



Пермская региональная  
общественная организация  
«Пермская гражданская палата»

# **ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ ЖКХ: СТАРО-НОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ**

*(по материалам обращений граждан  
в Пермскую гражданскую палату)*

**Пермь, 2012**

**Предоставление услуг ЖКХ: старо-новые проблемы** (по материалам обращений граждан в Пермскую гражданскую палату) – Пермь: Пермская гражданская палата, 2012

Корректурa – Теплых Л.В.

*Подготовка и издание брошюры осуществлены в рамках проекта Пермской региональной общественной организации «Пермская гражданская палата» «Поддержка НКО Кудымкара для создания системы противовесов проявлению межнациональных конфликтов», поддержанного Администрацией губернатора Пермского края*

Пермская гражданская палата  
614000, г. Пермь,  
ул. Екатерининская  
(Большевикская), 120а-102  
тел./факс: (342) 233-40-63  
e-mail: palata@prsc.ru  
Сайт: <http://www.pgpalata.ru>

© Пермская региональная общественная организация  
«Пермская гражданская палата», 2012

Для бесплатного распространения

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4
С какого момента возникает обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг?.....	5
Можно ли и каким образом производить перерасчет (корректировку) платы за коммунальные услуги?.....	7
Что делать, если не устраивает качество коммунальной услуги (водоснабжение, отопление, другое) или услуга не предоставляется?.....	9
Что делать, если не устраивает качество услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (уборка придомовой территории, подъездов, покраска стен, другое) или услуга не предоставляется?.....	12
Кто утверждает тарифы и нормативы потребления тепловой энергии и должна ли эта организация заранее уведомлять потребителей о повышении тарифа (норматива)?.....	17
Как оплачиваются коммунальные услуги в квартире с индивидуальными счетчиками и при наличии общедомового прибора учета? Каким образом производится оплата перерасхода коммунальных услуг в целом по дому? Изменится ли что-нибудь с принятием новых Правил оказания коммунальных услуг?.....	18
В квартире было зарегистрировано 4 человека, но в квитанциях на оплату услуг ЖКХ указано только 3 человека. Каким образом определяется количество лиц, проживающих в квартире, для начисления платы за коммунальные услуги?.....	20
Какие услуги считаются качественными?.....	22
В течение года ТСЖ участвовало в судебных разбирательствах и привлекало для этого профессионального юриста. Впоследствии оплата услуг юриста была дополнительно включена в платежи за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Правомерно ли это и за счет каких средств следует оплачивать услуги юриста?.....	25
Нежилые помещения в доме: спасение или беда?.....	26
Следует ли оплачивать услуги, которыми не пользуешься?.....	28
Кто должен оплачивать установку общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных услуг?.....	30
Кому можно оплачивать расходы на оказание жилищно-коммунальных услуг?.....	32
Что включает в себя плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома?.....	33
Что можно будет узнать из квитанции по оплате услуг ЖКХ с 1 сентября 2012 года?.....	36
Какая предусмотрена ответственность за неоплату или несвоевременную оплату услуг ЖКХ?.....	37
Как снизить расходы на оплату жилья?.....	38

## **Введение**

В 2011 году Правительство РФ утвердило новые Правила предоставления коммунальных услуг — Постановление от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее — Постановление № 354). Необходимость принятия новых Правил была вызвана, во-первых, многочисленными нареканиями на действующие Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, во-вторых, изменениями в самом Жилищном кодексе РФ. Вступление в силу новых Правил слегка затянулось. Несмотря на то, что они были приняты еще в мае 2011 года, их вступление в силу было связано с необходимостью внесения изменений в другое Постановление Правительства РФ, регулирующее вопросы определения нормативов потребления коммунальных услуг. Поэтому их вступление в силу неоднократно откладывалось. И вот окончательная дата вступления новых Правил в силу определена с 1 сентября 2012 года.

Сфера ЖКХ в последнее время становится все более актуальной и злободневной для большинства населения, в первую очередь, по причине практически «неудержимого» роста стоимости услуг ЖКХ.

Безусловно, для более точных ответов в каждой конкретной ситуации необходимо ознакомиться с первоисточником, то есть новыми Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление от 06.05.2011 года № 354). Эта брошюра не ставит перед собой целью описать весь механизм предоставления жилищно-коммунальных услуг конкретному гражданину, а лишь рассмотреть основные проблемы, с которыми сталкиваются сегодня большинство потребителей этих услуг, и каким образом изменился подход к их регулированию в новых Правилах. Обращаем особое внимание: толкование отдельных положений новых Правил будет носить исключительно авторский характер, поскольку Правила начнут действовать только с 1 сентября 2012 года.

## **С какого момента возникает обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг?**

Этот отчасти наивный вопрос на практике порождал массу конфликтов.

В Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 (далее – старые Правила), эта проблема никак не решалась. По-видимому, законодатель в лице Правительства РФ полагал, что, раз эта проблема решена самим Жилищным кодексом РФ, то нет смысла упоминать о ней в нормативном акте, который все равно не вправе изменить нормы в документе большей юридической силы.

Действительно, статья 153 ЖК РФ устанавливала, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возлагается на:

- 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- 4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Иную позицию заняло Правительство РФ позже в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением от 06.05.2011 года № 354 (далее – новые Правила). В новых Правилах цитируется норма статьи 153 ЖК РФ о моменте возникновения прав владельца (собственника) помещения об оплате коммунальных услуг. Таким образом, новые Правила становятся более удобными для «рядового» потребителя. И все же в новых Правилах без ответа остается вопрос о начале оплаты коммунальных услуг участником долевого строительства многоквартирного дома. На практике нередко имели место случаи, когда участник долевого строительства мог проживать

в квартире, полученной им от застройщика, и не регистрировать свое право собственности годами. С этой проблемой сталкивались многие ТСЖ в новых многоквартирных домах, в которых участники долевого строительства вкладывали деньги в недвижимость, но не предполагали пользоваться квартирой для проживания. Поэтому получалось так, что другие жильцы вынуждены были оплачивать расходы по содержанию квартир, регистрация права собственности на которые не производилась после сдачи дома в эксплуатацию.

