
МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**НОВЫЕ ПРАВИЛА
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ
УСЛУГ**

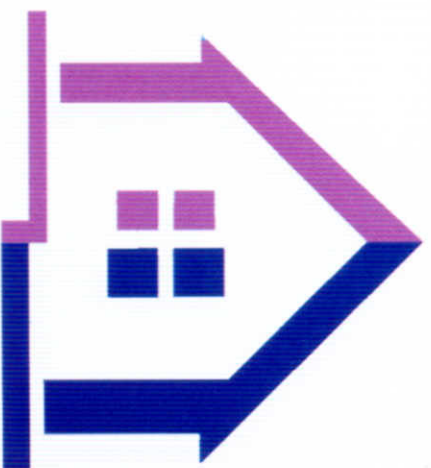
Учебно-методическое пособие

Ростов-на-Дону
2012

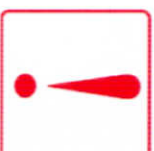
6 мая 2011 года Правительством РФ утверждено Постановление № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Оно призвано заменить Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

Новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов вступили в силу с 1 сентября 2012 года.



НОВЫЕ ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ. ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ.



ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ ОПЛАЧИВАЮТСЯ ИСХОДЯ ИЗ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Новые Правила существенно изменят порядок расчета размера платы за коммунальные услуги.

Меняется принцип распределения платы за общедомовые нужды. Если до вступления в силу новых Правил такой платеж распределялся пропорционально показаниям индивидуальных приборов учета, то с 1 сентября он распределяется пропорционально общей площади занимаемого помещения.

В соответствии с ранее применявшимся порядком так называемый «коэффициент общедомового потребления» распределялся по принципу: кто больше израсходовал ресурса внутри помещения, тот больше заплатит за общедомовой расход и потери.

С 1 сентября основной фактор, который лежит в основе распределения платежей за общедомовые нужды, – общая площадь жилого (нежилого) помещения.

В связи с этим изменится размер платежей граждан за коммунальные услуги в сравнении с предыдущими месяцами.

ДВА ПЛАТЕЖА ЗА КАЖДУЮ КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ



Новыми Правилами платеж за каждую коммунальную услугу разделен на две части.

Первая часть – платеж за индивидуальное потребление в помещении (по индивидуальным приборам учета или по нормативам, если приборы не установлены).

Вторая часть – платеж за общедомовые нужды (определяется по общедомовым приборам или по нормативам, если приборы отсутствуют).

В квитанции появятся две графы по каждой коммунальной услуге, отражающие:

- 1) *потребление внутри помещения;*
- 2) *потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды.*

Такое разделение сделано для прозрачности расчетов и доступности понимания гражданами смысла оплаты за общедомовые нужды. Теперь каждый житель может анализировать, какой объем ресурса и на какую сумму потреблен на общедомовые нужды. Это подталкивает к экономии, к проведению реальной работы по энергосбережению. Более опутливо чувствуется разница между индивидуальным и общедомовым потреблением, создается стимул к снижению объема общедомового потребления.



ВАЖНО:

Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении.



ВРЕМЕННОЕ ОТСУТСТВИЕ – ОСНОВАНИЕ ДЛЯ СНЯТИЯ НАЧИСЛЕНИЙ ТОЛЬКО В ОТНОШЕНИИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ И ТОЛЬКО В КВАРТИРАХ, ГДЕ НЕ УСТАНОВЛЕННЫ ПРИБОРЫ УЧЕТА. В ОТЛИЧИЕ ОТ ПРЕЖНИХ ПРАВИЛ, ТЕПЕРЬ ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ НУЖНО ОПЛАЧИВАТЬ В ЛЮБОМ СЛУЧАЕ.

ДАЖЕ В СЛУЧАЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ВЫЕЗДА, КОГДА ПОКАЗАНИЯ ПРИБОРОВ ЗА ПЕРИОД ОТСУТСТВИЯ НЕ ИЗМЕНИЛИСЬ, В КВИТАНЦИИ БУДУТ ПРЕДЪЯВЛЕННЫ НАЧИСЛЕНИЯ ЗА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ.

Плата за коммунальную услугу для потребителя в многоквартирном доме включает:

плату за коммунальную услугу, предоставленную в жилое или в нежилое помещение, которая рассчитывается исходя из

- показаний индивидуального прибора учета;
- данных о среднемесечном потреблении за прошлый период по индивидуальным приборам учета (на время замены прибора учета или в случае непредставления показаний, но не более 3-х месяцев);
- нормативов (при отсутствии индивидуального прибора учета).



