

Брошюра Вопрос-Ответ



Темы:

1. Жилищно-коммунальное хозяйство
2. Эксплуатация жилого фонда
3. Тарифы, начисления за ЖКУ
4. Благоустройство



Жилищно-коммунальное хозяйство

1. Кто может проверить деятельность управляющих компаний?

В соответствии со ст.165 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации на основании: обращения собственников помещений в МКД, председателя совета МКД, органа управления ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств – в пятидневный срок. В случае если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой или об изменении способа управления данным домом (часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ, в ред. Федерального закона от 25.06.2012 №93-ФЗ).

Кроме того, к полномочиям Главного Управления Московской области «ГЖИ МО» относится контроль за:

- обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг;
- использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности;
- соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в МКД;
- соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства.

2. Предусматривается ли изменение размера платы граждан за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества?

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяются в установленном Правительством РФ порядке. Данный порядок определен Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3. К какому виду услуг относится утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов?

В соответствии с разъяснением Министерства регионального развития РФ от 03.10.2008г. №25080-СК/14 утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов является регулируемым видом услуг, оказываемых организациями коммунального комплекса, и оплачивается гражданами в составе платы за жилое помещение. Размер платы за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения. В соответствии с Жилищным кодексом РФ к коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Услуга по утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов в указанный перечень не входит.

4. Почему платы за содержание лифтов и мусоропроводов взимается с общей площади, а не с человека?

В соответствии с жилищным законодательством РФ лифты и мусоропроводы относятся к общему имуществу МКД, которое содержится за счет платы за содержание и ремонт жилья. При этом обязательные расходы на содержание общего имущества определяются пропорционально размеру общей площади жилого помещения.

5. Условия определения даты начала и окончания отопительного периода?

Согласно постановлению Правительства РФ от 23 мая 2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», в редакции Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов» начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8°, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8° в течение 5 суток подряд.

Конкретные сроки начала и окончания отопительного периода устанавливаются органом местного самоуправления.

6. Чем обусловлен минимальный размер взноса на капремонт, почему он составляет 7 рублей 30 копеек?

Минимальный размер взноса 7 рублей 30 копеек на капремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, установлен постановлением Правительства Московской области от 03.12.2013 № 1023/54 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области». Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 № 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы» для Московской области на 2014 год установлен федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв.м. общей площади жилья в месяц в размере 7 рублей 30 копеек.

Минимальный размер взноса учитывает затраты на выполнение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7. Предусмотрены ли субсидии и компенсация расходов при оплате капитального ремонта общего имущества МКД?

Согласно статье 159 Жилищного кодекса РФ предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Минимальный размер взноса входит в стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг при расчете субсидий для малообеспеченных граждан. Таким образом, если совокупный платеж, включающий минимальный размер взноса за капремонт, составляет более 22 процентов от совокупного семейного дохода, в этом случае начисляется субсидия. Бюджет Московской области на 2014 год предусматривает меры социальной поддержки граждан при оплате жилого помещения и коммунальных услуг с учетом взноса в размере 7 рублей 30 копеек.

Кроме того, статьей 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами Московской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления предусмотрена компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, в том числе капитального ремонта.

8. Может ли минимальный размер взноса дифференцироваться?

Согласно пункту 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ минимальный размер взноса может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения

очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным кодексом РФ и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. Нужно ли ТСЖ открывать спец.счет, если у него уже существует другой счет, на который перечисляются денежные средства при оплате коммунальных услуг?

В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Закона Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» специальный счет - счет, открытый в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации, предназначенный для аккумулирования средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Владельцем такого специального счета является ТСЖ. Открытие такого счета обязательно, на нем аккумулируются денежные средства именно на капитальный ремонт и на другие расходы не могут предоставляться в отличие от других счетов, открытых ТСЖ, на которых аккумулируются денежные средства на оплату различных коммунальных услуг. В случае наличия специального счета собственники могут отследить поступление взносов именно на капитальный ремонт.

10. Если собственники не хотят перечислять деньги региональному оператору, можно ли создать свой счет?

Законодательство РФ предусматривает такую альтернативу. Если вы не хотите перечислять деньги региональному оператору, то можно создать счет на свой дом. Только для этого есть обязательное условие. У собственников помещений в многоквартирном доме должно быть товарищество собственников жилья (ТСЖ) на одном доме. Либо ТСЖ на нескольких домах, но с количеством квартир не больше 30, расположенных на одном земельном участке, что установлено пунктом 3 статьи 2 Закона Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

11. Если члены ТСЖ - собственники помещений приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, на чье имя будет открыт счёт? На имя ТСЖ, как юридической организации, или на имя физического лица, уполномоченного общим собранием собственников на открытие специального счета?

Согласно части 2 статьи 175 ЖК РФ владельцем специального счета, может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

3) региональный оператор.

Таким образом, если управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ, соответствующее требованиям ЖК РФ, собственники помещений в таком доме могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет ТСЖ. В этом случае специальный счет будет открыт на имя ТСЖ как юридического лица.

12. Кто и как будет контролировать расходование денег на счетах регионального оператора, чтобы уберечь их от коррупционеров и нецелевого использования?

Правительство Московской области несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирном доме. Деньги аккумулируются на счетах и никуда деться не могут. Региональный оператор их просто так даже снять не сможет. Банк перечислит деньги подрядчику только тогда, когда региональный оператор принесет протокол общего собрания об участии в капитальном ремонте, договор на выполнение работ, акт приемки и итоговый протокол общего собрания об утверждении выполненных работ.

13. Предусмотрены ли какие-то средства на капремонт из бюджета?

Софинансирование программ по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах будет происходить как за счёт собственных средств бюджета Московской области, так и муниципалитетов на оплату взноса на капитальный ремонт за жилые помещения, находящиеся в собственности муниципальных образований Московской области, а также средства на софинансирование мероприятий краткосрочных планов по реализации региональной программы. Доли софинансирования будут зависеть от их бюджетной обеспеченности. Предусмотрены средства из бюджета Московской области по софинансированию программы капремонта в части замены лифтов, как одной из самых дорогих работ при осуществлении капремонта в многоэтажных домах.

14. Как можно будет узнать какой дом и когда будет капитально отремонтирован?

Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58 утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы. Эта программа содержит перечень многоквартирных домов на территории области, перечень услуг и работ по капремонту общего имущества, а также плановый период проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Кроме того, в связи с принятием региональной программы в соответствии со статьей 10 Закона Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» не позднее чем через месяц после утверждения и опубликования региональной программы, должны утвердить краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы и не позднее 15 дней со дня их утверждения направляют их в Министерство строительного комплекса Московской области.

15. Нашим МКД управляет управляющая компания. Можем ли мы открыть свой спец.счет по капитальному ремонту?

Согласно части 2 статьи 175 ЖК РФ, управляющая организация не может быть владельцем специального счета.

Если управление многоквартирным домом осуществляет не товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то

собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае региональный оператор откроет специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам многоквартирного дома, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии с ЖК РФ.

16. Что будет в том случае, если ремонт делать надо, а денег нет? Например, в доме имеются должники. Но ведь основная масса собственников законопослушна и исправно оплачивает коммунальные услуги?

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Товарищества собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и региональный оператор должен использовать имеющиеся меры воздействия на должников. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме несет персональную ответственность за выполнение своих обязательств, поэтому обязательства неплательщиков перекладываться на добросовестных соседей не будут.

17. Могут ли собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте, принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой?

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе.

При этом частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

18. На каком основании собственники помещений в многоквартирном доме будут платить взносы на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, если дом является новостройкой и проведение капитального ремонта в этих домах не предусмотрено?

Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58 утверждена региональная программа Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы».

В соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

Возможность неуплаты собственниками помещений в многоквартирных домах, являющихся новостройками, взносов на капитальный ремонт общего имущества, Жилищным кодексом не предусмотрена.

Частью 2 статьи 9 Закона МО № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» установлено, что региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области.

Частью 21 статьи 5 Закона МО № 66/2013-ОЗ установлена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

В соответствии с частью 6 статьи 9 Закона МО № 66/2013-ОЗ региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год не позднее 25 января каждого года.

В пункте 1 части 2 статьи 9 указанного Закона определены категории многоквартирных домов, которые не включаются (могут не включаться) в региональную программу.

Новостройки в указанные категории многоквартирных домов не входят.

Таким образом, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе и в новостройке, после включения многоквартирного дома в региональную программу.

19. Не получится ли так, что собственники помещений будут собирать деньги на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а региональный оператор на эти деньги будет содержать свой аппарат?

В соответствии с частью 3 статьи 179 Жилищного кодекса РФ, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах.

Таким образом, использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

20. Должно ли ТСЖ доплачивать в фонд капитального ремонта в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме отказываются платить взносы на капитальный ремонт общего имущества?

Жилищным кодексом РФ не установлена обязанность ТСЖ по уплате взносов на капитальный ремонт за собственников помещений в многоквартирном доме, отказывающихся платить данный взнос.

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме несет персональную ответственность за выполнение своих обязательств.

Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность ТСЖ нести ответственность (уплачивать взносы) на капитальный ремонт за должников.

Вместе с тем, частью 4 статьи 169 Жилищного кодекса РФ установлено, что доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов ТСЖ, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, взносы на капитальный ремонт общего имущества каждого собственника помещений в многоквартирном доме могут быть уменьшены либо сведены к нулю.

21. Начисляются ли взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в государственной или муниципальной собственности?

Частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса РФ установлена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

При этом не имеет правового значения, в чьей собственности находится многоквартирный дом.

Таким образом, если многоквартирный дом, находящийся в государственной или муниципальной собственности, включен в региональную программу капитального ремонта, взносы на капитальный ремонт такого дома также будут начисляться.

22. Будет ли производиться капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, не включенных в региональную программу?

Одной из задач региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58, является проведение капитального ремонта всех многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, а также многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых на момент принятия Программы принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд, и об изъятии каждого жилого помещения в этих многоквартирных домах, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Московской области или муниципальному образованию.

В пункте 1 части 2 статьи 9 Закона МО № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» определены категории многоквартирных домов, которые по решению Правительства Московской области могут не включаться в региональную программу.

Согласно части 6 статьи 9 Закона МО № 66/2013-ОЗ региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год не позднее 25 января каждого года.

Таким образом, в региональную программу капитального ремонта войдут все многоквартирные дома, расположенные на территории Московской области, за исключением многоквартирных домов, проведение капитального ремонта которых не входит в задачи региональной программы, а также многоквартирных домов, которые не будут включены в региональную программу на основании решения Правительства Московской области.

23. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме, которым управляет управляющая компания или ТСЖ иметь отдельный счет для формирования фонда капитального ремонта?

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ одним из способов формирования фонда капитального ремонта, который собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать, является перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

Согласно статье 175 Жилищного кодекса РФ владельцем специального счета может быть:

1) ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) региональный оператор.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Собственники могут иметь отдельный счет для формирования фонда капитального ремонта, если в этих целях создадут ТСЖ.

24. Нужно ли проводить собрание собственников помещений в многоквартирном доме с целью выбора способа формирования фонда капитального ремонта, если капитальный ремонт общего имущества в таком доме будет проводиться за счет бюджета муниципального образования?

Частью 2 статьи 3 Закона МО № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» установлено, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом.

В соответствии с частью 3 статьи 3 Закона МО № 66/2013-ОЗ 3в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные Законом МО № 66/2013-ОЗ, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или не реализовали выбранный ими способ, орган местного самоуправления муниципального образования Московской области в течение 10 дней принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

25. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Каким образом органы местного самоуправления могут повлиять на такой выбор с целью принудить собственников формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора?

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона МО № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Таким образом, выбор способа формирования фонда капитального ремонта является правом собственников, и органы местного самоуправления не вправе принуждать собственников сделать тот или иной выбор.

26. Каким образом будет формироваться региональная программа капитального ремонта и как будет определяться очередность работ?

Статьей 9 Закона МО 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» установлено, что для формирования региональной программы лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, представляют в органы местного самоуправления информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют.

Орган местного самоуправления обобщает поступившую информацию, а также собирает информацию по многоквартирным домам, находящимся в муниципальной и (или) государственной собственности, и по многоквартирным домам, информация о которых не представлена лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами. Обобщенная информация обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, представляется органом местного самоуправления в Министерство строительного комплекса МО.

Министерство строительного комплекса МО на основании сведений, представленных органами местного самоуправления, формирует проект региональной программы и направляет его в Правительство МО для утверждения.

Региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год не позднее 25 января каждого года.

В соответствии с частью 7 статьи 168 Жилищного кодекса РФ в целях реализации региональной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы.

Согласно статье 10 Закона МО № 66/2013-ОЗ органы местного самоуправления не позднее чем через месяц после утверждения региональной программы, а также ежегодно не позднее 1 марта года, предшествующего планируемому, утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы и не позднее 15 дней со дня их утверждения направляют их в Министерство строительного комплекса МО.

Министерство строительного комплекса МО на основании полученных краткосрочных планов в течение одного месяца со дня их получения формирует проект плана реализации региональной программы и направляет его в Правительство МО для утверждения.

Очередность проведения капитального ремонта определяется на основании критериев, установленных частью 1 статьи 11 Закона МО № 66/2013-ОЗ.

Порядок использования критериев очередности проведения капитального ремонта утвержден постановлением Правительства МО от 27.12.2013 № 1187/58.

27. Кто будет нести ответственность за протечки, заливы и т.д.?

Вопрос ответственности за протечки, заливы и т.д. определяется в каждом конкретном случае. При этом нужно отделять частную собственность от общего имущества, а текущий ремонт и содержание дома – от капитального ремонта.

Так, если протечка или залив произошли в пределах помещения, принадлежащего на праве собственности, ответственность несет собственник помещения.

Если протечка или залив произошли из-за ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома то, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ответственность несут собственники помещений. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества.

В соответствии с частью 4 статьи 18 Закона МО 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» региональный оператор несет. Ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

28. На какие цели могут расходоваться средства со специальных счетов?