Нормативное определение начала оплаты коммунальных услуг участником долевого строительства произошло позже, уже после принятия новых Правил, все в той же статье 153 ЖК РФ. Теперь участник долевого строительства (в народе «дольщик»), принявший от застройщика (но только после получения последним разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) квартиру по передаточному акту или иному документу о передаче, должен оплачивать коммунальные услуги с момента такой передачи.

## **Можно ли и каким образом производить перерасчет (корректировку) платы за коммунальные услуги?**

В соответствии со старыми Правилами, а именно до 6 июня 2011 года, корректировка платы производилась в следующих случаях и следующие сроки:

- при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов:
  - а) для отопления – 1 раз в год;
  - б) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения – 1 раз в квартал, а если это предусмотрено договором – 1 раз в год;
- при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов:
  - а) для отопления – 1 раз в год.
  - б) при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета:
- для отопления – 1 раз в год.

После 6 июня 2011 года из п. 19 (пп. «а» и «б») старых Правил удалены упоминания о проведении исполнителем коммунальных услуг корректировки платы за коммунальные услуги при отсутствии коллективных, общих и индивидуальных приборов учета. Таким образом, алгоритм расчета платы в отсутствие приборов учета (когда применяются нормативы потребления) приведен в соответствие с практикой, сложившейся уже давно: потребителям следует предъявлять к оплате объем коммунальных услуг, исчисленный, исходя из нормативов. Ресурсоснабжающая организация не вправе производить никакие корректировки по итогам года, квартала, отопительного сезона. Однако при наличии в доме общедомового прибора учета корректировка платы проводится по-прежнему, причем исключительно в отношении услуги отопления. Все расчеты по оплате тепла будут проводиться по фактическому потреблению ежемесячно, что имеет как свои плюсы, так и минусы. Летом, когда тепло отключают, платить не придется, зато зимой платежи резко возрастут.

Корректировка платы за коммунальные услуги может быть проведена управляющей организацией самостоятельно или по инициативе владельца (собственника) помещения в многоквартирном доме.

Часто на практике корректирующий платеж рассчитывался в пользу ресурсоснабжающей организации. Ресурсоснабжающая организация расчетным путем вычисляла/определяла размер платы за коммунальную услугу, потребленную в многоквартирном доме за год (квартал), и предъявляла его к оплате исполнителю коммунальных услуг. Размер платы за коммунальную услугу, определенный ресурсоснабжающей организацией расчетным путем, в большинстве случаев составлял величину, большую, чем размер платы, внесенный потребителями, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги. Эта образовавшаяся разница выставлялась в качестве корректирующего платежа и оплачивалась всеми потребителями дополнительно. Появлялись так называемые «тринадцатые квитанции по оплате услуг ЖКХ».

Однако в судебной практике были и другие случаи, когда граждане обращались в суд с требованием о проведении корректировки платы за коммунальные услуги, и корректировка платы за коммунальные услуги производилась в пользу граждан.



## **Что делать, если не устраивает качество коммунальной услуги (водоснабжение, отопление, другое) или услуга не предоставляется?**

Нередкая для нашего ЖКХ картина. В квартире стоят счетчики на горячую и холодную воду. Но, когда включаешь кран с горячей водой, из него бежит сначала очень холодная вода, потом — чуть теплая и лишь минут через пять — горячая. А счетчик все мотает. Что делать?

**1 вариант.** Писать заявление в управляющую организацию с требованием провести комиссионное освидетельствование описанной Вами ситуации с включением в протокол комиссии примерного перерасхода воды до момента получения надлежащей услуги (горячая вода). На основании этого протокола обращаться с требованием о перерасчете платы за горячую воду в управляющую организацию, а лучше — с требованием об устранении данной ситуации, поскольку провести объективный перерасчет крайне сложно.

**2 вариант.** При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом управляющую организацию (УК, ТСЖ, ЖК) или аварийно-диспетчерскую службу.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации.

В случае, если управляющей организации или аварийно-диспетчерской службе неизвестны 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 результатам проверки должен быть составлен акт проверки. 1 экземпляр акта обязательно должен быть передан потребителю (или его представителю).

Если в ходе проверки между потребителем и управляющей организацией возник спор относительно факта нарушения качества комму-

нальной услуги, то потребитель или управляющая организация вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги. При этом управляющая организация обязана произвести или организовать проведение отбора образца соответствующего коммунального ресурса. Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет управляющая организация. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить управляющей организации расходы на ее проведение. Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и управляющей организацией существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей.

Похожий алгоритм действий существует и для тех случаев, когда услуга не предоставляется совсем. Например, отключили горячую воду.

Для того, чтобы получить перерасчет, потребитель должен в течение месяца после того, как начнет вновь пользоваться коммунальными услугами, подать письменное заявление. К нему необходимо приложить документы, которые подтвердят, что потребитель в течение определенного периода не пользовался коммунальными услугами. Такими документами могут быть объявление о плановом отключении горячей воды, справка из аварийной службы об отсутствии коммунальной услуги, справка из управляющей организации об уведомлении потребителей о прекращении предоставления коммунальной услуги.

Отдельной проблемой при некачественном оказании услуг является потеря воды, которая вытекает из крана с горячей водой до того момента, когда она, с точки зрения жильца, станет восприниматься как теплая или горячая. До установки водосчетчиков на эту проблему, как правило, не обращали внимания. Но после установки водосчетчиков ситуация с потерей воды изменилась, поскольку за нее все равно приходится платить как за горячую воду. Можно предложить следующие варианты решения этой проблемы.

**1 вариант.** Технический способ решения. Установка дополнительного оборудования, сокращающего потери горячей воды при ее нагревании до нормативной температуры.

**2 вариант.** Организационный способ решения. Договориться с другими жильцами и совместно обратиться в управляющую организацию для расчета средних потерь горячей воды с целью последующего перерасчета суммы оплаты за горячую воду. Расчет средних потерь следует провести с участием жильцов и представителей управляющей организации. Правда, открытой остается проблема с потерей холодной воды до того момента, как она станет горячей. К сожалению, оплату этой потери все равно придется производить жильцам или решать эту проблему техническим путем.