НОВОЕ

плату за коммунальную услугу, предоставленную в местах общего пользования (подъезды, подвалы, крыши и т.д.), которая рассчитывается исходя из

- показаний коллективного прибора учета;
- нормативов (при отсутствии коллективного прибора учета).



ЕДИНАЯ КВИТАНЦИЯ

В связи с изменением структуры платежей и необходимостью обеспечения прозрачности начислений за жилищно-коммунальные услуги с 1 сентября подержит применению новая форма платежного документа. Форма документа утверждена приказом Минрегиона РФ от 19.09.2011г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

Новая квитанция представляет собой лист формата А-4 (альбомный лист). Такая форма — не единственно возможная, управляющие организации и расчетные центры вправе предоставлять жителям свои варианты оформления квитанции. При этом ее содержание должно включать в себя обязательные параметры, предусмотренные пунктом 69 новых Правил, в частности:

- а)** почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (наимателе) помещения;
- б)** наименование исполнителя, номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (местонахождение), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;
- в)** указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;
- г)** объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;
- д)** объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;
- е)** общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, показания коллективного (общедомового) прибора учета, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме;
- ж)** сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований;
- з)** сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем.

ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ

для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг

Рис. 1. Сведения о плательщике и исполнителе услуг

за (расчетный период) _____
 Ф.И.О. (квитанция) плательщика собственника/наемщика _____
 Адрес помещения: _____
 Площадь помещения: _____ кв. м Количество проживающих: _____ чел.
 Наименование организации - исполнителя услуг: _____
 Адрес: _____
 Телефон, факс, адрес электронной почты, адрес сайта в сети Интернет: _____
 Режим работы: _____ Телефон: _____

Рис. 2. Информация для внесения платы получателем платежа (получателям платежей)

Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты	Ж. личное счета (иной идентификатор плательщика)	Виды услуг	Сумма к оплате за расчетный период, руб.

Справочно: Задолженность за предыдущие периоды: _____
 Актис на начало расч. периода (учтен: платеж, поступившие до 25 числа расчетного периода включительно): _____
Итого к оплате: _____ руб.

Рис. 3. РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Виды услуг	Ед.изм.	Объем коммунальных услуг *		Тариф руб./ед.изм. Размер платы на кв.м, руб.	Размер платы за ком. услуги, руб.		Всего начислено за расчетный период, руб.	Пере-расчет всего, руб.	Льготы, субсидии, руб.	Итого к оплате за расчетный период руб.		
		инд. потребл.	общедом. нужды		инд. потребл.	общедом. нужды				Всего	в т.ч. за ком.услуги инд. потребл.	общедом. нужды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Содержание и ремонт жилого помещения	кв.м		x			x					x	
Капитальный ремонт	кв.м		x			x						
Коммунальные услуги												
Отопление	Гкал											
Горячее водоснабжение	куб.м											
Холодное водоснабжение	куб.м											
Водоотведение	куб.м											
Электроснабжение	кВт*час											
Газоснабжение	куб.м											
Итого к оплате за расчетный период												

Рис. 4. Справочная информация

Норматив потребления коммунальных услуг						Текущие показания приборов учета коммунальных услуг				Суммарный объем коммунальных услуг в денежном выражении	
инд. потребл.	общедом. потребл.	инд. (квартир.)	инд. (квартир.)	инд. (квартир.)	инд. (квартир.)	инд. помещених дома	инд. помещених дома	инд. помещених дома	инд. помещених дома	инд. помещених дома	инд. помещених дома
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
x						x	x	x	x	x	x

* - указывается объем коммунальных услуг, определенный, исходя из:
 (1) - нормативов потребления коммунальных услуг;
 (2) - показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета;
 (3) - среднемесячного потребления коммунальных услуг;
 (4) - исходя из показаний общедомового прибора учета;
 (5) - расчетного способа для нежилых помещений.

Рис. 5. Расчет суммы к оплате с учетом расщепления платежа

Виды услуг	Сумма платы с учетом расщепления платежа		Проценты за просрочку		Процентная ставка	К оплате с учетом расщепления платежа и процентов за просрочку, руб.
	от платы за расчетный период	от платы за аналогичный период прошлого года	руб.	%		
1	2	3	4	5	6	7
Коммунальные услуги						
Отопление						
Горячее водоснабжение						
Холодное водоснабжение						
Водоотведение						
Электроснабжение						
Газоснабжение						
Итого к оплате за расчетный период с учетом расщепления						

Рис. 6. Сведения о перерасчете (доначисления *, уменьшения *)

Вид услуг	Основания перерасчетов	Сумма, руб.
1	2	3

К сведению потребителей услуг:

* При непредоставлении потребителем сведений о показаниях приборов учета в установленные сроки или исполнителем не допущен до прибора учета для проверки состояния прибора учета и достоверности предоставленных потребителем сведений о его показанных размер платы определяется исходя из расчетного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в порядке, установленном п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.11 № 354, а по истечении трех расчетных периодов - по нормативам потребления согласно п. 60 указанных Правил предоставления коммунальных услуг.