Исходя из части 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, средства со специального счета могут расходоваться только на:

- 1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю;
- 2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату указанных выше услуг и (или) работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- 3) комиссионное вознаграждение в соответствии с условиями договора специального счета;
- 4) снос или реконструкцию многоквартирного дома.

29. Какие нужны документы для перечисления средств со специального счета?

Статьей 177 Жилищного кодекса РФ установлено, что:

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту, при предоставлении:

- 1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 2) договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 3) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса в размере не более чем 30 % от стоимости услуг и (или) работ по договору.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

- 1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение о заключении кредитного договора, договора займа с банком, займодавцем с указанием банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;
- 2) кредитного договора, договора займа.

30. В многоквартирном доме часть собственников помещений отказываются платить взносы на капитальный ремонт. Кто будет платить взносы за этих лиц?

При формировании фондов капитального ремонта не предусмотрено переложение бремени неплательщиков на добросовестных граждан.

Более того, согласно части 14.1 статьи 155 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не

выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Неуплаченные взносы и проценты могут быть взысканы с должников в судебном порядке.

31. На кого лягут судебные расходы в случае взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт в судебном порядке?

В соответствии с частью 1 статьи 97 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, когда вызов свидетелей, назначение экспертов, привлечение специалистов и другие действия, подлежащие оплате, осуществляются по инициативе суда – такие расходы возмещаются за счет средств федерального бюджета.

32. Возможен ли зачет стоимости ранее проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в счет будущих платежей по капитальному ремонту?

Да, такая возможность предусмотрена.

В соответствии с частью 1 статьи 19 Закона МО № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» в случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

33. Каким образом средства фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счете, защищены в случае банкротства банка, отзыва у банка лицензии?

В соответствии с частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Данной нормой законодатель минимизировал риски потери средств фонда капитального ремонта, формирующегося на специальных счетах.

34. Что должно быть отражено в протоколе, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете?

В соответствии с частью 1 статьи 176 Жилищного кодекса РФ специальный счет открывается при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса РФ установлено, что в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

35. Должны ли идти проценты на средства на счете или они будут таять? В связи с инфляцией?

Согласно части 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ специальный счет открывается в российских кредитных организациях. В соответствии с частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ по специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса РФ (разработка проектной документации, оплата услуг по строительному контролю);

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса РФ (услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю), уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса РФ (в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию);

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, не допускаются. Банк в порядке, установленном статьей 177 Жилищного кодекса РФ, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечить соответствие

осуществляемых операций по специальному счету требованиям Жилищного кодекса РФ. Таким образом, начисление процентов по специальному счету зависит от банковских правил и договора специального счета.

36. Неприватизированные квартиры, собственники жилья – муниципалитет обязан заплатить 100% на капитальный ремонт региональному оператору или только в пределах сбора по социальному найму?

Согласно части 1 статьи 158 и части 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме. Следовательно, расходы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, за помещения, находящиеся в муниципальной собственности, несет муниципальное образование за счет средств местного бюджета, если ранее, в соответствии с договором социального найма, расходы на оплату капитального ремонта не были возложены на нанимателя жилого помещения.

37. В программу капитального ремонта не включены дома с износом более 70%. Как быть с такими домами?

Пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ установлено, что в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стена, фундамент) которых превышает семьдесят процентов. При этом не позднее, чем через 6 месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов, либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договору социального найма в этих домах.

38. Возможно, ли воспользоваться частью средств по мере необходимости?

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников такого многоквартирного дома. При этом в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены и утверждены:

- перечень работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;

Лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ (статья 189 Жилищного кодекса РФ).

39. Установка общедомовых приборов учета. Поставили. Можно ли компенсировать установку?

Согласно статье 19 Закона Московской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Московской области» от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ:

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены

отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше чем размер предельной стоимости этих работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

2. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации.

3. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет лиц, указанных в части 3 настоящей статьи, в течение 10 дней со дня принятия соответствующего решения.

40. Как объяснить жителям об увеличении суммы в квитанции, перед программой платили на ремонт 2 тыс. руб. и денег не хватало.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения и дополнения, связанные с решением вопросов о капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов. Теперь на собственников помещений многоквартирного дома возложена обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 167 Жилищного кодекса РФ постановлением Правительства Московской области для всех собственников помещений многоквартирного дома установлен минимальный размер вноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 7,30 руб. Вместе с тем, согласно части 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания вправе установить взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в большем размере.

41. Дому 50 лет. На ремонт деньги собирали сами. Зачем мы сейчас будем с жильцов собирать деньги 7.30, если у нас все решается общим собранием.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения и дополнения, связанные с решением вопросов о капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов. Так, статьей 169 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственники помещений многоквартирного дома обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Постановлением Правительства Московской области от 03.12.2013 № 1023/54 «Об установлении минимального размера вноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов» минимальный размер вноса на капитальный ремонт в 2014 году установлен в размере 7,30 руб.

Вместе с тем, согласно части 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания вправе установить взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в большем размере.

42. Может ли фонд дать отсрочку на внесение денег.

Нет, региональный оператор не наделен полномочиями по предоставлению отсрочки по внесению взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт.

43. Какой способ формирования фонда капитального ремонта могут выбрать собственники помещений в многоквартирных домах, в которых нет товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива?

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Частью 3 статьи 175 Жилищного кодекса РФ установлено право собственников помещений в многоквартирном доме выбрать регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирных домах, в которых нет товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива могут либо принять решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор.

44. Должны ли собственники помещений в многоквартирном доме предоставлять органу местного самоуправления информацию о многоквартирном доме в целях утверждения краткосрочных планов капитального ремонта?

Согласно статье 10 Закона МО № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» органы местного самоуправления Московской области ежегодно утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, и направляют их в Министерство строительного комплекса Московской области для формирования проекта плана реализации региональной программы и направления его в Правительство Московской области для утверждения.

В целях утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы собственники помещений в многоквартирном доме могут направлять в орган местного самоуправления информацию о многоквартирном доме, содержащую предложения о необходимости проведения капитального ремонта тех или иных конструктивных элементов многоквартирного дома и о сроках проведения капитального ремонта.

45. Собственники жилых помещений уплачивают взносы, на капитальный ремонт исходя из жилой или общей площади жилых помещений, находящихся в их собственности?

Согласно части 1 статьи 153 Жилищного кодекса граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в том числе, взнос на капитальный ремонт.

Частью 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ установлено, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса РФ к жилым помещениям относятся, в том числе, квартира, часть квартиры, комната.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Таким образом, взнос на капитальный ремонт рассчитывается исходя из площади жилого помещения (площади квартиры, части квартиры, комнаты), принадлежащей собственнику.

Вместе с тем, согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Таким образом, плата за капитальный ремонт должна рассчитываться исходя из общей площади жилого помещения, т.е. без учета балконов, лоджий, веранд и террас.

46. Кто должен уплачивать взносы на ремонт находящихся в многоквартирном доме колясочных, гаражей, технических этажей?

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе:

помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе, технические этажи;

иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.

Таким образом, колясочные и технические этажи являются общим имуществом многоквартирного дома и обязанность по их содержанию и ремонту лежит на всех собственниках помещений в таком доме.

В случае если машино-места в гаражах, находящихся в многоквартирном доме, имеют собственников, то обязанность по содержанию и ремонту таких гаражей лежит, в том числе, и на их собственниках машино-мест. Вместе с тем, обращаем внимание, что в соответствии с региональной программой Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 год», утвержденной постановлением Правительства МО от 27.12.2013 № 1188/58, в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме входит:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло -, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и (или) ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Таким образом, капитальный ремонт колясочных, гаражей и технических этажей в рамках региональной программы производиться не будет, если данные помещения не являются подвальными.

Однако согласно части 3 статьи 166 Жилищного кодекса РФ, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, т.е. эти деньги могут быть направлены на капитальный ремонт колясочных, технических этажей и гаражей.

47. Должны ли собственники нежилых помещений в многоквартирном доме уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Частью 3 статьи 158 Жилищного кодекса РФ установлено, что обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Таким образом, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на собственниках помещений в многоквартирном доме вне зависимости от того, жилое или нежилое помещение находится в собственности.

48. Будут ли производиться начисления на капитальный ремонт многоквартирных домов, входящих в специализированный жилищный фонд?

Частью 2 статьи 9 Закона МО № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» установлено, что региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области.

Частью 21 статьи 5 Закона МО № 66/2013-ОЗ установлена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

Таким образом, начисления на капитальный ремонт многоквартирных домов, входящих в специализированный жилищный фонд и включенных в региональную программу капитального ремонта, будут производиться на общих основаниях.

49. Какие виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, будут производиться в соответствии с региональной программой капитального ремонта?

В соответствии с региональной программой Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы», утвержденной постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58, в Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме входят:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло -, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и (или) ремонт фасада;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

50. Предусмотрены ли субсидии для малоимущих граждан на оплату взноса на капитальный ремонт?

В соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в том числе, взнос на капитальный ремонт.

Субсидия гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется из бюджета Московской области на основании их заявлений в соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

51. Кто является инициатором капитального ремонта?

Частью 3 статьи 189 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

52. Кто должен определить и посчитать объем работ при капитальном ремонте?

В соответствии с частью 3 статьи 189 ЖК РФ лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет собственникам предложения, в том числе, о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости.

Согласно частями 4 и 5 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение об

определении и утверждении, в том числе, перечня работ по капитальному ремонту и сметы расходов на капитальный ремонт.

53. Могут ли проценты, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, поступать на специальные счета?

Согласно части 1 статьи 170 ЖК РФ проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт образуют фонд капитального ремонта.

Таким образом, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выберут формирование его на специальном счете, то проценты, уплаченные собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, будут поступать на специальный счет.

54. С 01.05.2014 с жителей Подмосковья будет взиматься плата за капитальный ремонт жилого дома. Всегда эта плата находилась в тарифах ЖКХ – будет ли она выведена из тарифа или население должно платить дважды за одно и тоже?

В соответствии с частью 2 статьи 154 Кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает двойную уплату ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в таком доме.

55. Если гражданин проживает в муниципальной квартире – кто должен уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Частью 1 статьи 169 Кодекса установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, согласно части 2 статьи 154 Кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя, в том числе, взнос на капитальный ремонт.

Таким образом, если собственниками помещений являются органы местного самоуправления муниципальных образований, то обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт лежит на таких органах.

56. Какой механизм воздействия будет применяться к неплательщику взносов на капитальный ремонт?

Планируется проведение разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах о необходимости своевременной и полной оплаты взносов на капитальный ремонт.

Неуплаченные взносы на капитальный ремонт, а также проценты за несвоевременную и (или) не полную уплату таких взносов будут взысканы с должников в судебном порядке.

57. Если в многоквартирном доме часть собственников помещений отказывается платить взносы на капитальный ремонт, кто будет платить взносы за этих лиц?

Жилищным законодательством Российской Федерации не предусмотрено переложение бремени неплательщиков на добросовестных граждан и организации.

Вместе с тем, частью 4 статьи 169 Кодекса предусмотрено, что доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о погашении задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт за счет доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме и средств товарищества собственников жилья.

58. Будет ли предоставляться льготной категории жителей материальная помощь – компенсация или льготы (участникам и ветеранам ВОВ, труда, инвалидам, пенсионерам и др.)?

Региональной программой предусмотрено, что субсидии гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг будут предоставляться из бюджета Московской области на основании их заявлений в соответствии со статьей 159 Кодекса.

Эксплуатация жилого фонда

1. Если подвал затоплен, используется ли его площадь при определении объема коммунального ресурса на ОДН? Если не вся площадь помещений, относящихся к общему имуществу отапливается, участвует ли такая площадь в расчетах потребления ресурса на ОДН?

В расчетах за ОДН используется вся площадь помещений, относящихся к общему имуществу, указанная в технической документации на МКД независимо от условий их содержания, в т.ч. отопления. Если орган регулирования указал в нормативном акте об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг или по запросу организации (потребителя) перечень помещений, относящихся к общему имуществу, которые участвовали в расчетах нормативов, то стоимость КУ на ОДН должна определяться на площадь таких помещений конкретного многоквартирного дома.

2. Управляющая организация обслуживает МКД коридорного типа с имеющимися кладовыми помещениями. С гражданами-пользователями заключены договоры на временное пользование кладовыми помещениями. Как правильно начислить гражданам плату за отопление кладовых помещений? Такой же вопрос касается передачи в пользование части колясочной по договору на временное пользование общим имуществом.

Поскольку кладовые помещения и колясочные относятся к общему имуществу МКД и изначально предназначены для пользования всеми собственниками помещений дома, то бремя по

их содержанию несут все собственники пропорционально площади своих помещений. Коммунальные ресурсы, приходящиеся на колясочные и кладовые помещения, относятся к общедомовым нуждам и оплачиваются всеми потребителями в порядке, предусмотренном Правилами № 354. Передача в пользование указанных помещений отдельным собственникам возможна только по решению общего собрания собственников (100% голосов). Решением общего собрания возможно установление платы за личное пользование колясочными и кладовыми помещениями, а также порядок использования полученных от такого пользования средств. Плата за передачу общего имущества во временное пользование может отражать величину приходящихся на него расходов по содержанию такого имущества, в т.ч. на отопление (исходя из норматива потребления на ОДН), а может и не отражать таких расходов.

3. Как производится расчет платы за отопление в нежилых помещениях (подвалы, цоколи)?

Если помещения в подвале и цоколе оформлены как нежилые помещения, т.е. на них оформлены свидетельства регистрации права собственности конкретным лицом, то расчет платы за отопление производится как для нежилых помещений.

Если такие помещения не зарегистрированы как нежилые помещения, то подвалы и цоколи относятся к помещениям, входящим в состав общего имущества многоквартирного дома, по которым плата за отопление рассчитывается в составе платы за отопление на общедомовые нужды и покрывается собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Если при этом подвал и цоколь сдаются в аренду, решением общего собрания собственников помещений возможно установление **платы за пользование** сданными в аренду помещениями, а также порядка использования полученных от сдачи помещений в аренду средств. Т.е. плата за коммунальные услуги, предоставляемые в конкретный подвал, являющийся общим имуществом, отдельно не определяется.