## **Что делать, если не устраивает качество услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (уборка придомовой территории, подъездов, покраска стен, другое) или услуга не предоставляется?**

*Очень бы хотелось узнать, можно ли подать заявку на пересчет платы за содержание жилья, при следующей ситуации:*

*Перечень работ, входящих в плату за содержание жилья, включает в себя:*

*– уборка придомовой территории и уход за зелеными насаждениями;*

*– НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НИКОГДА, НАСАЖДЕНИЯМИ И НЕ ПАХНЕТ*

*– уборка лестничных клеток и лифтовых кабин;*

*– НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ НИКОГДА, ЛИФТА НЕТ*

*– электроосвещение мест общего пользования;*

*– 2 ЛАМПЫ В ПОДЪЕЗДЕ, УСТАНАВЛИВАЮТ САМИ ЖИЛЬЦЫ НАД СВОИМИ ДВЕРЯМИ*

*– обслуживание мусоропроводов;*

*– МУСОРОПРОВОДОВ НЕТ*

*– обслуживание и содержание лифтового хозяйства;*

*– ЛИФТА НЕТ*

*– обслуживание систем дымоудаления;*

*– НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ*

*– дезинфекция мусорокамер и подвальных помещений;*

*– МУСОРОКАМЕР НЕТ, В ПОДВАЛЕ РАЗРУХА, ПЕРИОДИЧЕСКИ ПРОЖИВАЮТ БОМЖИ*

*– вывоз и захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.*

*– МУСОР ПЕРИОДИЧЕСКИ ВЫВОЗЯТ*

*– Обязана ли УК осуществить ремонт подъезда, хотя бы покрасить стены и убрать оголенную проводку?*

*– При условии того, что входной двери нет вообще, подъезд не убирают, ремонта не было... Никогда... Повсюду торчат оголенные провода.*

В соответствии с пунктом 7 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению ...» собственник помещений в многоквартирном доме вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее – наниматель), – к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

После получения заявления управляющая организация должна принять меры к установлению фактов выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ (отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ). Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Как указывается в этом же Постановлении, составление акта производится в порядке, установленном для составления акта при непредоставлении или некачественном предоставлении коммунальных услуг.

Казалось бы, все просто, но на практике так не происходит. Если при оказании (вернее, при неоказании) коммунальных услуг (водоснабжение, отопление, газо- и электроснабжение) практика составления подобных актов более-менее устоялась, но и то далеко не во всех случаях, то при составлении таких актов при неоказании или некачественном оказании услуг по содержанию жилья процедура составления акта так и не выработана. Более того, судебные решения изобилуют отказами в удовлетворении требований жильцов многоквартирных домов, требующих снижения платы за некачественное содержание многоквартирного дома.

В то же время договоры между жильцами (собственниками помещений) многоквартирных домов изобилуют положениями, казалось бы, подробным образом описывающими составление акта не оказания или некачественного оказания услуг по содержанию дома. Например:

«В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей, включая представителей Управляющей организации (обязательно). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение 24 часов с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения с указанием причины нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется в присутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанимателя (члены семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику (его уполномоченным представителям), нанимателю под расписку».

Вроде бы все понятно. Но остаются открытыми два вопроса, без которых составление данного акта становится просто невозможным.

*Первое.* Что делать, если не удастся создать комиссию? Полагается, что в данном случае нужно действовать по аналогии. В заявлении, в котором указывается на недостатки в работе управляющей организации, потребовать не только устранить данные недостатки, но и определить время для проведения комиссионного осмотра многоквартирного дома. Заявление передать «под подпись» представителю управляющей организации. В этой ситуации отсутствие представителя управляющей организации при осмотре многоквартирного дома не обеспечит надлежащее составление акта установления недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, но будет служить подтверждением выполнения жильцом (собственником) всех требуемых от него действий по составлению этого документа. А присутствие при составлении акта старшего по дому, члена совета многоквартирного дома, любого другого жильца обеспечит подтверждение объективности выявленных в ходе осмотра обстоятельств.

*Второе.* Остается открытым вопрос, каким образом фиксировать в акте неоказания услуг действительные недостатки при выполнении работ по содержанию дома. Самым проблемным при этом является либо невозможность ознакомления с планами содержания и текущего ремонта на год, либо отсутствие в самих планах указания на время и периодичность выполнения конкретных работ. Для этого, например, в плане должно быть определено для каждой работы и услуги по содержанию общего имущества: **периодичность** (1 раз в день, 1 раз в неделю, круглосуточно, по мере необходимости и т.д.), а также **стоимость на 1 метр квадратный общей площади в месяц**.

При отсутствии данной информации составление акта становится крайне проблематичным и впоследствии не принимается во внимание судами. Напротив, суды будут принимать во внимание все доводы управляющей организации о проведении любых работ по содержанию дома.

Отсюда можно сделать только один вывод: составление акта о неоказании услуги по содержанию дома – длительная процедура, включающая в себя:

1. Участие в процедуре утверждения годового плана по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, как минимум, в части уточнения условий оказания конкретных услуг. Годовой план утверждается на общем собрании собственников помещений.

2. Наблюдение за соблюдением этих условий.

3. Направление жалоб в адрес управляющей организации о неоказании или ненадлежащем оказании услуг.

И только после этого начинает действовать сама процедура составления акта, как правило, подробно описанная в договоре на управление многоквартирным домом.



## **Кто утверждает тарифы и нормативы потребления тепловой энергии и должна ли эта организация заранее уведомлять потребителей о повышении тарифа (норматива)?**

Расчет платы за коммунальные услуги и содержание жилья производится с учетом тарифов, устанавливаемых в порядке, определенном законодательством, показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а при их отсутствии — на основании нормативов, определяемых органами власти в порядке, установленном законодательством. Под нормативами понимается предполагаемый среднемесячный объем потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем. Нормативы потребления воды устанавливают органы местного самоуправления, а нормативы потребления газа и электроэнергии — органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Определение размеров тарифов по оплате жилищно-коммунальных услуг осуществляется уполномоченными органами регулирования. Тарифы определяются в рамках предельных индексов, устанавливаемых органами власти в среднем по субъектам Российской Федерации и (или) в среднем по муниципальным образованиям на очередной год. Так, в частности, в Пермском крае утверждение тарифов на тепловую энергию осуществляет Региональная энергетическая комиссия Пермского края.