* При несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета, показавшего искажение его показаний или повреждении прибора учета и несанкционированном подключении оборудования потребителем к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения исполнитель услуг производит зачисление платы за соответствующие коммунальные услуги исходя из объема коммунального ресурса, рассчитанных согласно п. 62 Правил предоставления коммунальных услуг по пропускной способности трубы (для услуг водоснабжения, водоотведения) или с учетом мощности подключенного оборудования (для иных видов коммунальных услуг).



РАСЩЕПКА ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Форма платежного документа предусматривает отражение в ней и сведений о расщепке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги.
ПРИ ЭТОМ СЛЕДУЕТ ПОМНИТЬ, ЧТО В ЭТОМ СЛУЧАЕ ПОТРЕБИТЕЛЮ ПРИДЁТСЯ УПЛАЧИВАТЬ ПРОЦЕНТЫ.

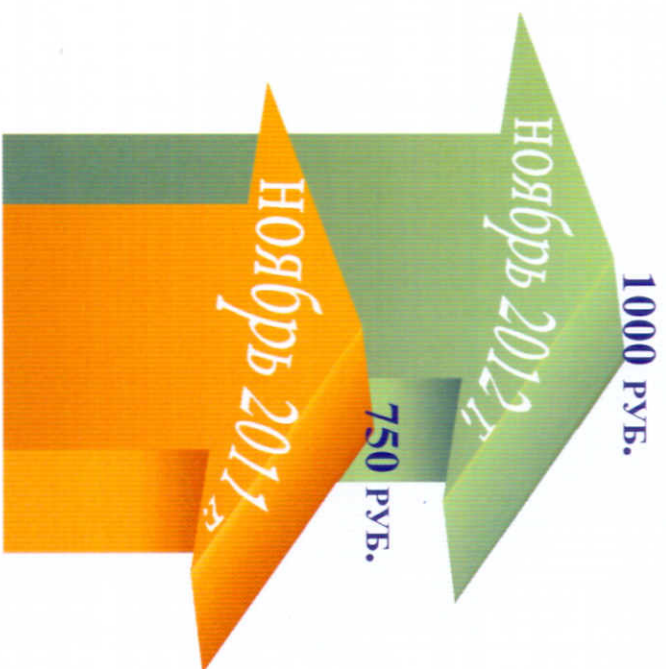
Возможность предоставления расщепки (отсрочки) прямо предусмотрена новыми Правилами (пункт 72). Расщепка (отсрочка) предоставляется, если начисленный потребителю размер платы за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превышает более чем на 25 % размер платы, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года.

Расщепка предоставляется на условиях внесения платы за коммунальную услугу равными долями в течение 12 месяцев и взимания за предоставленную расщепку процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3 % размер ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день предоставления расщепки.



ВАЖНО:
 ресурсоснабжающая организация обязана предоставить исполнителю (управляющей организацией, ТСЖ) аналогичную расщепку на тех же условиях, которые исполнителем предоставлены потребителю.

ПРИМЕР



В НОЯБРЕ 2012 ГОДА ОПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ СОСТАВИЛА 1000 РУБЛЕЙ, В НОЯБРЕ 2011 ГОДА — 750 РУБЛЕЙ.



ВАЖНО:
1000 рублей можно оплатить в рассрочку до ноября 2013 года. При этом максимальные проценты составят: ставка рефинансирования ЦБ РФ (8%) + 3%.
ИТОГО: ДО НОЯБРА 2013 ГОДА ПРОЦЕНТЫ СОСТАВЯТ 110 РУБЛЕЙ.

УРЕГУЛИРОВАНИЕ ВОПРОСОВ ПРИБОРНОГО УЧЕТА



Установлены единые сроки снятия показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.

В соответствии с пунктом 34 новых Правил потребитель обязан ежемесячно снимать показания индивидуального прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю (ТСЖ, управляющей организации) не позднее 26-го числа текущего месяца.