4. Если отдельно стоящие здания подключены к системе теплоснабжения и водоснабжения от общего имущества дома, то имеет ли право УО (для расчета на общедомовые нужды) увеличить площадь дома на площадь отдельно стоящих зданий, запитанных от разлива дома (общего имущества)?

Нет, не имеет такого права. Расчет объемов коммунальных услуг, поданных в указанном случае в МКД, определяется по нормативу потребления, или расчет такого объема и использованием показаний ОПУ производится от разницы $V_{\text{опу}} - V_{\text{неж. п.}}$ в другом здании по согласованию с РСО.

5. Площадь, каких помещений общего имущества учитывается при расчете платы за ОДН, должны ли это быть все помещения, включая подвалы, чердаки и т.д.? Может ли орган регулирования прописать какие-либо ограничения в своем акте, например, оставить только лестничные клетки, коридоры?

Правильный вариант определения таких площадей – это принимать в расчет площадь помещений, указанную в НПА субъекта РФ об утверждении норматива потребления коммунальных услуг на ОДН, поскольку норматив потребления коммунальных услуг на ОДН используется для определения размера платы за коммунальные услуги. Указание таких площадей СРФ в НПА об утверждении норматива потребления не противоречит правилам утверждения таких нормативов. По-нашему мнению, в расчет таких площадей должны включаться только площади помещений, входящих в состав общего имущества, **которые указаны в технической документации на МКД.**

6. Как учитывать площадь помещений с альтернативным источником отопления в МКД при расчете норматива на отопление?

Поскольку условно норматив на отопление 1 кв. м площади помещений и мест общего пользования принят в равной величине, т.е. нагрузка на отопление здания распределена пропорционально площади помещений и МОП МКД и приведена к 1 кв. м, то и для домов, имеющих помещения с альтернативным источником отопления, в расчетной формуле норматива на отопление корректно использовать площадь всех помещений МКД, независимо от того, имеется ли в таких помещениях централизованное отопление. Если же на момент расчета норматива потребления тепловой энергии на отопление нагрузка по дому в техпаспорте скорректирована с учетом отключения части помещений от системы централизованного отопления, то для такой категории домов при расчете норматива на отопление принимается суммарная величина площади МОП и помещений, присоединенных к централизованному отоплению.

7. Почему жильцы первых этажей должны оплачивать лифты и мусоропроводы?

В соответствии с ч.1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме, входит в состав общего имущества в МКД.

Из статьи 154 Жилищного кодекса следует, что и для собственников помещений в многоквартирных домах, и для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда, плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Следовательно, обязанность по несению расходов на содержание и ремонт лифта и мусоропровода возлагается на всех без исключения нанимателей и собственников помещений в этом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое помещение. Поэтому плата за лифт, например, не является расходами за пользование конкретным лифтом как средством транспортировки граждан и грузов, а предназначена для финансирования работ по техническому содержанию и эксплуатации лифтового хозяйства.

8. Я хочу поставить счетчики. Что мне для этого нужно?

Для установки индивидуальных узлов учета Вам необходимо обратиться в Вашу управляющую компанию и написать заявление, после чего к Вам выйдет мастер на осмотр Ваших коммуникаций и для определения конечной стоимости всей работы по установке счетчиков. Вы оплачиваете стоимость работ в кассе управляющей компании и договариваетесь на дату установки. Если требуется отключение стояков, то установка возможна не ранее чем за 10 рабочих дней до даты установки (по 354 постановлению Правительства РФ от 06.05.2011)

9. Могу ли я установить счетчики через другую организацию?

Вы можете воспользоваться услугами любой сторонней организации по установке узлов учета, после установки в течение двух дней Вам необходимо принести документы в управляющую компанию для регистрации счетчиков, к Вам выйдет наш мастер и произведет опломбировку, после чего Ваши узлы учета будут считаться зарегистрированными.

10. Я установил счетчики две (три) недели назад. Почему не могу передать показания?

Документы в СЦГХ передаются единым реестром в течение месяца, так как проходят обработку сначала нашим абонентским отделом, далее бухгалтерия расчетного отдела также производит обработку всех поступивших документов. Как только ваши документы будут обработаны, Вы сможете передавать показания ваших узлов учета, также Вам будет произведен перерасчет по фактически показаниям с даты ввода в эксплуатацию ИУУ.

11. У меня установлены импульсные датчики, но начисления по квитанции расходятся с фактическими показаниями счетчиков.

В данном случае можно предположить, что импульсный блок работает некорректно. Рекомендую Вам вызвать специалиста для исправления неполадок в работе системы 2РДМ, а также составление акта о фактических показаниях, на основании которого будет произведен перерасчет.

12. Я недавно установил счетчики. Как и когда мне нужно передавать показания?

Показания подаются ежемесячно с 20 по 23 число. Предварительно сняв показания с Ваших счетчиков, вы можете позвонить по номеру 84957776000, зарегистрироваться на сайте расчетного отдела www.reutov-scgh.ru, отнести показания в свою управляющую компанию или напрямую в расчетный отдел. Выбираете любой удобный для Вас способ. Если же вы по каким-то причинам не успели подать показания в текущем расчетном месяце, то начисления будут произведены по среднему, далее расчетный отдел произведет Вам перерасчет на основании вновь поданных показаний.

Тарифы, начисления за ЖКУ

1. Учитывая, что количество потребителей будет определяться исходя из фактически постоянно и временно проживающих граждан в жилом помещении, может ли исполнитель осуществлять расчет исходя из имеющихся у него данных о количестве зарегистрированных, либо только руководствоваться информацией, предоставленной самим потребителем? А если такая информация не будет предоставлена или не совпадет с количеством зарегистрированных (будет меньше), какие действия исполнителя будут правомерными?

Исполнитель определяет размер платы, за коммунальные услуги исходя из количества зарегистрированных граждан и обязан сделать перерасчет лишь при предоставлении потребителем документов, подтверждающих его временное отсутствие в жилом помещении.

Что касается временно проживающих и не зарегистрированных в жилом помещении граждан, то информация о них предоставляется самим потребителем исполнителю.

2. В квартире или в жилом доме нет индивидуального прибора учета воды. Фактическое количество проживающих без регистрации превышает количество прописанных. Кто уполномочен зафиксировать фактическое количество проживающих для начисления по нормативам?

По данному вопросу нормы в Правилах № 354 отсутствуют.

Как показывает практика, Управляющие организации в одностороннем порядке либо с привлечением граждан, проживающих в этом МКД, составляют акты о проживании в жилом

помещении граждан, на основании которых начинают начислять плату за коммунальные услуги из расчета установленного количества проживающих.

Однако в случае обращения собственника такого жилого помещения в суд с заявлением о неправомерности начислений, суды не во всех случаях оценивают акты о проживании, составленные управляющей организацией, как достаточное доказательство факта проживания граждан.

По нашему мнению, при составлении подобных актов УО целесообразно привлекать участкового уполномоченного полиции, так как именно это должностное лицо полномочно по КоАП РФ составлять протоколы об административных правонарушениях за проживание по месту пребывания без регистрации.

На основании проверки, проведенной участковым, появляется возможность установить персональные данные проживающих граждан и впоследствии привлечь их к участию в судебном процессе в качестве свидетелей или 3-х лиц.

Кроме этого соответствующие материалы проверки могут быть приобщены к делу в качестве доказательств.

3. Собственники в квартире не прописаны, в квартире фактически проживают квартиранты. Как производить расчет платы за холодное водоснабжение при отсутствии ИПУ и ОПУ?

В указанном случае, возможно, применить норму ч.11 ст.155 ЖК РФ о том, что неиспользование собственником помещения (ввиду отсутствия его прописки) не освобождает такого собственника от внесения платы за коммунальные услуги и начислять плату по нормативам потребления на количество собственников, руководствуясь при этом и нормой ч.2 ст.153 ЖК РФ о возникновении у собственника обязанности по внесению платы за коммунальные услуги с момента возникновения права собственности на помещение. Или возможно установить договором управления порядок активирования фактов проживания потребителей в жилых помещениях с последующим предъявлением такого акта и счетов на оплату собственнику соответствующего помещения. Однако несогласие собственника вносить плату за коммунальные услуги исходя из количества проживающих у него квартирантов, не заявленных им в качестве проживающих, не позволит управляющей организации получить соответствующую плату.

4. Если в квартире не зарегистрирован собственник производятся ли на него начисления?

В соответствии с ч.2 ст.153 ЖК РФ собственник обязан вносить плату за коммунальные услуги с момента приобретения права собственности. В соответствии с ч.11 ст.155 ЖК РФ неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии потребителей – размер платы, определенный исходя из норматива потребления, пересчитывается за период временного отсутствия. Считаем, что при использовании ч.11 ст.155 ЖК РФ можно начислять плату собственнику помещения при отсутствии заявления о временном отсутствии потребителей в соответствующем помещении.

5. Если квартира в собственности не одного собственника, а по 1/2, 1/3 и т.д. то начисления по нормативам производятся по каждому собственнику квартиры?

Да, плата за коммунальные услуги определяется соответственно количеству собственников (считающихся проживающими до представления заявления о временном отсутствии – в

соответствии с ч.11 ст.155 ЖК РФ), вне зависимости от доли каждого собственника в общей долевой собственности на жилое помещение.

6. Собственник уведомляет о своем отсутствии в течение пяти лет. Мы ему не начисляем услуги, а у него в квартире в течение всех пяти лет проживают трое других людей (например, сдает квартиру в аренду без уведомления). Как быть в такой ситуации с начислениями?

В этой ситуации необходимо выявлять и фиксировать факты проживания граждан в жилом помещении и производить начисления исходя из количества проживающих граждан и установленного периода их проживания. Рекомендуем факты проживания граждан фиксировать с участием участкового уполномоченного полицейского, так как именно это должностное лицо в соответствии с КоАП РФ полномочно рассматривать дела о проживании граждан без регистрации.

7. Как производить начисления по коммунальным услугам, если в квартире проживают незарегистрированные граждане и собственник помещения не ставит их на регистрационный учет?

Расчет размера платы осуществляется исходя из количества зарегистрированных граждан до установления и фиксации факта проживания других граждан в порядке проверки исполнения требований административного законодательства о регистрационном учете граждан, либо управляющей организацией самостоятельно с привлечением иных лиц.

8. Как принудить собственника направить заявление в УО о наличии проживания в его квартире незарегистрированных жильцов. Какие санкции к ним можно применить? Может ли их обязать суд?

Суд обязать собственника направить такое заявление не может.

Санкцией, которой можно воздействовать на собственника, является возмещение убытков.

Способом защиты права управляющей организации в данном случае является требование о возмещении убытков, причиненных бездействием собственника, не сообщившего о проживающих. Факт бездействия обязана доказывать управляющая организация.

9. Если субъект РФ установил нормативы потребления с вводом их в действие с 01.01.2013, имеем ли право предъявлять плату по старым нормативам?

До 01.01.2013 – да, после – нет. При этом в период применения старых нормативов потребления коммунальных услуг размер платы за коммунальные услуги подлежит определению с использованием расчетных формул, указанных в Правилах № 354, кроме случая применения Правил № 307 для расчетов за отопление в соответствии с Постановлении Правительства РФ № 857.

10. Как считать оплату за коммунальные услуги управляющим организациям, если субъект РФ не принял никаких нормативов? У нас нет ни старых нормативов, ни новых!

Под новыми нормативами потребления коммунальных услуг понимаются нормативы, принятые субъектом РФ с введением их в действие после 1.09.2012г. и установленные в соответствии с Правилами № 306 в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012г. № 258 «О внесении изменений в правила установления и

определения нормативов потребления коммунальных услуг». Под старыми нормативами понимаются нормативы, которые действовали для расчета платы за коммунальные услуги до 1.09.12г., в т.ч. утвержденные ранее органом местного самоуправления в период до 27.07.2010 года. Если на территории муниципального образования нормативы потребления коммунальных услуг, утвержденные ранее ОМС были отменены, то, скорее всего, подлежат применению нормативы потребления, действовавшие до утверждения отмененных. В указанных целях необходимо смотреть формулировку отмененных нормативных правовых актов ОМС. В период до вступления в силу новых нормативов потребления коммунальных услуг после 1.09.2012г. при определении платы за коммунальные услуги должны применяться те нормативы потребления коммунальных услуг, которые применялись в расчетах с потребителями коммунальных услуг в период действия Правил № 307, т.е. в период до 1.09.2012г.

11. Каким образом будет осуществляться начисление платы за КУ (конкретно за электроснабжение) в коммунальной квартире при отсутствии квартирного прибора учета?

Согласно п.50 Правил № 354 расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю, проживающему в комнате (комнатах) в коммунальной квартире, осуществляется в соответствии с формулами 7, 16 и 19 приложения N 2 к Правилам. В соответствии с установленным Правилами № 354 порядком (указанными формулами) показания комнатных приборов учета в коммунальной квартире, не оборудованной квартирными приборами учета, при расчете размера платы за услуги электроснабжения не учитываются. Для такого учета необходимо квартиру оборудовать квартирным прибором учета.

12. Каким образом осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги в предусмотренных Правилами случаях, при отсутствии утвержденных органами государственной власти субъектов РФ нормативов потребления коммунальных услуг в отношении домовладений?

Плата за коммунальные услуги, потребленные при использовании земельного участка и надворных построек, определяется по действующим нормативам потребления коммунальных услуг при их наличии. При отсутствии таких нормативов объем потребления соответствующих коммунальных услуг определяется расчетным путем.

13. Как в случае передачи показаний по телефону идентифицировать абонента. Ведь возможны ошибки, подлоги, как потом доказать, что организация не выдумала эти показания? При передаче посредством эл.почты Абонент сам в заявлении указывает свой почтовый адрес и все сообщения, приходящие с указанного почтового ящика принимаются безоговорочно, так как остается письменный след. При устной передаче не остается ничего.

При принятии показаний приборов учета рекомендуется установить по каждому лицевому счету код, пароль и т.п., позволяющие идентифицировать плательщика.