Законодательством не установлено специального порядка уведомления потребителей коммунальных услуг об изменении тарифов и нормативов. Так, например, уведомление об изменении нормативов потребления коммунальных услуг осуществляется в порядке, предусмотренном для публикации нормативных актов органов местного самоуправления, а решения уполномоченных органов об изменении тарифов публикуются в доступных источниках информации. В частности, решения об установлении тарифов размещены на официальном сайте РЭК Пермского края (<http://rek.permkrai.ru>) в разделе «Решения РЭК».

**Как оплачиваются коммунальные услуги в квартире с индивидуальными счетчиками и при наличии общедомового прибора учета? Каким образом производится оплата перерасхода коммунальных услуг в целом по дому? Изменится ли что-нибудь с принятием новых Правил оказания коммунальных услуг?**

Согласно пункту 23 старых Правил, для начисления оплаты за холодную и горячую воду необходимо:

- сложить суммарный объем воды, потребленный квартирами со счетчиками, с объемом воды, использованного жильцами квартир без счетчиков (который рассчитывается из нормативов).
- разделить объем воды, потребляемый во всем доме (по показаниям общедомового счетчика), на полученную сумму.
- умножить полученное число на показания счетчика в отдельной квартире многоквартирного дома.
- полученный результат умножить на установленный тариф на горячую или холодную воду.

Старые Правила предоставления коммунальных услуг предполагают также возможность возложения на собственников (жильцов) помещений в многоквартирном доме обязанность по погашению дополнительных внутридомовых расходов по электроэнергии и водопотреблению, независимо от того, установлены индивидуальные счетчики или нет. Раз в год, а в некоторых УК поквартально производится корректировка, т.е. делаются вычисления по упомянутой формуле расчета. В результате в платежной квитанции собственников квартир, оборудованных индивидуальными счетчиками воды, может появиться перерасчет платы за воду, обычно в сторону увеличения от реально потребленной.

Единственная разница – в порядке расчета суммы, которую должен уплатить собственник (владелец) помещения, в котором установлены счетчики. Если в отношении собственников (владельцев) помещений, в которых нет индивидуальных приборов учета, размер дополнительной оплаты зависит от количества проживающих (в отношении электроэнергии, воды, газа) или от площади помещения (в отношении отопления), то в отношении помещений, оборудованных индивидуальными

ми приборами учета, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды определяется как разница между расходами, произведенными по дому в целом, и расходами, которые уже оплачены и которые предполагается оплатить за счет потребления по нормативу.

В связи с введением новых Правил предоставления коммунальных услуг эта инициативная практика управляющих организаций получает нормативное закрепление. Теперь те граждане, которые установили индивидуальные счетчики, получают в свои квитанции новую строку – общедомовые нужды. Одновременно с этим для жильцов, которые так и не приобрели счетчики, расчеты будут производиться, как и ранее – по нормативам. Новшество лишь в том, что внеплановые утечки распределяют уже не только по ним, но и по владельцам счетчиков. Так, разница между показаниями общедомового прибора учета и суммарным объемом, потребленным согласно данным индивидуальных счетчиков (в помещениях, где они есть) и нормативам потребления (в помещениях, где их нет), теперь должна распределяться между всеми потребителями пропорционально объему потребления в жилом помещении (на основании показаний квартирного счетчика или норматива потребления).

**В квартире было зарегистрировано 4 человека, но в квитанциях на оплату услуг ЖКХ указано только 3 человека. Каким образом определяется количество лиц, проживающих в квартире, для начисления платы за коммунальные услуги?**

В старых Правилах не был решен вопрос, каким образом определять количество проживающих в квартире с целью расчета платы за жилищно-коммунальные услуги. На практике это приводило к тому, что платежи могли рассчитываться только на одного человека (как правило, собственника квартиры), а в квартире могло проживать 3 или 5 человек, поскольку фактически квартира сдавалась собственником в найм. Сами старые Правила содержали указание, что расчет платы за услуги ЖКХ должен производиться, исходя из числа зарегистрированных в ней лиц, что происходило крайне редко, несмотря на достаточно суровые административные наказания. Попытки представителями управляющих организаций, пусть даже и с участием участковых милиционеров (полицейских), составить акты фактического проживания граждан неоднозначно оценивались судами. Да и осуществить само составление акта было крайне не просто, во-первых, надо было попасть в квартиру, во-вторых, добиться признания от самих проживающих в этой квартире, что они проживают в ней более-менее постоянно. В лучшем случае для расчета оплаты услуг ЖКХ принимался собственник (собственники), даже если он не был зарегистрирован в квартире.

В новых Правилах этот вопрос о расчете платы получил уже иное решение. Теперь плата рассчитывается, исходя из количества проживающих граждан, а не «зарегистрированных граждан», как указывалось в старых Правилах. Теперь не используется понятие «зарегистрированные граждане», а приведены две категории потребителей: постоянно и временно проживающие. В обязанность потребителя (собственника или постоянно проживающего потребителя) вменено не позднее пяти рабочих дней информировать исполнителя об изменении количества проживающих (в том числе временно). Гражданин считается временно проживающим, если он проживает в помещении более пяти дней подряд.

Как уже отмечалось выше, плата за коммунальные услуги, потребленные в помещении, и услуги, потребляемые в процессе исполь-

зования общего имущества, рассчитывается и вносится отдельно (за исключением платы за отопление); в платежном документе также появится две самостоятельные строки для каждой коммунальной услуги. Как видим, ожидаемый перенос стоимости коммунальных услуг, потребленных при использовании общего имущества, в состав платы за содержание и ремонт общего имущества так и не состоялся. Некоторые эксперты считают, что подобный перенос способствовал бы повышению заинтересованности управляющих организаций в экономии коммунальных ресурсов. На деле же платежи за коммунальные услуги по-прежнему будут полностью перечисляться ресурсоснабжающим организациям.