Однако Правила содержат и возможность снятия показаний исполнителем (уполномоченным им лицом) или иной организацией. Это должно быть закреплено в договоре, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ЕСЛИ СОБСТВЕННИК ВОВРЕМЯ НЕ ПРЕДОСТАВИЛ ДАННЫЕ КВАРТИРНЫХ СЧЕТЧИКОВ:

— первые три месяца ему будут начислять по среднемесячному объему за последний год (если отчет ведется меньше года, но более трех месяцев — по среднему потреблению в этот период);

— после непредоставления показаний счетчиков более трех месяцев подряд, начисления будут происходить по нормативу потребления коммунального ресурса.

ПОКАЗАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА ОБЯЗАН СНИМАТЬ ИСПОЛНИТЕЛЬ, А НЕ ПОТРЕБИТЕЛЬ. Также положение содержится в пункте 31 новых Правил. **СРОКИ СНЯТИЯ ПОКАЗАНИЙ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА ТАКИЕ ЖЕ —**

ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.

Показания общедомового прибора учета заносятся в журнал. Потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения обеспечивается возможность ознакомиться со сведениями о показаниях общедомовых приборов учета.

Надо сказать, что **НОВЫМИ ПРАВИЛАМИ ИЗМЕНЕНЫ СРОКИ ПРОВЕРКИ ПРАВИЛЬНОСТИ ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ УЧЕТА.**

Раньше это возможно было делать не чаще 1 раза в 6 месяцев. Теперь исполнитель вправе осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета и проверку их состояния.

Такой контроль очень важен, потому что часто встречаются случаи, когда недобросовестные жильцы, подавая заниженные показания или воздействуя на приборы, пытаются переложить бремя оплаты коммунальных услуг на своих соседей.

Новыми Правилами предусмотрено, что установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. Это положение должно исключать волокиту при вводе приборов учета в эксплуатацию.

Выполняя требования Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...» в части оснащения жилищного фонда приборами учета необходимо также руководствоваться приказом Минрегиона РФ от 29.12.2011 г. № 627 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки (установки) прибора учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».

Обследование на выявление технической возможности установки приборов учета проводится комиссией в составе представителей ресурсоснабжающей организации, управляющей домом, а также представителей собственников помещений.



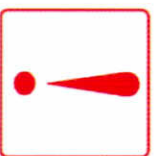
ВАЖНО:

Техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении) отсутствует, если в ходе обследования будет 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 полей, запыления помещений, и (или) невозможно обеспечить доступ для снятия показаний прибора учета соответствующего вида, его обслуживания, замены.



**НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ:
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ
УСЛУГ**

Новыми Правилами собственники нежилых помещений в многоквартирных домах по своим правам и обязанностям приравнены к собственникам жилых помещений.

ОНИ ТАКЖЕ ОБЯЗАНЫ ОПЛАЧИВАТЬ ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ.

Показания их приборов учета учтены в общих для всех формулах расчета платежей за коммунальные услуги.

Единственное отличие в их статусе – возможность заключения собственниками нежилых помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ, ПРЕДОСТАВЛЕННУЮ ПОТРЕБИТЕЛЮ В НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ОБОРУДОВАННОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРИБОРОМ УЧЕТА, ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ИСХОДЯ ИЗ ПОКАЗАНИЙ ТАКОГО ПРИБОРА УЧЕТА ЗА РАСЧЕТНЫЙ ПЕРИОД.

При отсутствии индивидуального прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в нежилом помещении, рассчитывается исходя из расчетного объема коммунального ресурса. Объем коммунальной услуги, предоставляется и распределяется между потребителями (в том числе и собственниками нежилых помещений) пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю помещения.



**ПРИМЕНЕНИЕ САНКЦИЙ
К ДОЛЖНИКАМ**

Установлены новые правила исчисления размера долга, который позволяет провозвести ограничение подачи коммунальных услуг в квартире.

ДОЛГ ДОЛЖЕН ПРЕВЫСИТЬ СУММУ ТРЕХ МЕСЯЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ, РАССЧИТАННЫХ ИСХОДЯ ИЗ НОРМАТИВОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ.



ВАЖНО:

пункт 108 новых Правил:

«Под неплатной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невостребовании потребителем-должником условий такого соглашения».

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЯ РАСЧИТЫВАЕТСЯ ПО КАЖДОМУ ВИДУ КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ В ОТДЕЛЬНОСТИ.

При **ограничении** предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При **приостановлении** предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

ИСПОЛНИТЕЛИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ИМЕЮТ ПРАВО ОТКЛЮЧИТЬ НЕПЛАТЕЛЬЩИКА ОТ СВЕТА, ГАЗА ИЛИ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ. ЛИШИТЬ ЖИТЕЛЯ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ОТОПЛЕНИЯ НЕЛЬЗЯ.