14. По периоду принятия показаний ИПУ. Правилами № 354 определен срок представления показаний ИПУ с 23 по 25 число (не позднее 26 числа). Получить в короткие сроки решения ОСС по изменению этих сроков очень проблематично. Вопрос: если граждане передали показания ИПУ, например, 29 числа (или в любой другой день), имеем ли мы право учесть данные показания или же считать данные показания не переданными в установленный Правилами № 354 срок и произвести расчет по среднемесячному расходу?

Согласно пп. в) п.34 Правил № 354 потребитель обязан:

- снимать показания ИПУ в период с 23-го по 25-е число текущего месяца;
- передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, (кроме случаев, когда в соответствии с Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация.

Таким образом, срок принятия исполнителем показаний ИПУ с 23 по 26 число включительно. Если потребитель не выполнил эти обязанности в указанный срок, размер платы рассчитывается исходя из среднемесячного объема потребления в порядке, установленном п.59 Правил № 354.

При этом считаем, что показания приборов учета, предоставленные после 26 числа расчетного месяца, могут использоваться исполнителем для расчета платы за коммунальные услуги за соответствующий месяц, если при этом не нарушается срок представления платежного документа потребителям, установленный договором с исполнителем коммунальных услуг, содержащим условия предоставления коммунальных услуг.

15. Как определить, за какой расчетный период сняты показания приборов учета, если потребители передают эти показания по телефону, через Интернет?

Потребители обязаны снимать показания ИПУ в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца (п.34 Правил № 354). Если потребитель вовремя не передал показания ИПУ исполнителю, то размер платы определяется исходя из среднемесячного объема потребления (п.59 Правил № 354). Исходя из установленных Правилами сроков вся информация о показаниях ИПУ, поступившая в указанный период принимается исполнителем к/у для расчета размера платы за тот расчетный период, в котором **своевременно** переданы показания, а при длительном непредставлении показаний ИПУ - за расчетные периоды, определяемые между датами **своевременного** представления показаний ИПУ.

16. Как определить за какой период и в каком периоде сняты показания ИПУ, если они переданы несвоевременно?

Нет необходимости устанавливать, какие показания, к какому периоду относятся, поскольку в случае несвоевременного предоставления показаний ИПУ согласно п.59 Правил № 354 объем потребления коммунальной услуги в расчетном месяце принимается равным среднемесячному объему (если показания не предоставляются более 3 мес. – по нормативам потребления). В месяц своевременного представления показаний ИПУ объем определяется исходя из представленных показаний ИПУ за минусом объема, выставленного к оплате за предыдущие месяцы, за которые показания ИПУ не предоставлялись или предоставлялись несвоевременно.

17. Возможны ли снятие и передача потребителями показаний индивидуальных или комнатных приборов учета в сроки, отличные от сроков, установленных в пп. «в» п. 34 Правил N 354?

Возможность снятия и передачи **потребителями** показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в сроки, отличные от сроков, установленных в пп. «в» п. 34 Правил N 354, отсутствует.

18. О возможности снятия показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в иные сроки, кроме как с 23-го по 25-е число текущего месяца.

В пп. «в» п. 34 Правил № 354 содержится положение о том, что потребитель обязан при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, **кроме случаев, когда в соответствии с Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация.**

В пп. ж) этих же Правил указано, что *«Исполнитель обязан: ... В случаях, установленных настоящими Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания».*

Из приведенных пунктов Правил можно сделать следующие выводы:

Если потребитель самостоятельно снимает и передает показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, то в этом случае он обязан делать это в сроки, установленные пп. в) п.34 Правил № 354, т.е. обязан ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца. Указанные сроки, установленные Правилами, по нашему мнению, изменены быть не могут.

Если действия по снятию показаний индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация (если такая обязанность закреплена за указанными лицами договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), то сроки и случаи снятия показаний указанных приборов учета исполнителем (уполномоченным им лицом) или иной организацией устанавливаются соответствующим договором или решением общего собрания собственников помещений.

19. Возможно, ли принимать во внимание показания ИПУ не в том месяце, в котором он был введен в эксплуатацию, а с 1 числа следующего месяца?

Обязанности исполнителя и потребителя учитывать показания ИПУ с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором ИПУ был введен в эксплуатацию, установлены в пп. «у» п.31 и в пп. «и» п.33 Правил № 354.

20. Как применять п.31 "у", п.33 "и" и п.81 абзац 3 Правил № 354 при разночтении в данных пунктах?

По-нашему мнению следует применять положения п.31 «у» и п. 33 «и», поскольку они соответствуют порядку начала расчетов по показаниям вновь установленных приборов учета, исходящему из положений Закона № 261-ФЗ. Разночтения в данных пунктах планируется исключить путем внесения изменений в Правила. Однако по предварительно размещенным на сайте Минрегиона таким изменениям планируется привести положения п.31 «у» и п.33 «и» в соответствие с п.81 Правил № 354.

21. Если сети ХВС и сети теплоснабжения централизованные, можно ли считать, что горячая вода, подогретая в доме, подается через централизованные сети ИТО?

Действующее законодательство не содержит понятия централизованные сети ИТО. В соответствии с Законами № 190-ФЗ и № 416-ФЗ приводятся понятия «централизованная система теплоснабжения» и «централизованная система горячего водоснабжения».

Под централизованным горячим водоснабжением понимается снабжение МКД **горячей водой** с помощью систем коммунальной инфраструктуры населенного пункта, в состав которой оборудование многоквартирного дома, участвующее в приготовлении горячей воды, не входит. Поскольку горячая вода приготавливается внутри дома, а в дом подается только холодная вода и тепловая энергия (ресурсы), то нельзя считать, что дом подключен к централизованным сетям горячего водоснабжения коммунальной инфраструктуры города.

22. Утверждается ли норматив на подогрев воды?

Правилами № 306 установлен порядок определения норматива потребления газа на подогрев воды. Норматив потребления тепловой энергии на подогрев воды Правилами №306 не предусмотрен.

23. Просим пояснить порядок начисления платы за горячее водоснабжение и отопление при наличии в МКД крышной котельной?

Крышная котельная представляет собой автономную систему энергоснабжения (АСЭ), которая относится к нецентрализованной системе теплоснабжения и горячего водоснабжения. Размер платы при нецентрализованной системе теплоснабжения определяется в соответствии с п.54, разделом IV Приложения 2 к Правилам 354:

сначала определяется объем тепловой энергии, используемый для оказания каждой услуги (отопление и ГВС) (либо по данным теплосчетчика, либо расчетным путем). Далее распределяется количество ресурса пропорционально количеству теплоэнергии отдельно для отопления и ГВС, или через удельный расход ресурса на выработку теплоэнергии (газ, электроэнергия) устанавливается объем ресурса для нужд ГВС, а объем ресурса для нужд отопления определяется разницей от показания ОПУ ресурса.

24. Если в квартире отсутствует услуга " горячее водоснабжение" и данной услуги нет в доме, а люди пользуются водой из системы отопления. Должна ли РСО и УО брать деньги за услугу " горячее водоснабжение"?

Плату за услуги ГВС возможно взимать, если такой водоразбор разрешен нормативным правовым актом ОМС, для проживающих в таких домах потребителей установлены соответствующие нормативы потребления коммунальных услуг и государственные регулируемые тарифы. При этом должно соблюдаться требование к качеству теплоносителя, которое в системе отопления должно соответствовать качеству горячей воды по СанПиН. Если указанные условия отсутствуют, то такой водоразбор не относится к отношениям по предоставлению коммунальных услуг горячего водоснабжения и соответствующая плата с потребителей не взимается. В указанном случае при несанкционированном разборе теплоносителя из системы отопления, соответствующие расходы, предъявленные РСО управляющей организации, относятся на расходы по управлению многоквартирным домом, и подлежат возмещению потребителями УО за счет платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

25. Открытая система теплоснабжения. ОДС показывают расход горячей воды в объёмах (м3) и в количестве расходуемого тепла (Гкал). Как правильно

предъявлять населению гор. воду? Есть утвержденные тарифы и на тепловую энергию (Гкал) и на 1м3 воды холодной.

В соответствии с Основами ценообразования тариф на горячую воду утверждается из расчета платы за 1 куб.м. Арбитражная практика показывает, что применение ТСО в расчетах за горячую воду тарифа на тепловую энергию, утвержденного для ТСО, и тарифа на холодную воду, утвержденного для Водоканала (т.е., не для ТСО), признается неправомерным. Однако, в период действия утвержденных тарифов на ГВС в случае, указанном в вопросе, оплату за ГВС необходимо предъявлять двумя составляющими: за тепловую энергию на подогрев холодной воды (в Гкал) и за холодную воду на нужды ГВС (в куб. м) аналогично порядку оплаты за ГВС при нецентрализованной системе ГВС.

26. При отключении квартиры от ГВС (разводки) от центрального стояка ГВС остается циркуляция по полотенцесушителям. Как производить начисления?

Если за горячую воду, подаваемую в МКД, потребители расплачиваются по тарифу из расчета платы за 1 куб. м (закрытая централизованная система ГВС), то оснований для взимания платы за тепловую энергию, теряемую в системе ГВС при циркуляции горячей воды, нет. Считается, что такие потери учтены в тарифе на горячую воду, частично эти потери в этом случае будут возмещены потребителями, чьи квартиры отключены от системы ГВС, через плату за услуги ГВС на общедомовые нужды. Возмещение потерь тепловой энергии в полной величине будет возможно при утверждении двухкомпонентного тарифа, с применением компонента на тепловую энергию для нужд ГВС на общедомовые нужды.

27. Можно ли производить начисление за водоотведение отдельно:

- стоки от ХВС;

- стоки от ГВС?

Или обязательно должна быть единая услуга?

Размер платы за услугу водоотведения определяется в единой величине, без разбивки на составляющие, поскольку законодательством такие коммунальные услуги как «отведение стоков от ХВС» и «отведение стоков от ГВС» не предусмотрены.

28. Как производить расчет водоотведения (канализации)? До 1 сентября объем водоотведения от холодной воды считался равным 96% от объема потребления, после вступления в силу изменений в Постановление № 306 должен считаться равным 100%. Нормативы в нашем регионе остались прежними, т.е. рассчитанные от 96%. Значит ли это, что при начислениях по индивидуальным приборам учета канализацию следует считать равной 96% от потребления?

Согласно п.42 Правил № 354 при отсутствии индивидуальных приборов учета сточных вод размер платы за услуги водоотведения, предоставленные потребителю в жилом помещении, определяется исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, только при наличии одновременно индивидуальных приборов учета горячей воды и индивидуальных приборов учета холодной воды. При отсутствии ИПУ сточных вод и при отсутствии ИПУ горячей и (или) ИПУ холодной воды размер платы за коммунальные услуги водоотведения, предоставленные потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии формулой приложения N 2 к Правилам № 354 – то есть исходя из установленных нормативов потребления услуг водоотведения.

29. Если отсутствует один из ИПУ (ГВС или ХВС) плата за водоотведение считается по нормативу, а если в жилом помещении установлено два ИПУ по ХВС и два ИПУ по ГВС, один ИПУ выходит из строя, как в этом случае будет рассчитываться плата за водоотведение, также по нормативу?

Поскольку в указанном случае объем коммунальных услуг ХВС и ГВС, потребленных в жилом помещении невозможно определить суммарно по показаниям ИПУ и плата за коммунальные услуги по тому виду услуг, по которому один из ИПУ выходит из строя, будет определяться по нормативу потребления, то плата за услуги водоотведения подлежит определению исходя из нормативов потребления услуг водоотведения.

30. Правильно ли мы поняли: если в жилом помещении начисление производится ХВС по прибору учета, а ГВС по нормативу, то водоотведение должно начисляться по нормативу, а не как сумма объемов: ХВС (по в/счетчику) + ГВС (по нормативу)?

Да, правильно, в указанном случае плата за услуги водоотведения в помещении определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг водоотведения.

31. Порядок расчетов в случае возникновения отрицательной разницы между показаниями ОПУ и объемами потребления непосредственно в помещениях МКД?

Согласно п. 46 Правил № 354 плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды не начисляется, если показания ОПУ за этот расчетный период будут меньше, чем сумма объемов потребления во всех жилых и нежилых помещениях МКД.

Согласно п.47 Правил № 354 объем коммунального ресурса в размере образовавшейся разницы исполнитель обязан:

а) распределить между всеми **жилыми** помещениями (квартирами) пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения (квартиры) либо пропорционально количеству человек, проживающих в каждом жилом помещении (квартире);

б) объем к/у, потребленных непосредственно в каждом жилом помещении, уменьшить на долю от объема образовавшейся разницы (полученной в результате распределения по п. а)) вплоть до нуля и исходя из него исчислять размер платы за коммунальные услуги, предоставленные непосредственно в жилое помещение (квартиру). В случае если объем снятия превышает объем потребления в расчетном периоде, то **излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается.**

Таким образом, в случае возникновения в расчетном периоде отрицательной разницы между объемом к/у, определенным исходя из показаний ОПУ, и суммарным объемом потребления к/у непосредственно в жилых и нежилых помещениях МКД размер платы за к/у для потребителей жилых помещений подлежит снижению вплоть до нуля **только в этом месяце**; оставшаяся часть на следующий месяц не переносится (размер платы, подлежащей внесению в следующем месяце, не снижается).

32. Согласно п. 44, 47 Правил № 354 “плюсовой” объем на общедомовые нужды распределяется между потребителями пропорционально площади их помещений, “минусовой” - пропорционально площади (в отношении отопления)

либо пропорционально количеству человек (в отношении холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения).

Исходя из какой логики разработчики данной нормы предусмотрели именно такой порядок, почему экономия по ХВС, ГВС, электроэнергии распределяется по количеству проживающих, а не по площади или по объему потребления, например?

