной услуги, жители вправе составить акт проверки без исполнителя. В таком случае указанный акт должны подписать не менее чем два жителя дома и председатель совета многоквартирного дома. А если в доме созданы товарищество собственников жилья или жилищный кооператив (далее – ТСЖ и ЖК) и они осуществляют управление многоквартирным домом, то акт вместе с потребителями подписывает председатель ТСЖ или ЖК.

Порядок решения вопросов возникающих у потребителей.

При возникновении у потребителей вопросов в сфере жилищно-коммунальных отношений им необходимо в первую очередь обращаться к лицам, осуществляющим управление жилищным фондом (ТСЖ, УО, ЖСК) для решения возникших вопросов.

В случае отсутствия решения со стороны организаций осуществляющих управление жилищным фондом (ТСЖ, УО, ЖСК) возникших вопросов, потребители могут обратиться в органы местного самоуправления.

Органы государственного жилищного надзора (ГЖН) при проведении проверок, по обращениям граждан, руководствуются данными заявителя об обращении к исполнителю (ТСЖ, УО, ЖСК) и оценивают тем самым бездействие исполнителя (ТСЖ, УО, ЖСК). В связи с этим, рекомендуем перед обращением в ГЖН направлять письменные заявления с возникшими вопросами в адрес исполнителя (ТСЖ, УО, ЖСК)

Контактные данные и информацию об исполнителях (ТСЖ, УО, ЖСК)

можно найти:

1. На сайте исполнителя(ТСЖ, УО, ЖСК)
2. На сайте Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства <https://www.reformagkh.ru/>
3. На сайте ГИС ЖКХ <http://www.gis-zkh.ru/>
4. В администрации ОМС <http://www.krskstate.ru/msu/terdel>
5. На сайте службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края <http://www.krasnadzor.ru/>