Такое же исключение содержалось и в старых правилах.



ПРОБЛЕМЫ ПРЯМЫХ РАСЧЕТОВ НАСЕЛЕНИЯ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Новые Правила дают возможность жителям вне зависимости от способа управления домом оплачивать коммунальные ресурсы напрямую поставщику — ресурсоснабжающей организации.

Внесение оплаты напрямую ресурсоснабжающим организациям возможно только на основании решения общего собрания собственников. После этого управляющая организация уведомляет ресурсоснабжающую и вносит изменения в договор управления, где определяет порядок внесения потребителем платы за коммунальные ресурсы непосредственно в РСО.

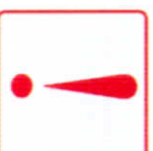
Однако надо помнить, что такой вариант расчетов предусмотрен Жилищным Кодексом только в отношении коммунальных услуг, потребленных внутри помещения (то есть — только по показаниям индивидуальных счетчиков или по нормативам (у кого счетчиков до сих пор нет)). Сбор платежей

за общедомовые нужды по-прежнему остается за управляющей компанией (ТСЖ), которая должна получитьную сумму перечислить поставщику.

ФУНКЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ (В ТОМ ЧИСЛЕ И РАБОТА С НЕПЛАТЕЛЬЩИКАМИ), ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАЧИСЛЕНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ В СЛУЧАЕ ПРЯМЫХ РАСЧЕТОВ НЕ СНИМАЕТСЯ!

Направлять плату за одну коммунальную услугу в два адреса **нецелеобразно** (одну часть — в РСО, другую часть — в управляющую компанию). Это приведет к еще большей неразберихе с платежами.

САМЫЙ ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ - КОГДА ВСЕ РАСЧЕТЫ НАХОДЯТСЯ В ОДНИХ РУКАХ.



ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Новыми Правилами предусмотрена оплата отопления только по фактическому потреблению в течение отопительного сезона, который в нашей области длится 6 месяцев.

В конце августа Правительство России приняло Постановление (от 27.08.2012 г. № 857), которым регионам дано право определять систему расчета размера платы за отопление:

- либо применять в полном объеме Постановление Правительства № 354;
- либо принять решение об оплате за отопление по 1/12 равномерно в течение года, но только в тех домах, где не установлены общедомовые приборы учета;
- либо сохранить порядок расчета платы в соответствии с Правилами № 307.

10 СЕНТЯБРЯ 2012 ГОДА ГУБЕРНАТОРОМ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОДПИСАНО ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ № 878, КОТОРОЕ НА ПЕРИОД 2012-2014 ГОДЫ СОХРАНЯЕТ ПРЕЖНИЙ ПОРЯДОК РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ. ПРИ ЭТОМ БУДУТ ПРИМЕНЕНЫ НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ, ДЕЙСТВОВАВШИЕ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2012 ГОДА.

Сохранение прежнего порядка предполагает равномерное ежемесячное внесение платежей за отопление из расчета 1/12 как в домах, оборудованных общедомовыми приборами учета, так и в домах, где они отсутствуют. По итогам года в домах, оснащенных приборами, будет производиться корректировка платежей с учетом фактических показаний.

Это решение позволит предотвратить рост платежей граждан за тепловую энергию в отопительный период и установить переходный период для адаптации граждан к новым Правилам предоставления коммунальных услуг.



ВАЖНО:
ИЗЪЯТИЕ ИЗ НОВЫХ Правил сделано только в отношении отопления!
 Плата за другие виды коммунальных услуг будет рассчитываться по-новому.

ФОРМУЛЫ РАСЧЕТОВ

ВАРИАНТ 1.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 307

Если МКД оборудован ОПУ, ИПУ нет ни у кого.

НАЧИСЛЯЕТСЯ ЕЖЕМЕСЯЧНО (ПО 1/12 В ТЕЧЕНИЕ ГОДА)

$$\begin{array}{l} \text{Размер платы за отопление (руб.)} \\ \text{Общая площадь квартир (кв.м.)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Общая площадь} \\ \text{Среднемесячный объём потребления за прошлый год в расчёте на 1 кв. (1ккал/кв.м.)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Тариф (руб./1ккал)} \end{array}$$

ПО ИТОГАМ ГОДА ДЕЛАЕТСЯ КОРРЕКТИРОВКА СЧЕТОМ ФАКТИЧЕСКОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ ОТОПЛЕНИЯ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ

$$\begin{array}{l} \text{Корректировка платы по итогам года (руб.)} \\ \text{Размер платы за весь дом по ОПУ по итогам года (руб.)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Размер платы за квартиру} \\ \text{Общая площадь квартир} \\ \text{Сумма общих площадей всех помещений дома (кв.м.)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Размер платы за отопление, начисленный за весь год на квартиру (руб.)} \end{array}$$

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла

ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла

ВАРИАНТ 1 А.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 307

Если в МКД нет ОПУ, либо отсутствуют сведения об объёме потребления тепла за истекший год, а также нет ИПУ ни у кого.