Плюсовая разница между объемом коммунальных ресурсов, определенного исходя из показаний ОПУ, и объемом услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях, действительно составляет объем коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества (ОДН), расходы по которому подлежат распределению между потребителями пропорционально общей площади помещений. Возникновение же отрицательной разницы между объемом коммунальных ресурсов, определенным исходя из показаний ОПУ, и объемом услуг, потребленным в жилых и нежилых помещениях, связано исключительно с завышением расчетного объема потребления коммунальных услуг в помещениях, которое зависит от количества проживающих. Соответственно, «экономия» по услугам ХВС, ГВС, электроснабжения, потребленных в жилых и нежилых помещениях, не может именоваться в Правилах № 354 как объем коммунальных услуг, потребленных на ОДН. Поскольку нормативы потребления по услугам ГВС, ХВС, электроснабжения устанавливаются в расчете на 1 человека, то и полученная «экономия» распределяется между потребителями пропорционально количеству проживающих, в т.ч. установивших индивидуальные приборы учета.

33. Расчет ОДН: в случае если расход по ИПУ совпадает с расходом по ОПУ и в результате получается, что ОДН = 0. Нужно ли начислять ОДН?

Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

34. В случае если в текущем месяце расход по ОПУ = 0, а по ИПУ передают расход за прошлый месяц, то ОДН составляет отрицательную величину. Нужно ли снижать индивидуальное потребление?

Нет. Согласно Правилам № 354 потребители обязаны представлять показания ИПУ исполнителю не позднее 26 числа текущего месяца. Если они этого не сделали, то расчет размера платы за услуги, предоставленные в текущем периоде потребителю в жилом (нежилом) помещении, осуществляется исходя из среднемесячного объема потребления услуг, определяемого в порядке, установленном п.59 Правил № 354.

То есть показания ИПУ, представленные потребителем в текущем периоде (например, в сентябре) за прошлый период (август) при начислении платы за текущий период (в котором показания ОПУ=0) в расчет не принимаются. Поскольку поставка коммунальных ресурсов в МКД в текущем периоде (сентябре) не осуществлялась, то размер платы за к/у для всех потребителей (включая потребителя, несвоевременно представившего показания ИПУ за прошлый период (август)) в текущем периоде (сентябре), составит 0. Соответственно, отрицательная разница между показаниями ОПУ и суммарным объемом индивидуального потребления к/у в текущем периоде (сентябре) не возникает. При этом несвоевременно представленные потребителем показания ИПУ подлежат учету при начислении размера платы за последующий период (октябрь), если последние показания ИПУ будут представлены исполнителю в установленный срок (до 26 октября). При несвоевременном представлении показаний ИПУ в последующем периоде (позднее 26 октября) эти показания в расчет не принимаются и размер платы за октябрь определяется опять же исходя из среднемесячного объема потребления и так до тех пор, пока потребитель вовремя не передаст показания ИПУ исполнителю либо до момента проведения исполнителем очередной или внеочередной проверки показаний ИПУ (наша новая редакция).

35. Например, размер ОДН по дому сложился отрицательный, в расчете на 1 человека получилось -0,5 куб. м. Семья из 3-х человек. Размер ОДН для них составил -1,5 куб. м, а их общее потребление исходя из показаний ИПУ составило 1 куб. м. Правильно ли то, что в результате мы делаем снятие в размере 1 куб. м (то есть платеж составил 0), а остаток в размере 0,5 куб. м на следующий месяц не переносится?

Да, правильно. Согласно п.47 Правил № 354, в случае если объем коммунального ресурса, приходящийся на какого-либо потребителя в результате распределения ОДН между потребителями, превышает объем коммунального ресурса, потребленного в жилом помещении, излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается.

36. Как рассчитать размер платы на ОДН по водоотведению? В доме два ОПУ: один – на горячую воду, второй – на холодную воду?

Согласно п.48 Правил № 354 объем услуг по водоотведению, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды, в многоквартирном доме, не оборудованном общедомовым прибором учета сточных вод, определяется исходя из норматива потребления услуг водоотведения на ОДН и общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (формулы 10 и 15 Приложения 2 к Правилам № 354). Между потребителями данный объем распределяется пропорционально общей площади жилых и нежилых помещений.

Аналогичный порядок предусмотрен при определении объема сточных вод, отводимого из многоквартирного дома, не оборудованного общедомовым прибором учета сточных вод, по договору ресурсоснабжения (пп. «в» п.21 N 124).

37. Как рассчитывается плата за водоотведение ОДН в МКД, оборудованных коллективными приборами учета на холодную и горячую воду (при отсутствии коллективного прибора учета на водоотведение)? В п. 13 приложения № 2 к Правилам № 354 указано, что объем сточных вод определяется исходя из показаний коллективного прибора учета. А если нет прибора учета на водоотведение, как определяется объем сточных вод?

В отсутствие ОПУ сточных вод объем потребления услуг водоотведения на ОДН определяется исходя из установленного норматива потребления услуг водоотведения на ОДН, в том числе при наличии ОПУ холодной и горячей воды.

38. На доме установлен общедомовой прибор учета горячего водоснабжения. Общедомовой прибор учета холодного водоснабжения на доме отсутствует. Имеем ли мы право считать ГВС по общедомовому сч-ку, а ХВС по нормативу? Если имеем право, то, как считать водоотведение?

Показания общедомового прибора учета потребления конкретного коммунального ресурса для расчета размера платы за соответствующую коммунальную услугу применяются при определении платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды. Согласно п.44 Правил № 354 размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета,

определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к Правилам. Таким образом, поскольку в МКД установлен ОПУ горячей воды, то размер платы за услугу горячего водоснабжения на ОДН определяется исходя из показаний ОПУ горячей воды. Поскольку общедомовой прибор учета холодной воды в МКД не установлен, то размер платы за услуги холодного водоснабжения на ОДН определяется по нормативам потребления холодной воды на ОДН в соответствии с п.48 Правил по формулам 10 и 15 Приложения N 2.

Что касается услуг водоотведения, то размер платы за услуги водоотведения в жилых помещениях, не оборудованных ИПУ водоотведения, определяется (п.42 ч.5 Правил):

- при наличии ИПУ холодной и горячей воды - по суммарным показаниям таких ИПУ;
- при отсутствии ИПУ холодной и горячей воды или отсутствии ИПУ хотя бы одной из услуг – по нормативам потребления услуг водоотведения в помещении.

Размер платы за услуги водоотведения на ОДН при отсутствии общедомового прибора учета водоотведения определяется в соответствии с формулами 10 и 15 приложения N 2 к Правилам 354 исходя из норматива потребления водоотведения, и площади помещений, входящих в состав общего имущества МКД, пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю.

39. Необходимо ли производить корректировку ОДН и как часто это нужно делать?

Корректировка платы за коммунальные услуги предусмотрена в Правилах № 354 только в многоквартирном доме с распределителями тепловой энергии. Кроме того до 2015 года производится корректировка размера платы за услуги отопления только при сохранении субъектом РФ порядка определения размера платы за коммунальные услуги отопления с применением пунктов 15 – 28 Правил № 307. Следует отметить, что корректировка в указанном случае осуществляется **1 раз в год** относительно полного размера платы, начисленной потребителям за год и подлежащей внесению за этот же период исходя из расчета полного объема коммунальных услуг отопления, определяемого с использованием показаний ОПУ, приходящегося к оплате за год в конкретном помещении. По остальным услугам корректировка платы за коммунальные услуги, в том числе платы за ОДН, не производится.

40. Как производить расчет платы на ОДН по тепловой энергии в квартирах с индивидуальным отоплением в МКД, оборудованных (не оборудованных) ОПУ тепловой энергии?

Размер платы за коммунальные услуги отопления, предоставленные на ОДН, для потребителей с индивидуальным отоплением, определяется в общеустановленном порядке, то есть в соответствии с п.44 и п. 48 Правил № 354.

Согласно п. 44 Правил № 354 размер платы за услуги отопления, предоставленные на ОДН в многоквартирном доме, оборудованном ОПУ тепловой энергии, определяется в соответствии с формулами 10, 13 и 14 приложения N 2 к Правилам № 354.

Согласно п. 48 Правил № 354 при отсутствии ОПУ тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется в соответствии с формулами 10 и 15 приложения N 2 к Правилам № 354.

41. Как определяется плата за ОДН по горячему водоснабжению при отсутствии централизованного горячего водоснабжения?

Плата за коммунальные услуги ГВС на ОДН отдельно не определяется. Расход горячей воды на ОДН учитывается в стоимости холодной воды и тепловой энергии, используемых при приготовлении горячей воды. При этом соответствующий расход холодной воды учитывается при определении платы за услуги холодного водоснабжения на ОДН, а соответствующий расход тепловой энергии указывается в составе платы за теплоснабжение на ОДН.

42. Дом с бойлером, но общедомового прибора нет. Начислять ли общедомовые нужды на ГВС?

Согласно п.40 Правил № 354 объем коммунальных услуг определяется с учетом их расхода на ОДН. При приготовлении услуг ГВС с помощью бойлера объем воды на ОДН согласно п.54 Правил № 354 отдельно не выделяется. Расход холодной воды, приходящийся на объем горячей воды для ОДН будет учитываться в общем объеме услуг холодного водоснабжения на ОДН (как сумма норматива горячей воды на ОДН и норматива холодной воды на ОДН). Тепловая энергия на ОДН в указанном случае определяется по расчетной формуле соответственно объему горячей воды, определенному по нормативу ее потребления на ОДН.

43. Начисляется ли на лестничные клетки в многоквартирном доме плата за отопление, если в доме нет общедомовых приборов учета? Как определить объем в Гкал приходящийся на отопление лестничных клеток?

Плата за услуги отопления на ОДН начисляется по соответствующим нормативам потребления соответственно площади помещений, входящих в состав общего имущества МКД, независимо от того отапливаются ли эти помещения или нет, поскольку нормативы на ОДН также учитывают технологически неизбежные потери ресурса, возникающие во внутридомовой системе отопления. Лестничные клетки относятся к таким помещениям. Отдельно объем тепловой энергии на отопление лестничных клеток не определяется.

44. Как производится начисление квартиросъемщику за отопление на квартиру и общедомовые нужды, если нет теплосчетчика на доме и тепловая энергия идет транзитом, но имеется теплоузел на несколько домов?

При отсутствии в МКД общедомового прибора учета плата за отопление начисляется:

- при применении Правил № 307 по нормативам потребления тепловой энергии на отопление или по показаниям ИПУ;

- при применении Правил № 354 по нормативам потребления тепловой энергии на отопление помещений или по показаниям ИПУ и нормативам потребления тепловой энергии на отопление на ОДН.

45. Если в подъездах отсутствует система отопления, взимается ли плата за ОДН с потребителей? Основание?

В соответствии с п.45 Правил № 306 наличие и состав ВДИС (особенности системы отопления многоквартирного дома) учитываются при установлении нормативов потребления тепловой энергии на отопление помещений, входящих в состав общего имущества в МКД. По домам, в которых отсутствует система отопления подъездов по строительному проекту (в том числе при реконструкции системы теплоснабжения дома), должны устанавливаться отдельные нормативы потребления, поскольку отсутствие такой системы не приводит к отсутствию расхода тепловой энергии на ОДН (технологические потери тепловой энергии во внутридомовых тепловых сетях). Таким образом, плата за услуги отопления на ОДН взимается с потребителей в

указанном доме по соответствующему нормативу потребления тепловой энергии на отопление в МКД, установленному на общую площадь всех помещений в МКД.

46. Если проектом дома предусмотрена система отопления в подъездах, но вышла из строя. Взимается ли плата за отопление на ОДН в указанном случае?

Поскольку система отопления подъездов предусмотрена проектом многоквартирного дома, то плата за отопление на ОДН определяется в общеустановленном порядке, как для многоквартирного дома с работающей системой отопления подъездов. При этом при наличии вины исполнителя коммунальных услуг отопления в не обеспечении надлежащего содержания системы отопления подъездов размер платы за коммунальные услуги отопления подлежит уменьшению в связи с некачественным предоставлением коммунальных услуг.

47. Как рассчитать водоотведение на общедомовые нужды? Не вся вода на общедомовые нужды попадает в систему водоотведения, например, используется на полив газона, технологические потери.

Вне зависимости от того, какой объем воды потребляется и на какие цели, а также от использования или не использования воды вообще на общедомовые нужды, объем водоотведения на ОДН при отсутствии общедомовых приборов учета стоков определяется по нормативам потребления услуг водоотведения на общедомовые нужды.

48. Как будет начисляться плата за ОДН, если услуга не оказывается (мытьё лестниц)?

Вне зависимости от объема используемой воды на ОДН, а также при неиспользовании воды на ОДН, при отсутствии ОПУ плата за коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения на ОДН должна определяться по нормативам потребления коммунальных услуг холодного водоснабжения на ОДН и нормативам горячего водоснабжения на ОДН, утвержденных для соответствующего многоквартирного дома.

49. Установлены нормативы на ОДН. В сентябре месяце начислено всему жилфонду, но часть домов приняли решение мыть лестничные клетки 1 раз в месяц в летний период, т.е. вода на мытье, в т.ч. промывку расходуется только в летний период, как поступать управляющей организации в зимний период?

Независимо от того, на какие нужды расходуется вода на ОДН, в какой период года она расходуется и расходуется ли вообще, при отсутствии ОПУ в МКД, оплата за ОДН определяется исходя из нормативов потребления на ОДН. Норматив потребления коммунальных услуг не может отражать величину фактического расхода какого-либо коммунального ресурса, **норматив** является некой средней величиной и устанавливается только для определения размера платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета, т.е. когда фактический расход ресурса возможно измерить. Аналогично применяется норматив потребления услуг в жилом помещении, когда фактическое потребление услуг не измеряется и норматив не зависит от режима и объема потребления услуг потребителями в помещении. Если потребителям в конкретном доме не нравится платить плату за ОДН по нормативам, собственники помещений в этом доме вправе принять решение об установке ОПУ и измерять **фактический объем** воды, который используется на ОДН в любой период года. Таким образом, в отсутствие ОПУ УО обязана начислить плату за коммунальные услуги на ОДН и летом и зимой по нормативу потребления коммунальных услуг на ОДН.

50. На общедомовые нужды берется только ХВС, а куда отнести ГВС?