## Какие услуги считаются качественными?

**Холодная вода.** Должна поставляться бесперебойно и круглосуточно в течение всего года. Допустимо прервать подачу лишь на 8 часов в месяц (суммарно), 4 часа одновременно, если где-то произошла авария.

Правила перерасчета. Если воду не подают дольше, чем разрешают правила, размер платы за месяц, в котором это произошло, снижается на 0,15% за каждый час превышения «разрешенной» паузы.

**Горячая вода.** Поставляться должна так же, как и холодная. Правда, если авария случилась на тупиковой магистрали, допускается перерыв в подаче воды на время ремонта до 24 часов подряд. Температура горячей воды должна соответствовать определенным нормативам. Допускается отклонение в температуре ночью (с 0 часов до 5 часов утра) максимум на 5 градусов, а днем (с 5 утра до полуночи) — на 3 градуса.

Правила перерасчета. За перерывы в подаче горячей воды оплата снижается так же, как и в случае с холодной — на 0,15% за каждый час превышения. За воду пониженной температуры можно платить на 0,1% меньше за каждые 3 градуса отступления от разрешенных отклонений. Если горячая вода течет из крана с температурой ниже 40 градусов, за нее можно платить как за холодную.

**Электричество.** Подается бесперебойно, круглосуточно, с необходимой частотой электротока и напряжением. Допустима продолжительность перерыва — 2 часа, если есть резервные источники питания. И 24 часа — если такого источника нет.

Правила перерасчета. Размер оплаты снижается на 0,15% за расчетный период, в котором произошло нарушение.

**Газ.** Также должен поставляться без перебоев и с установленным нормативами давлением. Допустимый перерыв в подаче — не более 4 часов (суммарно) в течение месяца.

Правила перерасчета. За каждый час превышения допустимого перерыва плата снижается на 0,15%.

**Отопление.** Продолжительность перерыва — не более 24 часов в месяц (суммарно). Не более 16 часов — при температуре в помещениях более +12°. Не более 8 часов — при температуре +10 — +12°. Не более 4 часов — при температуре +8° — +10°.

Нормативная температура в жилых помещениях — не ниже +18°. В угловых — +20°. Допустимое превышение — не более 4°, снижение — до 3° и только ночью. Снижать температуру днем нельзя.

Правила перерасчета. За каждый час отклонения оплата снижается на 0,15%.

Важно правильно определить период, за который Вы хотите проинвестировать перерасчет оплаты коммунальной услуги. Вот как это можно сделать.

**1 вариант.** Писать заявление в управляющую организацию с требованием провести комиссионное освидетельствование описанной Вами ситуации с включением в протокол комиссии примерного перерасхода воды до момента получения надлежащей услуги (горячая вода). На основании этого протокола обращаться с требованием о перерасчете платы за горячую воду в управляющую организацию, а лучше — с требованием об устранении данной ситуации, поскольку провести объективный перерасчет крайне сложно.

**2 вариант.** При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом управляющую организацию (УК, ТСЖ, ЖК) или аварийно-диспетчерскую службу.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации.

В случае, если управляющей организации или аварийно-диспетчерской службе неизвестны 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 результатам проверки должен быть составлен акт проверки. 1 экземпляр акта обязательно должен быть передан потребителю (или его представителю).

Если в ходе проверки между потребителем и управляющей организацией возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель или управляющая организация вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги. При этом управляющая организация обязана произвести или организовать проведение отбора образца соответствующего коммунального ресурса. Расходы на проведение экспертизы, инициированной потре-

бителем, несет управляющая организация. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить управляющей организации расходы на ее проведение. Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и управляющей организацией существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей.



**В течение года ТСЖ участвовало в судебных разбирательствах и привлекало для этого профессионального юриста. Впоследствии оплата услуг юриста была дополнительно включена в платежи за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Правомерно ли это и за счет каких средств следует оплачивать услуги юриста?**

Согласно Методики планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 23.02.1999 г. № 9 (в редакции Постановления Госстроя РФ от 12.10.2000 г. № 103) в затраты по оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома входят затраты по управлению многоквартирным домом. В состав услуг по управлению многоквартирным домом могут входить в числе прочих и юридические услуги. Однако, плата за юридические услуги отдельно не предусмотрена в составе затрат на содержание и текущий ремонт.

Таким образом, у управляющей организации отсутствуют основания для увеличения платы за содержание и текущий ремонт в связи с появлением дополнительных расходов на оказание юридических услуг, поскольку эти расходы являются непредвиденными. Законодательством предполагается, что для этих целей должен создаваться резервный фонд.

Возможность создания резервного фонда должна быть предусмотрена или в договоре на управление многоквартирным домом, или решением собрания членов ТСЖ (ЖСК). Соответственно, если договором на управление многоквартирным домом не предусмотрена обязанность собственника по отчислениям в резервный фонд, то данная обязанность может быть возложена только на членов ТСЖ (ЖСК).

При этом положения о резервном фонде ЖСК должны подробно регулировать порядок:

- создания резервного фонда;
- расходования средств резервного фонда;
- контроля за расходованием средств резервного фонда.

## **Нежилые помещения в доме: спасение или беда?**

Появление в многоэтажных домах предприятий общественного питания уже давно стало традицией. Но насколько это удобно для самих жителей дома?

Как правило, далеко не всегда: шум за полночь, запахи разного рода, вплоть до самых верхних этажей, а если владельцы решили еще и поразить всех внутренним убранством кафе, то и появление трещин по всему дому. Есть ли шанс справиться со всем этим?

Если заглянуть в законодательство, то, на первый взгляд, кажется, что ограничений и запретов на работу кафе в многоквартирных домах более чем достаточно, и все должно получиться без особого труда, но как правильно воспользоваться этими ограничениями и запретами?

Поэтому...