НАЧИСЛЯЕТСЯ ЕЖЕМЕСЯЧНО (ПО 1/12 В ТЕЧЕНИЕ ГОДА)

$$\begin{array}{l} \text{Размер платы за отопление (руб.)} \\ \text{Общая площадь квартир (кв.м.)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Норматив потребления тепловой энергии на отопление (1ккал/кв.м.)} \\ \text{Тариф (руб./1ккал)} \end{array}$$

КОРРЕКТИРОВКА ПО ИТОГАМ ГОДА НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла

ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла

ВАРИАНТ 2.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 354

Если МКД оборудован ОПУ, ИПУ нет ни у кого. Начисляется в отопительный период (7 месяцев в году) только по показаниям (ОПУ) двумя строками: индивидуальное потребление, потребление на общедомовые нужды.

$$\text{Размер платы за отопление (инд.) (руб.)} = \text{Объем тепла по ОПУ (Ткал)} \times \frac{\text{Общая площадь квартиры (кв.м)}}{\text{Общая площадь всех жилых и нежилых помещений + площадь МОП (кв.м.)}} \times \text{Тариф (руб./Ткал)}$$

$$\text{Размер платы за отопление (ОДН) (руб.)} = \text{Объем тепла по расчетный период (Ткал)} \times \left(1 - \frac{\text{Общая площадь всех помещений в квартире (кв.м.)}}{\text{Общая площадь всех помещений + площадь МОП (кв.м.)}} \right) \times \frac{\text{Общая площадь квартиры (кв.м.)}}{\text{Общая площадь всех помещений}} \times \text{Тариф (руб./Ткал)}$$

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла
ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла
ОДН — общедомовые нужды

ВАРИАНТ 2. А.

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ 354

Если МКД не оборудован ОПУ, ИПУ нет ни у кого. Начисляется только в отопительный период (7 месяцев в году) по нормативам потребления двумя строками: индивидуальное потребление, потребление на общедомовые нужды.

$$\text{Размер платы за отопление (инд.) (руб.)} = \text{Общая площадь квартиры (кв.м.)} \times \text{Норматив потребления тепла (Ткал/кв.м.)} \times \text{Тариф (руб./Ткал)}$$

$$\text{Размер платы за отопление (ОДН) (руб.)} = \text{Норматив потребления тепла (Ткал/кв.м.)} \times \frac{\text{Общая площадь квартиры (кв.м.)}}{\text{Общая площадь всех жилых и нежилых помещений (кв.м.)}} \times \text{Тариф (руб./Ткал)}$$

КОРРЕКТИРОВКА ПО ИТОГАМ ГОДА ИСКЛЮЧАЕТСЯ

ОПУ — общедомовой прибор учета тепла
ИПУ — индивидуальный прибор учета тепла
ОДН — общедомовые нужды



РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ (НА ПРИМЕРЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ)

При расчете мы используем формулы, предусмотренные в приложении № 2 к новым Правилам.

Возьмем 2 квартиры в домах, оборудованных лифтами. В одном из домов не установлен общедомовой прибор учета электроэнергии, в другом он установлен.

1-я квартира однокомнатная, не оборудована индивидуальным прибором учета, в ней проживает 1 человек, её площадь составляет 30 кв.м.

2-я квартира двухкомнатная, оборудована индивидуальным прибором учета, в ней проживает 2 человека, её площадь — 45 кв.м.

ШАГ 1. Определяем размер платы за электроэнергию, потребленную внутри жилого (нежилого) помещения

При наличии индивидуального прибора учета применяется формула (1):

$$P_i = V_i^{\text{II}} \times T_{\text{кр}}$$

где:

V_i^{II} — объем потребленного за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального прибора учета;

$T_{\text{кр}}$ — тариф на коммунальный ресурс.

ПРИМЕР:

$P_i = 75 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб./кВт/ч} = 242,25 \text{ рублей.}$

При отсутствии индивидуального прибора учета применяется формула (4):

$$P_i = n_i \times N_j \times T_{кр}$$

где:

n_i — количество граждан, постоянно и временно прожитающих в i -м жилом помещении;

N_j — норматив потребления j -й коммунальной услуги;

$T_{кр}$ — тариф на коммунальный ресурс.