Вне зависимости от того используется или не используется горячая вода на общедомовые нужды в многоквартирном доме, объем горячей воды на ОДН определяется всегда во всех многоквартирных домах: или от разницы в объемах потребления горячей воды по ОПУ горячей воды и объему ее потребления в помещениях многоквартирного дома, или по нормативам горячей воды на ОДН.

51. Как оплачиваются общедомовые расходы по всем видам коммунальных услуг в многоквартирных домах с непосредственным управлением?

Исполнителем коммунальных услуг в доме с непосредственным управлением является РСО, которая в соответствии с п.40 Правил № 354 обязана начислить всем потребителям в МКД плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за коммунальные услуги, потребленные в помещении, и плату, предоставленную на ОДН, соответственно тому виду ресурса, который подается конкретной РСО в МКД, с применением расчетных формул, указанных в Правилах № 354.

52. МКД с мансардами, отопление 1-5 этажи централизованное, а в мансардах (6 этаж) установлены индивидуальные отопительные системы, то есть жильцы верхних этажей покупают холодную воду и газ. Распространяется ли на них обязанность платить ОДН за тепло и горячую воду, общедомовой прибор тепла и горячей воды не установлен. В мансардах же все показания предоставляются путем их учета индивидуальными приборами учета.

Распространяется, оплата коммунальных услуг на ОДН осуществляется по нормативам потребления на ОДН.

53. Как будет начисляться плата за ОДН, если услуга оказывается, но забор воды производится из квартиры собственника, имеющего прибор учета?

В указанном случае объем воды, подлежащий оплате собственником, подлежит уменьшению на объем воды, отбираемый из его квартиры на ОДН. Измерения соответствующих объемов фиксируются путем оформления любого документа, разработанного исполнителем коммунальных услуг подписываемого собственником и лицом, осуществляющим такой отбор воды (например ведомость учета показаний ИПУ при отборе воды на ОДН, акт отбора воды на ОДН и т.п.). При этом такой объем воды, измеренный ИПУ на ОДН, не принимается в расчет платы за ОДН. Плата за ОДН определяется в порядке, установленном Правилами № 354: или исходя из показаний ОПУ, или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг водоснабжения на ОДН. Во всех случаях определения платы за ОДН, собственнику квартиры, в которой отбирается вода на ОДН, выставляется к оплате объем воды, определенный по показаниям ИПУ за вычетом объема воды, измеренного для отбора на ОДН.

54. В связи с вступлением в силу постановления № 354 от 06.05.2011г и многочисленными обращениями граждан прошу дать правовую оценку начислений ГВС на ОДН в квартирах с индивидуальным отоплением (котлами) в домах с центральным отоплением и центральным горячим водоснабжением.

Размер платы за ГВС на ОДН для помещений с индивидуальным отоплением в многоквартирном доме, оборудованном централизованной системой теплоснабжения, определяется в общеустановленном порядке.

55. Должна ли начисляться плата за ГВС на ОДН с собственника, если он поставил заглушку на горячей воде, и пользуется только электрообогревателем используя только холодную воду?

В данном случае можно воспользоваться аналогией п. 96 Правил № 354, согласно которому в случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено **отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем**, и после возвращения потребителя исполнителем **в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб** по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю документов, подтверждающих временное отсутствие.

То есть, если потребитель не намерен пользоваться услугами ГВС в его жилом помещении и поставил заглушку на сетях ГВС, то не начисление платы за услуги ГВС, потребленные в жилом помещении, для такого потребителя возможно при условии, что заглушка горячей воды опломбирована исполнителем и исполнитель регулярно осуществляет проверку сохранности такой пломбы. Плата за услуги ГВС, потребленные на ОДН, указанному потребителю начисляется в обязательном порядке, поскольку любые коммунальные услуги, предоставленные на ОДН, подлежат оплате всеми потребителями независимо от факта и объема потребления соответствующих услуг в жилых и нежилых помещениях МКД.

56. В случае если гражданин, заявивший об отсутствии, появится по месту жительства в заявленный период, как это зафиксировать и как производить начисление в этом случае?

Считаем, что документально зафиксировать факт появления гражданина по месту жительства не возможно. Тем более – зафиксировать факт проживания этого гражданина и потребления им коммунальных услуг. Однако при возникновении сомнений в отсутствии потребителя по месту жительства исполнителю предоставлено право проверить подлинность, полноту и достоверность сведений, содержащихся в документах, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации (п.95 Правил № 354).

57. При перерасчете за временное отсутствие потребителя в расчетном периоде получается объем ГВС со знаком (-). Каким образом в этом месяце произвести расчет объема по ОДН, то есть, повлияет ли объем по перерасчету на распределение объема по ОДН за текущий расчетный период?

Согласно п. 97 Правил №354 результаты перерасчета размера платы за коммунальные услуги отражаются:

а) в случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия - в платежных документах, **формируемых исполнителем в течение периода временного отсутствия** потребителя в занимаемом жилом помещении;

б) в случае подачи заявления о перерасчете после окончания периода временного отсутствия - в **очередном** платежном документе.

То есть в случае подачи заявления о перерасчете после окончания периода временного отсутствия результат перерасчета учитывается при начислении платы за текущий месяц. Однако

потребление услуг в жилом (нежилом) помещении не может быть отрицательным, в связи, с чем размер платы за услуги, предоставленные потребителю в жилом (нежилом) помещении в текущем месяце, составит «0». Данный результат (как и любой другой) естественно повлияет на распределение объема по ОДН, а именно подлежащий распределению объем на ОДН в текущем месяце увеличится на объем потребления, «снятый» в текущем месяце с временно отсутствовавшего потребителя.

58. Если потребитель временно отсутствовал и сообщил об этом после окончания периода временного отсутствия или выявлен факт проживания незарегистрированных лиц в жилом помещении в предыдущем месяце подлежит ли перераспределению заново уже распределенный в прошлом месяце по количеству человек “минусовой” объем общедомового потребления?

Делается ли перерасчет суммы распределенной отрицательной разницы за предыдущий период в связи с временным отсутствием потребителей (временным проживанием жильцов) в Правилах № 354 не указано. Однако Правила № 354 предусматривают обязательность перерасчета платы за период временного отсутствия потребителей. Перерасчет в связи с временным отсутствием потребителей приведет к уменьшению распределяемой суммы и соответственно, к увеличению размера начисленной платы; перерасчет в связи с временным проживанием жильцов – наоборот, приведет к увеличению распределяемой суммы и уменьшению начисляемого размера платы. Если такие перерасчеты не делать, то в первом случае исполнитель коммунальных услуг понесет убытки, во втором – будут нарушены интересы потребителей.

59. В доме установлены общедомовые приборы учета холодного и горячего водоснабжения. У всех жильцов в доме отсутствуют индивидуальные приборы на воду. Начисление производится согласно показаний общедомового прибора учета. Нормативы на общедомовые нужды пока не утверждены. Начисляем пропорционально кол-ва зарегистрированных граждан. Могут ли жильцы, проживающие в данном многоквартирном доме потребовать перерасчет в случае их временного отсутствия, и как тогда мы должны производить начисление? Еще раз обращаем внимание, что мы не считаем общедомовые нужды, т.к. нормативы на них в нашем регионе пока не утверждены.

Потребитель вправе потребовать перерасчет за временное отсутствие. В том порядке, в каком вы производите потребителям начисление в настоящее время, в случае их временного отсутствия начисление производится не будет за все время отсутствия, в т.ч. и за ОДН, т.е. при распределении показаний ОПУ человеко-дни временно отсутствующих не учитываются.

По нашему мнению, если новые нормативы потребления не утверждены, считаем более правильным, производить начисление по ранее действовавшим нормативам потребления, а разницу с показаниями ОПУ (ОДН) распределять между потребителями пропорционально площади помещений по формуле 11 Приложения 2 Правил № 354. При этом следует довести до сведения потребителей, что такой порядок расчета принимается до введения в действие новых нормативов потребления на индивидуальное потребление и ОДН с последующим перерасчетом.

60. При проведении перерасчета при временном отсутствии граждан остается нераспределенный ресурс, который мы должны, логически, распределить на всех собственников. В соответствии, с каким пунктом Правил № 354? Этот вопрос задают собственники?

При проведении перерасчета за временное отсутствие потребителей в расчетном периоде, в котором представлены документы потребителями, снимается начисленный ранее объем услуг

потребителю, который временно отсутствовал. Это снижение учитывается в расчетах платы за коммунальные услуги всем остальным потребителям только в доме с ОПУ и только в том месяце, в котором производится перерасчет временно отсутствующему потребителю. То есть **всем остальным потребителям перерасчет** платы за предыдущие расчетные периоды **не производится** (такого порядка перерасчета и нет в Правилах № 354). **Всем потребителям в МКД, в т.ч. и временно отсутствующему потребителю определяется плата за коммунальные услуги на ОДН за расчетный период с учетом снятия объемов коммунальных услуг, начисленных ранее в период временного отсутствия потребителя.**

61. Если абонент в текущем месяце не передал показания ИПУ мы делаем ему расчет исходя из средних показаний за предыдущий период (не менее 3-х месяцев работы прибора учета с момента его установки). На 3-й месяц абонент передает показания ИПУ (за 3 прошедших месяца). Мы должны снять начисления по средним данным и предъявить к оплате по фактическим показаниям. За это время меняется тариф, по какому из них рассчитывать размер платы?

В указанном случае:

- размер платы за первые 2 месяца определяется исходя из среднемесячного объема потребления и действующих в соответствующий расчетный период тарифов;
- размер платы за 3-й месяц, в котором абонент представил последние показания ИПУ, определяется исходя из объема, исчисленного как разница между объемом, определенном по показаниям ИПУ за 3 месяца, и объемом, рассчитанным исполнителем за 2 месяца исходя из среднемесячного объема потребления. При определении размера платы за 3-й месяц будет использован действующий в этот период тариф.

62. Как производить начисление, если ИПУ отработал меньше установленного в Правилах № 354 срока (меньше 3-месяцев)?

Порядок расчетов в случае если ИПУ отработал меньше установленного в Правилах №354 срока (меньше 3-месяцев), Правилами № 354 не урегулирован. Считаем, что в этом случае размер платы может быть определен исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в жилом помещении (ч.1 ст.157 ЖК РФ).

63. Установлены счетчики, но показания не передавались. Что будет приниматься для расчета среднемесячных показаний приборов учета?

При невозможности определить среднемесячные показания объемов коммунального ресурса при наличии установленных приборов учета в расчетах за коммунальные услуги следует использовать нормативы потребления коммунальных услуг.

64. Как производить начисление, в том числе по отоплению в межотопительный период, если ОПУ с момента установки отработал менее 3-х месяцев (п.59, 60 Правил №354)?

Согласно Правилам № 354 в межотопительный период начисление по отоплению не производится.

Если ОПУ до выхода из строя отработал менее 3-х месяцев, то расчеты за коммунальные услуги и первые три месяца и по истечении 3-х месяцев могут производиться по нормативам потребления (ч.1 ст.157 ЖК РФ).

65. После установки ОПУ и начислений по нему собственники потребовали провести поверку, поскольку, по их мнению, прибор работал некорректно. При

поверке обнаружилось, что прибор имеет завышенную погрешность. За чей счет производится поверка? Как произвести корректировку гражданам в связи с выявленной погрешностью прибора? Как произвести перерасчет между РСО и УО?

Поверка ОПУ проводится за счет собственников помещений МКД, с возмещением расходов через плату за содержание и ремонт жилья.

Поскольку выявленная завышенная погрешность показаний ОПУ относится к неисправности прибора учета, то в соответствии с п. 60 Правил № 354 размер платы определяется исходя из «рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям общедомового (коллективного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - **начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию общедомовой (коллективный) прибор учета коммунального ресурса либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям общедомового (коллективного) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд».**

Если РСО признает дату поломки ОПУ более раннюю, чем дата демонтажа ОПУ для проведения поверки, и проведет перерасчет УО, то появится основание для перерасчета платы за услуги отопления гражданам.

66. Порядок расчета платы за отопление, предусмотренный п.59 Правил № 354, позволяет недобросовестным потребителям умышленно выводить ОПУ на самые холодные месяцы, в результате чего предприятие будет нести убытки, как быть?

В указанном случае рекомендуется разъяснить потребителям, что умышленный вывод из строя ОПУ приводит к обязанностям лица, ответственного за эксплуатацию общего имущества, восстановить работоспособность приборов учета в течение 2х месяцев. Следовательно, экономия в оплате за ресурс может быть меньше, чем расходы потребителя на ремонт и обязательную поверку прибора учета после его ремонта.

Пункт 27 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации в договоре теплоснабжения предусматривает ответственность за умышленный вывод из строя прибора учета или иное воздействие на прибор учета с целью искажения его показаний.

67. МКД имел ОПУ, который демонтирован в связи с капитальным ремонтом дома. Как производить начисление? Как производить начисления при снятии ОПУ на поверку?

В этих случаях следует руководствоваться п. 60 Правил № 354, устанавливающим порядок расчетов при временном отсутствии ОПУ по причине утраты ранее введенного в эксплуатацию ОПУ (при его демонтаже в связи с капитальным ремонтом) или истечения срока эксплуатации ОПУ (при его снятии на поверку), т.е. определять плату в течение 3х месяцев – по среднемесячному потреблению, в последующие месяцы – по нормативам потребления коммунальных услуг.

68. При установлении РСО факта истечения срока поверки прибора учета абонента, с какого момента производить начисление платы за коммунальный ресурс с учетом нормативов: с момента обнаружения или с момента истечения срока поверки (путем сторнировки произведенных ранее начислений по показаниям прибора учета)?

Согласно п. 60 Правил № 354: Плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям общедомового прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - **начиная с даты, когда истек срок эксплуатации общедомового прибора учета**, а если дату установить невозможно, - **то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события**, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям общедомового прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

Поскольку порядок расчетов по договору ресурсоснабжения должен соответствовать Правилам № 354, то **с момента истечения срока поверки общедомового прибора учета** расчеты по договору ресурсоснабжения необходимо производить по среднемесячному объему потребления, но не более 3 расчетных периодов подряд.