1. Как только Вы узнали о появлении кафе, необходимо срочно предпринять меры по направлению жалоб с просьбой о проведении проверки правомерности действий владельцев этого помещения в администрацию муниципального образования, в прокуратуру, в пожарную инспекцию, в инспекцию по архитектурному надзору, Роспотребнадзор, инспекцию по содержанию территории при администрации муниципального образования (если они существуют в Вашем муниципальном образовании).

2. Пока данные органы проводят проверку, проведите собрание собственников дома, ТСЖ, ЖСК и примите решение об оформлении в собственность всех объектов общей собственности многоквартирного дома, а, в первую очередь, придомовой территории, поскольку именно это позволит Вам ограничить доступ к кафе грузовых машин и техники, проезд которых, как правило, жизненно необходим при функционировании подобного рода предприятий.

3. На третьей стадии будьте готовы вступить в переговоры с владельцами (собственниками) помещения. Они вложили деньги в этот бизнес, поэтому просто так не отступятся и нужно находить приемлемые формы сосуществования. К этому моменту у Вас будут результа-

ты проверок, проведенных контролирующими органами, а в лучшем случае — свидетельств о регистрации прав собственности на общее имущество и придомовую территорию. Располагая такими документами, Вы уже можете требовать заключения соглашения с владельцами кафе, в котором следует оговорить все условия его функционирования.

4. В крайнем случае, будьте готовы к судебному процессу. Деятельность предприятий общественного питания требует соблюдения таких санитарных и технических норм, которые отсутствуют в многоквартирных домах, где данные помещения не планировались заранее, поэтому их соблюдение невозможно без реконструкции общего имущества всего дома. А для этого необходимо получить согласие других собственников. Например, система вентиляции, которой оборудованы многоквартирные дома, не предназначена для работы кафе. В этой связи органы Роспотребнадзора обязывают собственников кафе оборудовать кафе дополнительной вентиляцией, которую можно провести только по внешней стене дома, что невозможно без получения согласия других собственников.

Опыт решения подобных конфликтных ситуаций свидетельствует о том, что предпринимателям, открывающим кафе, проще договориться, чем терпеть бесконечные проверки со стороны контролирующих органов и платить штрафы.

С другой стороны, наличие нежилых помещений в доме может стать дополнительным источником доходов при проведении ремонтных работ на придомовой территории. Целесообразно с владельцем нежилого помещения, использующего его в качестве коммерческой недвижимости, заключать отдельный договор на управление многоквартирным домом с включением в него дополнительных затрат на содержание и ремонт общего имущества. Конечно, если это имущество активно используется им в коммерческих целях. Например, такая ситуация: на первом этаже многоквартирного дома большой магазин. Подъездная территория, а именно асфальт на придомовой территории — весь в «дырах», машины ежедневно возят продукты. В этом случае включение дополнительных затрат на содержание общего имущества собственнику «коммерческой» недвижимости вполне оправдано и поможет при добросовестном управлении решать многие вопросы по благоустройству придомовой территории.

## **Следует ли оплачивать услуги, которыми не пользуешься?**

Часть 11 статьи 155 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг (газ, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение), в случае отсутствия индивидуальных приборов учета, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Однако на практике существуют особенности при оплате услуг по содержанию жилья. Например, таких, как пользование лифтом, уборка лестничных клеток и площадок. Данными услугами часто не пользуются собственники нежилых помещений, имеющих отдельный вход, использование лифта также не представляет интереса для собственников жилых помещений, проживающие на первом и втором этажах, а уборка подъезда часто жильцами осуществляется самостоятельно.

Оплату таких услуг действительно можно исключить из общей платы за содержание жилья. Для этого следует обратиться в управляющую организацию (УК, ТСЖ, ЖК или ЖСК) с заявлением, подписанном всеми собственниками помещений (желательно), с просьбой не производить начисление соответствующих платежей (плата за пользование лифтом, плата за уборку подъезда) по причине отсутствия необходимости в получении этих услуг.

Новые Правила также сохраняют принцип «уехал – не плати». Если гражданин отсутствует в квартире более пяти дней и подтвердит это документально, ему должны сделать перерасчет по коммунальным платежам. Сэкономить можно на воде. За отопление платить придется, как и вносить плату на общедомовые нужды. При этом оформить свое отсутствие станет сложнее. Перечень подтверждающих отъезд документов стал шире, многие документы придется подписывать у должностного лица, заверять печатью, ставить регистрационный номер и дату выдачи. Эти меры направлены против подделывания справок.

*Какие документы могут подтвердить отсутствие жильцов для перерасчета оплаты «коммуналки»:*

- копия командировочного удостоверения или приказа о направлении в командировку с приложением копий проездных документов;
- справка из больницы или санатория о лечении;
- проездные билеты или их заверенные копии. Если билеты электронные, надо сохранить документы, подтверждающие их использование, например, посадочные талоны;
- счета за проживание в гостинице, общежитии или их заверенные копии;
- документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его пребывания;
- справка из вневедомственной охраны о сроке, в течение которого квартира не снималась с охраны;
- справка из учреждений круглосуточного пребывания детей (школы-интернаты, детские дома и т.д.);
- справка консульского учреждения или диппредставительства РФ в стране пребывания или копия документа с отметками о пересечении границы;
- справка дачного, садового товарищества.

Также на время отсутствия можно с участием управляющей компании опломбировать краны, тогда после возвращения пломбы снимаются и перерасчет производится без предоставления документов.

## **Кто должен оплачивать установку общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных услуг?**

Старые Правила не регулировали вопросы по установке счетчиков учета коммунальных услуг. В связи с чем возникала масса конфликтов, связанных с установкой как индивидуальных, так и общедомовых приборов учета. Причем жильцы одних домов настаивали на том, чтобы им установили общедомовые счетчики, другие, напротив, возражали, так как фактически были лишены возможности следить за показаниями счетчиков и не могли самостоятельно произвести расчет. Особенно резкие протесты со стороны жильцов вызывали действия управляющих организаций по включению платы за счетчики и их установку в размер платы за услуги ЖКХ.