ПРИМЕР:

$P_i = 1 \text{ человек} \times 130 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб./Квт/ч} = 419, 90 \text{ рублей.}$

ШАГ 2. Определяем размер платы за электроэнергию, представляющую на общедомовые нужды и приходящуюся на конкретное жилое (нежилое) помещение

Расчет производится в 2 этапа.

1 ЭТАП: определяется величина $V_{i \text{ ОДН}}$ (объем коммунального ресурса, предоставляемый за расчетный период на общедомовые нужды и приходящийся на конкретное помещение):

Если в доме не установлен общедомовой прибор учета, применяется формула (15):

$$V_{i \text{ ОДН}}^5 = N_{\text{ОДН}} \times S_{\text{ОИ}} \times \frac{S_i}{S_{\text{Об}}}$$

где:

$N_{\text{ОДН}}$ — норматив потребления на общедомовые нужды;

$S_{\text{ОИ}}$ — общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

S_i — общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{\text{Об}}$ — общая площадь всех жилых помещений (квартиры) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

$$V_{i \text{ ОДН}} = 1,7 \text{ кВт/ч/кв.м} \times 800 \text{ кв.м} \times (30 \text{ кв.м./4000 кв.м}) = 10,2 \text{ кВт/ч}$$

Если в доме установлен общедомовой прибор учета, расчет производится по формуле (12):

$$V_{i \text{ ОДН}}^2 = (V^{\text{Д}} - \sum_{\text{П}} V_{\text{НЕЖ}} - \sum_{\text{В}} V_{\text{ЖИЛ.Н.}} - \sum_{\text{W}} V_{\text{ЖИЛ.П.}} - V^{\text{КР}}) \times \frac{S_i}{S_{\text{Об}}}$$

где:

$V^{\text{Д}}$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период, определенный по показаниям общедомового прибора учета;

$V_{\text{НЕЖ}}^{\text{П}}$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в п-м нежилом помещении;

$V_{\text{ЖИЛД}}$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным прибором учета (определяется по нормативам потребления);

$V_{\text{ЖИЛД}}^w$ — объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным прибором учета;

$V_{\text{ЖР}}$ — объем коммунального ресурса, использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению (при производстве других коммунальных услуг с использованием внутридомовых инженерных сетей);

S_i — общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{\text{общ}}$ — общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

ПРИМЕР (исходные данные для применения формулы (12)):

- потребление по общедомовому прибору учета – 8000 кВт/ч;
- суммарный объем потребления в нежилых помещениях – 120 кВт/ч;
- суммарный объем потребления в жилых помещениях (как в оснащенных приборами учета, так и в неоснащенных) – 7250 кВт/ч;
- $V_{\text{ЖР}}$ принимаем равным нулю, так как в условном доме имеется централизованное теплоснабжение и горячее водоснабжение;
- общая площадь конкретной квартиры – 45 кв. м;
- общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений – 3200 кв. м.

$$V_{\text{одн}}^1 = (8000 \text{ кВт/ч} - 120 \text{ кВт/ч} - 7250 \text{ кВт/ч} - 0) \times (45 \text{ кв.м} / 3200 \text{ кв.м}) = 8,86 \text{ кВт/ч}$$

2 ЭТАП: расчет размера платы за общедомовые нужды производится по общей формуле (10) (как для домов, оснащенных, так и не оснащенных общим прибором учета):

$$P_{\text{одн}} = V_{\text{одн}} \times T_{\text{ЖР}}$$

где:

$V_{\text{одн}}$ — объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T_{\text{ЖР}}$ — тариф на соответствующий коммунальный ресурс.

Применяем формулу (10).

В ДОМЕ, ГДЕ НЕТ общедомового прибора учета, для одиноко проживающего собственника квартиры площадью 30 кв. м (без индивидуального прибора учета) размер платы за общедомовые нужды составит:

$$P_{\text{одн}}^1 = 10,2 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб./кВт/ч} = 32,95 \text{ рублей}$$

В ДОМЕ, ГДЕ УСТАНОВЛЕН общедомовой прибор учета, для собственника квартиры площадью 45 кв. м, оснащенной прибором учета, размер платы за общедомовые нужды составит:

$$P_{\text{одн}}^1 = 8,86 \text{ кВт/ч} \times 3,23 \text{ руб./кВт/ч} = 28,62 \text{ рублей}$$