Поскольку Правилами № 354 установлен предельный срок расчетов, за коммунальные услуги исходя среднемесячных объемов потребления, определенных исходя из показаний ОПУ (3 месяца), то по истечении указанного срока расчеты за ОДН с потребителями должны производиться исходя из нормативов потребления на ОДН, а расчеты между исполнителем и РСО - в порядке, установленном Правилами № 124, - исходя из суммы объемов потребления в жилых и нежилых помещениях МКД (определенных по показаниям ИПУ и (или) нормативам потребления на индивидуально-бытовые нужды) и объема потребления на ОДН (определенного по нормативам потребления на ОДН).

69. В случае наличия ранее заключенного между РСО и нанимателем (физ. лицо) договора (поставки газа для обеспечения КУ), должна ли РСО перезаключать договор с собственником (например, муниципалитетом).

По нашему мнению, в данной ситуации необходимости расторгнуть договор с нанимателем не возникает. В соответствии с пп. «б» п.2 Постановления Правительства РФ от 6.05.2011г. № 354 к отношениям по поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан не применяются Правила № 354, а применяются положения Правил № 549. В соответствии с п.3 Правил № 549 договор газоснабжения заключается между поставщиком газа и абонентом – физическим лицом, в т.ч. нанимателем жилого дома или жилого помещения в многоквартирном доме.

70. Распространяется ли установленный Правилами № 354 порядок (о сроках снятия абонентом показаний приборов учета и передачи их поставщику, о сроках предоставления исполнителем платежных документов) на прямые отношения между поставщиком газа и потребителями (физ. лицами)?

В соответствии с пп. "б" п. 2 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 Правила № 354 не применяются к отношениям, которые возникают при поставке газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан и регулирование которых осуществляется в

соответствии с Правилами № 549). То есть постановляющая часть Постановления Правительства РФ № 354 исключает из предмета регулирования Правилами № 354 отношения, регулирование которых осуществляется в соответствии с Правилами №549.

Согласно разъяснениям Минрегионразвития РФ, приведенным в Письме от 28.05.2012 №12793-АП/14, отношения между абонентом и поставщиком газа регулируются Правилами №549, а в неурегулированной ими части - Правилами № 354.

Сроки предоставления абонентами показаний приборов учета урегулированы Правилами № 549, в соответствии с пп "г" п. 21 которых абонент обязан сообщать поставщику газа сведения о показаниях прибора учета газа в **установленный в договоре срок**. В отсутствие письменного договора поставки газа в этой части применяется пп. «в» п.34 Правил № 354 (п.5 Письма Минрегионразвития РФ).

Сроки предоставления поставщиком газа платежного документа на оплату потребленного газа Правилами № 549 не урегулированы. Следовательно, в данном случае применяется порядок, установленный п.67 Правил № 354, согласно которому ПД должен быть предоставлен потребителю не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом.

71. Каковы форма и порядок письменного предупреждения потребителей о проведении планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию ВДИС?

Любые. Однако перерыв в предоставлении услуг газоснабжения, в том числе связанный с выполнением этих работ, Правилами № 549 не предусмотрен, а согласно Правилам № 354, такой перерыв не должен превышать 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца.

72. Необходимо ли при прямых расчетах с поставщиком газа производить начисление на ОДН при установке ОПУ газа?

Определение размера платы за газ при наличии прямых отношений между ГСО и населением должно производиться в порядке, установленном Правилами № 549, то есть только на индивидуальное потребление. Данный вывод исходит из совокупности норм Правил № 549, в том числе из п.39 Правил № 549, в котором указано, что в зависимости от установленного договором способа оформления платежных документов при расчетах за поставленный газ сведения об объеме потребленного газа указываются абонентом в платежной квитанции либо сообщаются поставщику газа предусмотренным договором способом. Очевидно, что в ПД абонент может указать только газ, израсходованный на индивидуальное потребление (по показаниям ИПУ).

73. Снимается ли с РСО обязанность доказать, что весь объем в размере разницы при снятии контрольных показаний потреблен в расчетном периоде, в котором произведена проверка, в случае если потребитель не представлял показания в течение нескольких месяцев и пишет заявление с помесечной разбивкой показаний. Причем на момент проверки действует новая розничная цена на газ.

Данной обязанности у РСО и не существовало. Считаем, что начисление платы поставщиком газа по результатам проверки показаний ИПУ необходимо производить на объем газа в размере выявленной разницы в показаниях ИПУ исходя из тарифов, действующих на момент проведения проверки. Аналогичная норма закреплена в п.61 Правил № 354, согласно которому объем коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях приборов учета считается потребленным потребителем в течение того расчетного периода, в котором исполнителем была проведена проверка - если потребителем не будет доказано иное.

74. Обязана ли ГСО предоставлять рассрочку платы за газ абонентам-гражданам?

Согласно п. 21 Правил № 549 абонент обязан оплачивать потребленный газ в установленный срок (10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом) и в полном объеме. Таким образом, порядок внесения платы за газ урегулирован Правилами №549, которыми **рассрочка платежей не предусмотрена**. Однако рассрочка может предоставляться поставщиком газа своим абонентам по условиям договора.

75. Обязана ли ГСО включить в платежный документ за сентябрь 2012 г. расчет размера платы с учетом 1/12 платы за сентябрь 2012 г. и процентов за пользование рассрочкой или возможно только указание текстовой надписи «Для согласования рассрочки платежа и процентов за пользование рассрочки просим обращаться в абонентские отделы компании», то есть пойти по необходимости заявительного характера предоставления рассрочки?

Если рассрочка предоставляется по условиям договора поставки газа, то порядок и условия предоставления такой рассрочки, в том числе размер процента за пользование рассрочкой, подлежит согласованию с потребителями, в том числе путем размещения указанной текстовой надписи в платежном документе.

76. Что понимается под сопоставимыми условиями при принятии решения о предоставлении рассрочки?

Согласно Правилам № 354 для предоставления рассрочки сопоставляется только численность проживающих. Однако Правила № 354 в части предоставления рассрочки не распространяются на отношения поставки газа, регулируемые Правилами № 549, то есть если рассрочка предусмотрена договором поставки газа она может предоставляться на любых других, отличных от установленных Правилами № 354, условиях.

77. В случаях противоречия между 549 и 354 что применять при прямых отношениях по порядку передачи показаний ИПУ?

По срокам представления показаний ИПУ следует применять пп. «г» п.21 Правил №549.

78. Что является приоритетом для поставщика газа: Правила поставки газа или Правила № 354?

Оба акта по силе действия одинаковы. Приоритет в данном случае имеют Правила №549, в отношениях, не урегулированных этими Правилами, – Правила № 354.

79. Насколько обязательна форма платежного документа для газоснабжающей организации при заключении договоров непосредственно с абонентами и выставления им квитанции?

Форма, утвержденная Приказом Минрегиона РФ № 454, не является обязательной. Правила № 354, устанавливающие требования к платежному документу, на отношения между ГСО и её абонентами – гражданами не распространяются. Указанные отношения регулируются Правилами № 549.

80. Согласно Постановлению Правительства РФ № 306 норматив по газоснабжению на ОДН равен «0», каким образом при наличии ОПУ будет возникать потребление газа на ОДН и правомерно ли в расчетах использовать формулы 10-13 Приложения 2 к Правилам № 354? Или правомерно выставять только индивидуальное потребление?

В отсутствие ОПУ объем потребления коммунальных ресурсов на ОДН определяется исходя из установленных нормативов. Норматив по газоснабжению на ОДН принимается равным «0». Следовательно, начисление платы за газоснабжение на ОДН в отсутствие ОПУ газа не производится.

При расчетах за газ с исполнителем коммунальных услуг, кроме газоснабжающей организации и при наличии ОПУ газа для определения объема газа, использованного на ОДН, применяются формулы 10 и 12 Приложения 2 к Правилам № 354. В этом случае начисления производятся на индивидуальное потребление и на ОДН. До внесения изменения в Правила № 354 в указанные формулы, по-нашему мнению под ОДН газа понимается погрешность в расчетах объемов газа, определенных по показаниям ОПУ и определенных для оплаты на индивидуальное потребление.

81. Между газоснабжающей организацией (ГСО) и каждым абонентом заключен договор газоснабжения. В случае обращения УО за договором ресурсоснабжения ГСО не сможет расторгнуть договор с абонентами. Какой выход из данной ситуации?

Договоры с ГСО в жилищных отношениях заключаются в соответствии с жилищным законодательством. Следовательно, ГСО сможет сохранить договор с потребителями только на период до выбора способа управления МКД – управляющая организация. После начала управления МКД УО и соблюдения требования об установке общедомового прибора учета газа (п.13 Правил № 549) ГСО не может отказать УО от заключения с ней договора, поскольку в соответствии с п.17, пп. «а» Правил № 354 у ГСО прекращаются договорные отношения с потребителями.

82. В определении «коммунальный ресурс» имеются природный газ и газ в баллонах, понятие «Сжиженный газ» в определении не содержится (пост. 354, пост. 124). Означает ли это, что отношения по газоснабжению сжиженным газом указанные акты не регулируют?

Да, действительно отношения по снабжению потребителей сжиженным углеводородным газом через резервуары, в которых хранится такой газ, Правилами не урегулированы. Поэтому в таких отношениях будут использоваться нормы Правил № 354, регулирующие сходные отношения. Минрегион планирует распространить Правила № 354 на отношения по предоставлению потребителям коммунальных услуг в виде сжиженного углеводородного газа. Соответствующее дополнение уже было в редакции поправок, которая была размещена на сайте Минрегиона России в августе месяце 2012 года.

83. Почему, когда и будут ли указываться показания ОУУ в квитанциях по воде и свету ежемесячно?

По постановлению МО № 1161/57 от 27.12.13 (во вложении) о форме квитанции данные с показаниями ОУУ вносятся исполнителем по желанию в качестве справочной информации, поэтому в квитанции размещаться не будет. Но для информирования жителей размещено на сайте компании domreutov.ru.

84. Перерасчет по отоплению, - с какого периода отопительного сезона производится перерасчет (доначисления) и на сколько месяцев максимально распределяется сумма перерасчета (доначисления)?

По постановлению РФ № 307 от 23.05.06 (действует до 01.07.2016 в части ЦО, во вложении) о перерасчете/доначислении за ЦО по пункту 21 подпункт б размер платы за отопление в i-том жилом или нежилом помещении многоквартирного дома (руб.) 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле 10. Поэтому с какого периода? - четких сроков не установлено, в Реутове за предыдущий год обычно производится с марта по сентябрь следующего года. На сколько месяцев максимально распределяется? – в постановлении так же не указано, каждый дом индивидуален поэтому по каждому дому решение принимается отдельно, в зависимости от суммы.

85. Начисления ОДН по воде (ГВС и ХВС)- жители жалуются, что приходит очень большой объем потребления, как рассчитывают объем потребления на ОДН, если была утечка по вине УК (сорвало вентиль в подвале)?

Метод расчета:

Дом без ОУУ: Норма воды на ОДН/Площадь дома * Площадь квартиры

Дом с ОУУ: ОУУ – ИУУ – нормативные квартиры = Расчетное ОДН

-Если расчетное ОДН больше Нормы на ОДН, то начисляется Норма

-Если расчетное ОДН меньше Нормы на ОДН, то начисляется Расчетное ОДН

Так же / Площадь дома * Площадь квартиры

ОДН на воду при любом методе расчета (дом с ОУУ или без ОУУ) не может превышать норматив. Нормативы утверждены Распоряжением МО № 162-РВ от 09.12.2014 (во вложении), на самом деле нормативы очень низкие и больших сумм быть не может.

86. Вопрос по увеличению объема потребления Эл.энергии на ОДН примерно на 5квт(в среднем) в месяц. В чем причина?

Свет на ОДН появился только с 01.07.2014, поэтому методика расчета, параметры и т.д. меняются до настоящего момента.

Ряд причин увеличения:

- Увеличение за счет наступления зимы – уменьшается световой день

- Включение ЦО по домам с ИТП – начинают работать насосы

- Изменение нормы (была маленькая, перепроверили расчеты и стала большая)

87. Входит ли в расчет на ОДН эл.энергии, уличное освещение (гусаки над подъездами)?

В расчет норматива гусаки не входят, а показания ОУУ учитывают, если жители захотят, то по собранию собственников электрик РЭУ может отключить.

88. Расчет, если счетчики ОУУ находятся на поверке?

3 месяца по среднему, далее по норме

89. Начисления ГВС по домам с ИТП (список домов и с какого периода)?

Только по Носовихинскому шоссе д. 22 с января 2015 расчет ГВС ведется правильно как должно быть в домах с ИТП. Мы написали в СЦГХ с февраля 2015начислять так все оставшиеся дома, но СЦГХ не успеет это исполнить.

Список домов с ИТП и ОУУ на 19.02.2015:

РЭУ-1	СОВЕТСКАЯ ул. 22к.1
РЭУ-4	ВОЙТОВИЧА ул. 3
РЭУ-4	ЛЕНИНА ул. 16
РЭУ-6	НОСОВИХИНСКОЕ ш. 22
ЦС-С	АШХАБАДСКАЯ ул. 27
ЦС-С	АШХАБАДСКАЯ ул. 27к1
ЦС-С	АШХАБАДСКАЯ ул. 27к2
ЦС-С	АШХАБАДСКАЯ ул. 27к3
ЦС-С	ГАГАРИНА ул. 38
ЦС-С	ГАГАРИНА ул. 40
ЦС-С	ГАГАРИНА ул. 42/10
ЦС-С	КИРОВА ул. 7
ЦС-С	КИРОВА ул. 9
ЦС-С	КОМСОМОЛЬСКАЯ ул. 10
ЦС-С	КОМСОМОЛЬСКАЯ ул. 10к1
ЦС-С	КОМСОМОЛЬСКАЯ ул. 12
ЦС-С	КОМСОМОЛЬСКАЯ ул. 18/2
ЦС-С	КОМСОМОЛЬСКАЯ ул. 22
ЦС-С	КОМСОМОЛЬСКАЯ ул. 26
ЦС-С	ЛЕНИНА ул. 19/10
ЦС-С	НОВАЯ ул. 2
ЦС-С	НОВАЯ ул. 8
ЦС-С	НОВАЯ ул. 10
ЦС-С	ПАРКОВАЯ ул. 6
ЦС-С	ПАРКОВАЯ ул. 8к1
ЦС-С	ПАРКОВАЯ ул. 8к2
ЦС-С	ПАРКОВАЯ ул. 8к3
ЦС-С	СОВЕТСКАЯ ул. 4к1
ЦС-С	СОВЕТСКАЯ ул. 14к1

90. Перерасчет по отоплению за 2014 год (какие дома и сколько в табличном виде)?