Теперь новые Правила определяют, что установка общедомовых (коллективных) счетчиков должна производиться на основании решения общего собрания собственников помещений. Согласно пп. «с» п. 31 новых Правил, исполнитель коммунальных услуг обязан подчиниться решению общего собрания собственников помещений об установке коллективного прибора учета при условии включения в плату за содержание и ремонт расходов на его приобретение и установку и обеспечить реализацию такого решения не позднее трех месяцев с момента его принятия (если иной срок не предусмотрен самими собственниками помещений). Также теперь исполнитель не вправе медлить с введением в эксплуатацию приборов учета (крайний срок – месяц, следующий за датой их установки) (п. 81). Расходы за установку общедомовых счетчиков учитываются в плате за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае, если собственниками помещений не будет принято решение об установке общедомового счетчика, то установить счетчики принудительно могут либо управляющие организации, либо ресурсоснабжающие организации с принудительным включением оплаты установленного общедомового прибора учета в квитанции на оплату услуг ЖКХ. Напомним, что, в соответствии с п. 5 ст. 13 Закона об энергосбережении (Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»), собственники помещений в многоквартирных домах, введенных

в эксплуатацию на 27.11.2009 г. (дата вступления в силу указанного Закона), обязаны до 01.01.2012 г. обеспечить оснащение таких домов коллективными (общедомовыми) приборами учета используемой воды, тепловой и электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемой воды, природного газа, электрической энергии. Все дома, вводимые в эксплуатацию после 27.11.2009 г., должны отвечать аналогичным требованиям. Если собственники помещений нарушат данное условие, организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой и электрической энергией или их передачу, и сети инженерно-технического обеспечения которых непосредственно присоединяются к внутридомовым сетям, обязаны до 01.01.2013 г. оснастить многоквартирные дома приборами учета соответствующих ресурсов. Об этом сказано в п. 12 ст. 13 Закона об энергосбережении. Собственники помещений должны не только обеспечить допуск ресурсоснабжающих организаций к местам установки счетчиков, но и оплатить понесенные ими расходы. Этой же нормой предусмотрено, что в случае отказа в добровольном порядке возместить расходы ресурсоснабжающих организаций на установку приборов учета собственники помещений обязаны также оплатить их затраты, связанные с необходимостью принудительного взыскания.

## **Кому можно оплачивать расходы на оказание жилищно-коммунальных услуг?**

По старым Правилам, оплата услуг ЖКХ потребителем производилась управляющей организации через любые территориальные отделения почтовой связи, банков, расчетно-кассовых центров и другие организации, указанные в договоре о предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Исключение, как правило, представляли такие ресурсоснабжающие организации, как электрики и газовики.

Пунктом 64 новых Правил установлены особенности прямых расчетов потребителей с ресурсоснабжающей организацией, возможность которых предусмотрена новой редакцией ст. 155 ЖК РФ. В частности, конкретизировано, что не позднее пяти рабочих дней с даты принятия собранием решения о внесении платы напрямую в ресурсоснабжающую организацию исполнитель коммунальных услуг (управляющая организация) обязан предоставить в ресурсоснабжающую организацию информацию о таком решении. Управляющая организация не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно в ресурсоснабжающую организацию. Однако из новых Правил не ясно, каким образом будет решаться вопрос о расчете между ресурсоснабжающей организацией и управляющей организацией, если часть потребителей будет напрямую осуществлять платежи поставщиком коммунальных услуг.



## **Что включает в себя плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома?**

В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса РФ, наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальным предпринимателем (далее – управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения этой управляющей организации.

В соответствии с п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами

или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных,

общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Соответственно, в структуру платы за содержание и текущий ремонт входят расходы на поддержание в надлежащем состоянии этого имущества. В каком размере и на какие части общего имущества взимание платы производится в первую очередь, решает управляющая организация. Однако решение о проведении текущего ремонта должно быть принято общим собранием собственников.

Очень важное, на наш взгляд, изменение внесено в пункт 29 Правил содержания общего имущества, касающийся структуры величины платы, подлежащей внесению жильцами дома. Ранее в данной норме было указано, что плата за содержание и ремонт жилых помещений включает, в частности, оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных сетей, а также истребование задолженности с должников (причем, последнее вызывало немало споров, которые приходилось решать даже Верховному Суду РФ – Определение ВС РФ от 27.02.2007 г. № КАС07-7). Теперь размер платы должен устанавливаться с учетом расходов:

- на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем (этот момент остался неизменным);

- **на обоснованное истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (полагаем, что вопрос обоснованности истребования долга и, соответственно, оправданности расходов на такие действия может стать предметом спора в каждой ситуации);**

- на снятие показаний приборов учета;

- на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги;

- на выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Иначе говоря, в Правилах содержания общего имущества четко прописано, что расходы, связанные с расчетом и предъявлением потребителям платы за жилые помещения и коммунальные услуги, а именно – судебные издержки, возмещаются в составе платы за содержание и ремонт жилых помещений.

## **Что можно будет узнать из квитанции по оплате услуг ЖКХ с 1 сентября 2012 года?**

Сейчас (по старым Правилам) в квитанциях на оплату за одну услугу выставляется одна платежная сумма, а будет две. По новым Правилам, будет отдельно рассчитываться плата за индивидуальное потребление и отдельно — за общедомовые нужды. При этом сохраняется прежний принцип: если установлен счетчик — платим по нему (теперь и индивидуальному, и общедомовому). Если же счетчика нет — расчеты делаются по нормативам потребления.

Приняты меры по повышению прозрачности для населения производимых расчетов за жилищно-коммунальные услуги. Так, по новым Правилам, управляющая организация обязана непосредственно при обращении потребителя произвести проверку правильности исчисления коммунальных платежей, а в квитанциях на оплату услуг ЖКХ указывать также и показания общедомовых приборов учета.

## **Какая предусмотрена ответственность за неоплату или несвоевременную оплату услуг ЖКХ?**

Согласно старых Правил, если плата за жильё внесена не полностью или не вовремя, то за каждый день просрочки, начиная с 11 числа текущего месяца и заканчивая сроком полной оплаты, начисляется пеня в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм.

