

## **Оплата жилищно-коммунальных услуг**

С 1 сентября 2012 года вступают в силу Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, и соответственно прекращает действовать постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Новые Правила, как и действующие в настоящее время, регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг. При этом несколько изменены отдельные понятия, используемые в Правилах, включены понятия «домовладение» и «комнатный прибор учета электрической энергии»; подробно изложены условия предоставления коммунальных услуг; порядок заключения, условия и содержание договора о предоставлении коммунальных услуг; порядок проведения проверок состояния приборов учета и правильности снятия их показаний; требования к документам, подтверждающим временное отсутствие потребителей в занимаемом жилом помещении (для перерасчета платы при временном отсутствии); справка садоводческого товарищества официально включена в перечень документов, дающих право на перерасчет при временном отсутствии потребителя; в селях обеспечения точности расчетов за коммунальные услуги установлены сроки снятия показаний индивидуального прибора учета – с 23-го по 25-е число текущего месяца и передачи исполнителю (управляющей, ресурсоснабжающей организации и др.) его показаний - не позднее 26-го числа текущего месяца; предусмотрено доначисление размера платы за коммунальные услуги при нарушении установленного порядка подключения к внутридомовым инженерным системам исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования и его круглосуточной работы; порядок применения.

В отличие от действующего порядка расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей в многоквартирном доме предусмотрено отдельно определять плату за услуги, предоставленные в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (то есть услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме). Таким образом, плата за каждую коммунальную услугу будет состоять их двух частей – за индивидуальное потребление и за общедомовое, что должно быть отражено в платежном документе. Плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, определяется в зависимости от размера общей площади жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения.

В случае непредставления потребителем показаний индивидуального прибора учета, выходе из строя прибора учета или истечении срока его

эксплуатации, отказе исполнителю в допуске к индивидуальному прибору учета плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема потребления, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее одного года (для отопления – из среднемесячного объема потребления за отопительный период), а если период работы прибора учета составил менее одного года, - то за фактический период работы, но не менее трех месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода). В таком порядке размер платы определяется не более трех расчетных периодов подряд, далее исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Потребитель в домовладении в составе платы за коммунальные услуги оплачивает услуги, предоставленные в жилом помещении, и услуги, потребленные при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек. При отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении потребитель обязан уведомлять предприятие ЖКХ о целях потребления коммунальных услуг (для содержания сельскохозяйственных животных, полива участка, освещения, отопления и т.д.), видах и количестве сельскохозяйственных животных и птиц, площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, и др.

## **Порядок определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

**Нормативно-правовые акты, регулирующие вопросы оплаты жилищно-коммунальных услуг.**

- Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК), Гражданский кодекс Российской Федерации,

- постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (данное постановление утверждены Правила предоставления коммунальных услуг гражданам и действуют по 31.08.2012);

- постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011

№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» - вступает в силу с 01.09.2012.

## **Оплата жилищно-коммунальных услуг**

**Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает** - для нанимателей с момента заключения договора найма, для собственников - с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ст.153 ЖК).

**Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст.154 ЖК):**

плата за пользование жилым помещением (плата за наем) – только для нанимателей;

плата за содержание и ремонт жилого помещения (включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту (для собственников – не только текущему, но капитальному ремонту) общего имущества в многоквартирном доме);

плата за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (в т.ч. поставка твердого топлива при печном отоплении)).

Срок внесения платы – до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иное не предусмотрено договором управления; пеня за несвоевременную оплату – одна трехсотая от ставки рефинансирования Центробанка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки.

Платежный документ. Плата вносится на основании платежного документа, представленного не позднее 1-го числа месяца следующего за истекшим. Требования к содержанию платежного документа установлены Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (в платежном документе должны быть указаны почтовый адрес помещения, ФИО собственника (нанимателя), общая площадь жилого помещения, наименование

исполнителя (исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы), телефон, адрес, указание на оплачиваемый период, наименование оплачиваемых услуг, значение тарифов, единицы измерения коммунальных ресурсов, объем коммунального ресурса, сведения об изменении размера платы за услуги (в связи с проживанием временных жильцов, снижением качества коммунальных услуг), размере задолженности, о предоставлении льгот, и другая необходимая информация).

Информация об изменении размера платы, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется исполнителем потребителю не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

Информация – телефон диспетчерской, аварийной службы, размер тарифов, нормативов и другая информация отражается в договоре управления многоквартирным домом, на досках объявлений, расположенных в подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

### **Размер платы за жилое помещение**

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления только для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также для собственников жилых помещений, которые не выбрали способ управления многоквартирным домом или выбрали, но не приняли решение об установлении размера платы.

- размер платы за жилое помещение должен устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. На общем собрании собственников размер платы определяется по предложению управляющей организации на основании перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- срок действия установленного размера платы должен быть не менее одного года;

- размер платы определяется в расчете на 1 кв.м общей площади жилого (нежилого) помещения (ст.39, ст.15, п.5 ЖК);

- плата за капитальный ремонт принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капремонта, необходимом объеме

работ и других предложений, связанных с проведением ремонта.

- перерасчет за невыполненные работы или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 – исходя из перечня работ, предусмотренных в договоре управления многоквартирным домом.

Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми помещениями в многоквартирном доме, согласно п.11 Правил, утвержденных постановлением, указанным в предыдущем абзаце, являются составной частью деятельности по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Деятельность по сбору и вывозу бытовых отходов является потенциально конкурентной и в соответствии с федеральным законодательством ее стоимость не является регулируемой.

Размер платы устанавливается в едином размере для собственников жилых и нежилых помещений. Собственники нежилых помещений обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома наравне с собственниками жилых помещений.

### **Размер платы за коммунальные услуги.**

Размер платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) определяется как произведение тарифа, установленного для ресурсоснабжающей организации, и объема коммунального ресурса. То есть понятия «тариф» за холодную воду, горячую воду, электроэнергию, газ, тепловую энергию, водоотведение и «плата за коммунальную услугу» не равнозначны.

Тарифы, применяемые для определения размера платы за коммунальные услуги, устанавливаются для ресурсоснабжающих организаций департаментом цен и тарифов администрации Владимирской области в соответствии с законодательством Российской Федерации. Тарифы для расчета платы за коммунальные услуги принимаются с учетом надбавок, устанавливаемых органами местного самоуправления в качестве источника финансирования инвестиционных программ организаций коммунального комплекса.

Количество коммунального ресурса определяется по показаниям

приборов учета (коллективных и индивидуальных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления услуг.

Таким образом, размер платы граждан зависит не только от величины установленных тарифов, но и от объема потребления коммунальных услуг, следовательно, при разном объеме потребления размер платежей будет отличаться и при неизменном тарифе.

Наряду с мерами социальной поддержки отдельным категориям граждан, всем жителям с невысокими доходами предоставляются субсидии. Право на субсидии имеют граждане, размер платежей за жилищно-коммунальные услуги которых превышает 22% их совокупного дохода.