Как только будет принято решение данные пришлем, пока совещание по этому вопросу назначено на 20.02.15.

91. Житель приобрел квартиру в собственность например в мае, заявление в УК на переоформление л/с подал например в сентябре.

До сентября месяца он не проживал и услугами не пользовался,(вода не выставлялась).

После переоформления жителю выставляют с мая месяца потребление воды. Житель негодует и не согласен?

Как решить этот вопрос?

Начислено все верно, решить вопрос можно 2 способами:

Если ИУУ стоят, то по показаниям ИУУ.

Если не стоят ИУУ, то по предъявлению справки с другого места жительства мы должны сделать перерасчет.

92. В связи, с чем у жителей, которые не произвели установку УУ, восстанавливают показания, намного превышающие нормативы по ХВС, ГВС и водоотведению? (Частые ситуации за последнее время).

В домах с ОУУ, где проведено собрание жители без ИУУ по их принятому решению получают всю оставшуюся воду от ОУУ -ИУУ (список домов с методикой по собранию во вложении). Выход для жителя - поставить ИУУ.

93. Как рассчитывается электроэнергия, ХВС и ГВС на ОДН?

ХВС и ГВС в вопросе №85.

Свет на ОДН рассчитывается так:

ОУУ / Площадь дома * Площадь квартиры

Порядок определения размера платы при наличии всех общедомовых приборов учета ресурсов на вводе АСЭ и отпуске коммунальных услуг из АСЭ

1. Определяется расход газа (топлива) по видам услуг пропорционально количеству потребленной тепловой энергии для нужд отопления (по приборам учета теплотеплоэнергии Q от на отпуске из АСЭ) и горячего водоснабжения (далее – ГВС) (расчетным путем исходя из показаний прибора учета горячей воды на отпуске из АСЭ).

1.1. Определяется количество теплотеплоэнергии для нужд ГВС (по показаниям расходомеров воды на отпуске из АСЭ)

$$Q_{ГВ} = V_{ГВ} \times \square \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times C \times 10^{-6}$$

$V_{ГВ}$ – расход горячей воды по общедомовому прибору учета, м³

$t_{ГВ} - t_{ХВ}$ – разность температур горячей и холодной воды, °С

ρ - плотность воды, 1000кг/м³

C - теплоемкость воды, ккал/(кг×°C)

$$G_{ГВ} = G_{опу} : (Q_{от} + Q_{ГВ}) \times Q_{ГВ}$$

$$G_{от} = G_{опу} : (Q_{от} + Q_{ГВ}) \times Q_{от}$$

где $G_{опу}$, $G_{ГВ}$, $G_{от}$ – расход газа (топлива) по показанию общедомового прибора учета, расход газа (топлива) для нужд ГВС, расход газа (топлива) для нужд отопления соответственно, м³

1.2. Определяется количество теплоты для нужд отопления по общедомовому прибору учета на отопление.

1.3. Расход газа (топлива) для нужд отопления i-ого помещения определяется в соответствии с п.54 настоящих Правил (пропорционально площади помещений МКД).

1.4. Расход газа (топлива) на ГВС i-ого помещения ($G_{ГВi}$) определяется в расчете на единицу объема отпущенной горячей воды. Объем горячей воды в i-ом помещении определяется в соответствии с п.42, 43 Правил № 354.

2. Определяется расход электрической энергии, потребленной автономной системой отопления для предоставления услуг отопления и ГВС,

2.1. Определяется расход электроэнергии для нужд отопления по сетевым насосам системы отопления

$$W^{от} = \rho (N_i \times K_{zi} \times t_i / \rho_{эдi}), \text{ где}$$

$W^{от}$ – расход электроэнергии на отопление (при подаче теплоносителя в систему отопления);

N_i – мощность электродвигателя;

K_{zi} – коэффициент загрузки;

t_i - время работы электродвигателя;

$\rho_{эдi}$ – КПД электродвигателя.

2.2. Определяется расход электроэнергии для нужд ГВС (по остаточному принципу)

$$W^{ГВ} = W^{опу} - W^{от}, \text{ где}$$

$W^{ГВ}$ – расход электроэнергии на приготовление горячей воды;

$W^{опу}$ – расход электроэнергии по показанию общедомового прибора учета.

2.3. Расход электрической энергии для нужд отопления i-ого помещения определяется в соответствии с п.54 настоящих Правил (пропорционально площади помещений МКД).

2.4. Расход электроэнергии на нужды ГВС для *i*-ого помещения ($W_{гвi}$) определяется в расчете на единицу объема отпущенной горячей воды. Объем горячей воды в *i*-ом помещении определяется в соответствии с п.42, 43 Правил № 354.

3. Определяется расход воды по видам услуг, на нужды отопления и ГВС

3.1. Определяется расход воды для нужд ГВС

$$V^{гвхв} = V_{гв}$$

$V^{гвхв}$ – расход холодной воды, равный расходу горячей воды по показаниям общедомового прибора учета на горячую воду (при отсутствии ОПУ – исходя из показаний ИПУ и нормативов потребления горячей воды в помещении)

3.2. Определяется расход воды для нужд отопления:

3.2.1. при наличии непосредственного измерения теплосчетчиком расхода подпиточной воды в системе отопления расход воды определяется по показаниям такого прибора учета, $V^{отхв}$;

3.2.2. при отсутствии непосредственного измерения теплосчетчиком расхода подпиточной воды в системе отопления, расход воды в системе отопления принимается равным нулю. Отклонения в показаниях общедомового прибора учета на холодную воду на вводе в АСЭ и показаниях общедомового прибора учета на горячую воду на отпуске из АСЭ относятся на общедомовые нужды ХВС.

3.3. Расход воды для нужд ГВС *i*-ого помещения определяется в соответствии с п.42, 43 Правил № 354.

3.4. Расход воды для нужд отопления (подпиточная вода) *i*-ого помещения определяется в соответствии с п.54 настоящих Правил (пропорционально площади помещений МКД).

4. Определяется размер платы за отопление для *i*-ого помещения:

$$P_{отi} = T_{хв} \times V^{отхви} + T_{г} \times G_{отi} + T_{э} \times W^{отi}$$

$P_{отi}$ – размер платы за отопление для *i*-го помещения

$T_{хв}$, $T_{г}$, $T_{э}$ – тарифы на холодную воду, газ (топливо) и электроэнергию

5. Определяется размер платы за горячее водоснабжение для *i*-ого помещения:

$$P_{гви} = T_{хв} \times V_{гви} + T_{г} \times G_{гви} + T_{э} \times W^{гви}$$

$P_{гви}$ – размер платы за горячее водоснабжение для *i*-го помещения

Как определяется количество $G_{кал}$ для приготовления 1 куб.метра горячей воды при открытой схеме теплоснабжения при отсутствии общедомового прибора учета?

Объем потребления услуг горячего водоснабжения в *i*-м помещении ($V^{пi}$) определяется либо по показаниям ИПУ (а также в порядке, предусмотренном пунктом 59 Правил № 354), либо

по нормативам потребления горячей воды в жилом помещении (в нежилом помещении – в соответствии с пунктом 43 Правил № 354).

Объем потребления услуг горячего водоснабжения на ОДН ($V^{\text{одн}}_i$) определяется по нормативам потребления горячей воды на ОДН (формула 15 Приложения № 2 к Правилам № 354):

$$V^{\text{одн}}_i = N^{\text{одн}} \times S^{\text{ои}} \times$$

где

$V^{\text{одн}}_i$ - объем потребления услуг горячего водоснабжения на ОДН, приходящийся на i-ое помещение;

$N^{\text{одн}}$ – норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306;

$S^{\text{ои}}$ – общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, м²;

S_i – площадь i-го помещения, м²

S_0 – общая площадь жилых и нежилых помещений МКД, м²

теплоноситель

1. Теплоноситель на потребление в помещении

$$P^{\text{т.п}}_i = V^{\text{п}}_i \times T_{\text{т}} \quad \text{где}$$

$P^{\text{т.п}}_i$ - плата за теплоноситель, приходящийся на объем потребленной в i-м помещении горячей воды

$T_{\text{т}}$ - тариф на теплоноситель, руб/м³

2. Теплоноситель на ОДН

$$P^{\text{т.одн}}_i = \quad \times T_{\text{т}}$$

$P^{\text{т.одн}}_i$ - плата за теплоноситель, приходящийся на объем потребленной горячей воды на ОДН в i-м помещении

тепловая энергия

В соответствии с п.40 Правил № 354 потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме «в составе платы за коммунальные услуги **отдельноносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за**

коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды)».

В соответствии с п.2 и п.29 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, в объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды включаются технически неизбежные и обоснованные потери коммунальных ресурсов во внутридомовых инженерных системах многоквартирного дома.

Поскольку в системе ГВС возникают технологически неизбежные потери тепловой энергии, вызванные циркуляцией горячей воды с трубопроводах, стояках и полотенцесушителях, то такой объем потерь тепловой энергии должна быть оплачена потребителем в составе платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды (ОДН). Так как часть тепловой энергии теряется в системе ГВС в процессе циркуляции горячей воды, то расход тепловой энергии в системе ГВС на ОДН будет неизбежным независимо от времени года (зима или лето) за исключением перерывов подачи горячей воды.

Правилами № 354 не установлен порядок определения количества тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения, приходящееся на i-е помещение и для общедомовых нужд.

Поскольку ИПУ горячей воды не фиксируют расход тепловой энергии в горячей воде, и нормативы потребления тепловой энергии в горячей воде в соответствии с действующим законодательством не устанавливаются, следовательно, определить удельный расход тепловой энергии в горячей воде для распределения объема тепловой энергии в зависимости от целей потребления (на нужды потребления горячей воды в помещениях потребителей и на общедомовые нужды) возможно только расчетным путем.

Расход тепловой энергии, связанный и не связанный с объемом потребления горячей воды в помещении, предлагается определять через удельный расход тепловой энергии в горячей воде в следующем порядке.

1. Теплоэнергия на потребление горячей воды в помещении

$$Q_{i}^{п} = V_{i}^{п} \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times c \times 10^{-6}$$

где

$Q_{i}^{п}$ – количество тепловой энергии в объеме потребления горячей воды в i-ом помещении, Гкал;

$V_{i}^{п}$ - объем индивидуального потребления горячей воды в i-м помещении, куб.м;

$(t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times c \times 10^{-6}$ - расход тепловой энергии на 1 куб.м горячей воды (Гкал/м3);

ρ - плотность воды, рекомендуется принимать равной 1000 кг/м³;

c - теплоемкость воды, принимается равной 1 ккал/(кг×°С);

$t_{ГВ}$, $t_{ХВ}$ - разность среднемесячных температур горячей и холодной воды, °С, при отсутствии фактических данных $t_{ГВ}$ принимается в соответствии с СанПиН +60°С, $t_{ХВ}$ в отопительный период принимается +5°С, в неопотительный +15°С.

Плата за компонент тепловая энергия на потребление горячей воды в помещении определяется по формуле:

$$P_{т/э.п.i} = Q_{п.i} \times T_{т/э}$$

$T_{т/э}$ — тариф на тепловую энергию

2. Теплоэнергия на ОДН в системе ГВС

При отсутствии ОПУ количество тепловой энергии на общедомовые нужды ГВС предлагается определять по формуле (Правилами № 354 не регулируется):

$$Q_{одн.i} = Q_{п.i} \times K_{тп} + V_{одн.i} \times (t_{гв} - t_{хв}) \times \rho \times C \times 10^{-6} \times (1 + K_{тп}),$$

где

$K_{тп}$ - коэффициент, учитывающий тепловые потери в системе горячего водоснабжения, определяется в соответствии с таблицей 7 Методики определения количеств тепловой энергии и теплоносителей в водяных системах коммунального теплоснабжения, утвержденной Приказом Госстроя РФ от 06.05.2000 № 105:

Система горячего водоснабжения	Коэффициент, учитывающий тепловые потери трубопроводами систем горячего водоснабжения	
	с наружной сетью горячего водоснабжения	без наружной сети горячего водоснабжения
с изолированными стояками		
с полотенцесушителями	0,25	0,2
без полотенцесушителей	0,15	0,1
с неизолированными стояками		
с полотенцесушителями	0,35	0,3
без полотенцесушителей	0,25	0,2

Плата за компонент тепловая энергия на ОДН в системе ГВС определяется по формуле:

$$P_{т/э.одн.i} = Q_{одн.i} \times T_{т/э}$$

Благоустройство

1. Кто выдает разрешение на вырубку зеленых насаждений?

Согласно ст.22 Закона Московской области от 29.11.2005 №249/2005-ОЗ «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области», разрешение на вырубку деревьев и кустарников в городских и сельских поселениях, городских округах выдается органом местного самоуправления муниципального образования Московской области.

2. Наличие, какого количества неработающих светильников линии наружного освещения не является нарушением требований, установленных нормативными правовыми актами?

Согласно ст.11 Закона Московской области от 29.11.2005 №249/2005-ОЗ «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области», количество неработающих светильников на улицах не должно превышать 10% от их общего количества, при этом не допускается расположение неработающих светильников подряд, один за другим.

В подземных пешеходных переходах количество неработающих светильников не должно превышать 5% от их общего количества.

3. Прошу рассмотреть вопрос установки столбиков ограждения тротуара возле дома - машины ставятся прямо на тротуар, ходить невозможно, весь бордюрный камень разбит.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ ст.44 пределы использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, могут быть определены только решением общего собрания собственников, с несением соответствующих расходов. Работы по установке ограничительных столбиков могут быть выполнены за счёт средств собственников помещений МКД, на основании принятого в установленном законом порядке решения общего собрания.