ШАГ 3. Вычислим общую сумму к оплате за электроснабжение: суммируем размер платы за электроэнергию, потребленную внутри жилого (нежилого) помещения, и размер платы за электроэнергию, предоставленной на общие домовые нужды

$$P_{\text{общ}} = P_{\text{инд}} + P_{\text{одн}}$$

В ДОМЕ БЕЗ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА

Для одиноко проживающего собственника квартиры площадью 30 кв.м (без индивидуального прибора учета):

$$P_{\text{общ}} = 439,28 \text{ руб.} + 32,95 \text{ руб.} = 472,23 \text{ руб.}$$

В ДОМЕ С ОБЩЕДОМОВЫМ ПРИБОРОМ УЧЕТА

Для собственника квартиры площадью 45 кв.м, оснащенной прибором учета:

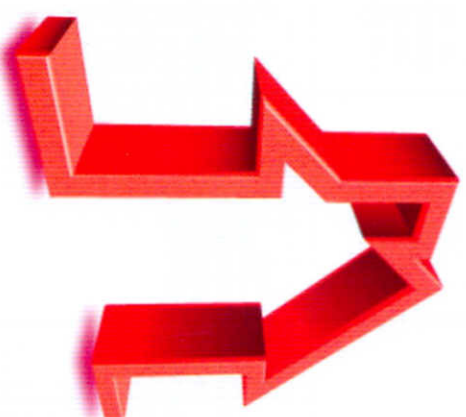
$$P_{\text{общ}} = 242,25 \text{ руб.} + 28,62 \text{ руб.} = 270,87 \text{ руб.}$$

КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ НОВЫХ ПРАВИЛ

Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным новыми Правилами, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со статьей 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

В Ростовской области органом, в полномочия которого входит контроль за соблюдением Правил, является Государственная жилищная инспекция Ростовской области (г. Ростов-на-Дону, ул. Нижегородская, 20, тел. 253-45-60).

ЗНАНИЕ НОВЫХ ПРАВИЛ И УМЕНИЕ ИХ ПРИМЕНЯТЬ – ЗАЛОГ ПРАВИЛЬНОСТИ РАСЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ЗАКОННОСТИ НАЧИСЛЕНИЙ И СПОКОЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.



ПРИЛОЖЕНИЕ

Документы, которые поручено принять во исполнение Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ОТВЕТСТВЕННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ	РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ
Предложения по совершенствованию Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549, и основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.08.2006 г. № 530.	Минрегион РФ по согласованию с Минэнерго РФ.	Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 г. № 442 утверждены Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии и Правила полного и (или) частичного ограничения потребления электрической энергии. В Правила поставки газа изменения в настоящее время не внесены.
Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, а также методические рекомендации по ее заполнению.	Минрегион РФ по согласованию с Федеральной службой по тарифам.	Приказ Минрегиона РФ от 19.09.2011 г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ОТВЕТСТВЕННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ	РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ
Проект акта о внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306, предусматривающий: - исключение из объемов коммунальных ресурсов, учитываемых при определении нормативов потребления коммунальных услуг в жилом помещении, объемов коммунальных ресурсов, предусматриваемых для содержания общего имущества МКД, и нормативных технологических потерь коммунальных ресурсов; - порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг на общецелемовые нужды; - порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг, за исключением газоснабжения, при использовании земельного участка и надворных построек;	Минрегион РФ по согласованию с Минокономразвития РФ, Федеральной службой по тарифам.	Постановление Правительства РФ от 28.03.2012 г. № 258 «О внесении изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».
Примерные условия энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме.	Минрегион РФ по согласованию с Минокономразвития РФ.	Приказ Минрегиона РФ от 27.06.2012 г. № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме».

ДЛЯ ЗАМЕТОК

- Занятие с родителями.

п 69 Правил об учете,

п 72 (Резервы)

п 31 о сроках начисления

- Инвентаризация имущества фирмы.

- Заключить договор между родителями и несовершеннолетним ребенком.

Возвращение налога по Дн. Эсбэкс.

→ Рада, выдоставляется, Темно в 2016г.
Установил тарифы учета.

Место для учета
Итого.

НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ОТВЕТСТВЕННЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬ	РЕЗУЛЬТАТ ИСПОЛНЕНИЯ
<p>Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общедомового (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также форму акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядок ее заполнения.</p>	<p>Минрегион РФ.</p>	<p>Приказ Минрегиона РФ от 29.12.2011 г. № 627 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общедомового (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».</p>
<p>Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, нормативы потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и надворных построек.</p>	<p>Органы государственной власти субъектов РФ.</p>	<p>Утверждены Региональной службой по тарифам Ростовской области в разрезе муниципальных образований и видов услуг.</p>