По новым Правилам, ужесточается борьба с должниками. Помимо начисления пени, по новым Правилам, в квартиру должника могут прекратить подачу воды, электроэнергии, если долг по оплате таких услуг превысил сумму трех месячных платежей, исходя из норматива потребления.

Сначала должник получит предупреждение, если же в течение 30 дней он не погасит долг по коммунальным платежам, наказание станет реальным. Причем, чем больше людей живет в задолжавшей квартире, тем больше вероятность, что они останутся без света и воды. Ведь месячный платеж такой квартиры больше, а нормативная величина – это сумма, рассчитанная на одного человека, собственника или нанимателя жилья. Так что допустимый трехмесячный лимит семья из трех человек может выбрать всего за месяц. Значит, собственнику такой квартиры задерживать платежи нельзя даже на короткий срок.

Но ведь бывают объективные причины, по которым жилец просто не имеет возможности платить по счетам вовремя. Новые Правила застраховали потребителя-гражданина, например, от безудержного роста коммунальных тарифов. По его желанию может быть предоставлена рассрочка, если размер оплаты за коммунальные услуги в расчетном месяце превысил более чем на 25% размер оплаты за аналогичный период прошлого года. Такая рассрочка сроком на 1 год может быть предоставлена исполнителем услуги (управляющей компанией) или через его посредничество ресурсоснабжающей организацией.

## Как снизить расходы на оплату жилья?

Тарифы растут, методики расчетов усложняются, количество посредников не уменьшается, качество услуг не улучшается. Многим всё труднее оплачивать жильё. Начинают возникать вопросы: продолжать не обращать внимания или что-то предпринимать? Лучше предпринимать.

### *1. Получить субсидию*

Первое и самое простое, что приходит на ум: обратиться за получением субсидии. Но субсидии предоставляются только в случае, если расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из стандарта нормативной площади жилого помещения (в Пермском крае 33 кв.м. — для одиноких, 42 кв.м. — для семьи из двух человек, для семьи из трех человек и более — по 18 кв. м. на человека) и стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг (в Пермском крае стандарт стоимости ЖКУ ежегодно определяется Правительством Пермского края), превышают максимально допустимую долю расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (в Пермском крае — 22%, для некоторых категорий граждан — 15%). Провести расчет можно в местном отделе соцзащиты или самостоятельно. Для этого достаточно уточнить размер регионального стандарта в управлении жилищно-коммунального хозяйства населенного пункта. Правда, существуют особенности в расчете совокупного дохода семьи, но уточнить их можно опять же в отделе соцзащиты.

### *2. Оптимизировать число зарегистрированных в квартире*

Если в Вашей квартире не установлены индивидуальные приборы учета, то размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из количества граждан, проживающих (зарегистрированных) в данном жилом помещении. В этом случае, если кто-то из тех, кто прописан в данной квартире, проживает в другом месте, можно посоветовать оформить его временную регистрацию (регистрацию по месту пребывания) по адресу, где он фактически проживает. В этом случае Вы сможете потребовать сделать перерасчет при начислении платы за коммунальные услуги.

### *3. Не оплачивать услуги за дни, когда Вы были в отъезде*

Выезжая из дома более чем на 5 календарных дней подряд, например, в длительную командировку или в отпуск, Вы можете требовать от управляющей компании, ТСЖ, ЖСК произвести перерасчет платы

за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение за все время отсутствия, не включая день выезда с места жительства и день прибытия. Перерасчет делается при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг. Для этого Вам необходимо подать письменное заявление в течение месяца после окончания периода Вашего отсутствия. К заявлению надо приложить документы, подтверждающие продолжительность отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Это могут быть: копия командировочного удостоверения; справка о нахождении в стационарном лечебном учреждении; проездные билеты на Ваше имя или их копии; счета за проживание в гостинице, общежитии или их копии; справка ФМС о временной регистрации по месту Вашего временного пребывания; справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором Вы временно отсутствовали; иные документы, подтверждающие Ваше временное отсутствие.

#### *4. Установить счётчики*

Если Вы потребляете коммунальные услуги в меньшем объеме, чем это предусмотрено нормативами потребления, то Вы можете сэкономить на оплате коммунальных услуг, установив индивидуальные или общие (для коммунальной квартиры) приборы учета. Нормативы потребления коммунальных услуг по электро- и газоснабжению установлены Правительством Пермского края, а нормативы по другим видам коммунальных услуг устанавливаются решением органа местного самоуправления для каждого поселения. Узнать, какие нормативы потребления услуг приняты в Вашем поселении, и как можно установить индивидуальный прибор учета, Вы можете в управляющей компании, ТСЖ, ЖСК.

#### *5. В крайнем случае можно отсрочить оплату коммунальных услуг*

Существует также возможность заключить соглашение об отсрочке или рассрочке оплаты коммунальных услуг (в том числе о погашении задолженности по оплате коммунальных услуг). Такое соглашение заключается между потребителем коммунальных услуг и управляющей организацией, ТСЖ, жилищно-строительным или иным потребительским кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений — иной организацией, производящей или приобретающей коммунальные ресурсы. В случае заключения соглашения о погашении задолженности по оплате коммунальных услуг и при выполнении потребителем услуг условий такого соглашения эти организации не вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг.

**Пермская региональная  
общественная организация  
«Пермская гражданская палата»**

**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ  
УСЛУГ ЖКХ:  
СТАРО-НОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ**

*(по материалам обращений граждан  
в Пермскую гражданскую палату)*

Технический редактор: Теплых Л.В.  
Компьютерная верстка: Сенников А.В.  
Компьютерный дизайн: Пельц А.В.  
Художественное оформление обложки: Аверкиев В.В.

Подписано в печать 14.06.2012 г.  
Формат 60x84 1/16. Бумага ВХИ 80 г/м  
Усл. печ. лист 2,0. Печать - ризография  
Тираж 500 экз. Заказ № 143

**Отпечатано: ИП Чернов Василий Владимирович,  
614990, г. Пермь, ул. Ленина, 66, оф. 220**