



ПАМЯТКА

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги

В этой связи нанимателям неприватизированных квартир целесообразно сверять указанные в платежном документе данные о размере платежей за жилищные услуги с установленным органом местного самоуправления размером.

Далеко не во всех домах собственники проводят общее собрание по вопросу установления платы за содержание и ремонт, а при его проведении, в отдельных случаях, не набирают нужного кворума, проявляя пассивность, игнорируя такие собрания. В итоге в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ управляющая организация должна применять размер платы за содержание и ремонт, установленный органами местного самоуправления.

Далее возникает вопрос, какие конкретно работы должна осуществлять управляющая организация в пределах средств, уплачиваемых на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома и за какую цену?

Пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), установлено, что собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

В случае неутверждения собственниками указанного перечня управляющая организация должна руководствоваться Правилами № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, а также Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

Необходимость проведения иных работ и услуг (не являющихся текущими, неотложными,

обязательными сезонными), оказываемых управляющей организацией, должна согласовываться с собственниками путем проведения общего собрания.

У собственников имеется возможность проверить, в полном ли объеме сделала работу в рамках содержания и ремонта управляющая организация.

Согласно ч. 11 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Кроме того, управляющая организация обязана раскрывать информацию о своей деятельности на официальном сайте в сети Интернет.

Именно высокая степень правовой активности самих граждан во многом является залогом обеспечения законности в сфере ЖКХ. Теперь многое зависит именно от вас, уважаемые граждане.

♦ О нарушениях прав граждан в сфере ЖКХ можно сообщить:

- 1) в Службу жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры (628007, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 104);
- 2) в органы местного самоуправления (осуществляют муниципальный жилищный контроль);
- 3) в городские (районные, межрайонные) прокуратуры или в Прокуратуру ХМАО – Югры (628012, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, 1 а).

Вопросы защиты и восстановления прав граждан в жилищно-коммунальной сфере очень актуальная и жизненно важная тема.

Количество выявляемых прокуратурой нарушений закона в данной сфере свидетельствует о необходимости постоянной работы контрольно-надзорных органов, органов местного самоуправления, обязанных осуществлять защиту прав и законных интересов граждан.

Однако без активной позиции населения сложно решать существующие проблемы. Чтобы помочь вам, уважаемые граждане, в защите прав в жилищно-коммунальной сфере, создана настоящая памятка, в которой описываются основные моменты по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги.

◆ Состав квартплаты

Итак, мы ежемесячно вносим плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Для **нанимателей неприватизированных квартир квартплата состоит** из:

а) платы за пользование жилым помещением (плата за наем);

б) платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Однако при этом капитальный ремонт проводится за счет собственника жилищного фонда;

в) платы за коммунальные услуги.

Для **собственника помещения в многоквартирном доме плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает** в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) плату за коммунальные услуги;

в) взнос на капитальный ремонт.

Разберем эти составляющие квартплаты более подробно.

◆ Плата за коммунальные услуги

Потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Плата за коммунальные услуги рассчитывается по формулам, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила).

Правилами предусмотрено раздельное внесение платы за коммунальные услуги, а также за коммунальные услуги на общедомовые нужды (далее – ОДН).

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ) либо нормативов потребления (при неисправности либо отсутствии ИПУ) и тарифов, утвержденных Региональной службой по тарифам ХМАО – Югры.

Размер платы за коммунальные услуги, потребленные на ОДН, определяется для всех независимо от наличия или отсутствия ИПУ.

При наличии общедомового прибора учета (далее – ОДПУ) разница между объемом коммунального ресурса, определенным исходя из показаний ОДПУ, и суммарным объемом соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, определенным по показаниям ИПУ или по нормативам (при отсутствии ИПУ), распределяется между всеми жильцами пропорционально площади занимаемых помещений.

При отсутствии ОДПУ размер платы на общедомовые нужды устанавливается исходя из отдельно установленного норматива на ОДН и размера занимаемого помещения.

Все нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются Департаментом жилищно-коммунального комплекса и энергетики ХМАО – Югры.

На начисление платы за коммунальные услуги на ОДН не влияет временное отсутствие потребителя в занимаемом жилом помещении. Указанное обстоятельство является основанием для перерасчета платы за коммунальные услуги при отсутствии в квартире индивидуальных приборов учета.

В отношении такой коммунальной услуги, как отопление, до 01.09.2014 на территории округа действуют положения Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307.

◆ Плата за содержание и ремонт

Плата за жилищные услуги определяется общим собранием собственников помещений многоквартирного дома или органами управления ТСЖ либо кооператива в соответствии с уставом ТСЖ либо уставом кооператива.

Законодателем предусмотрен механизм защиты прав нанимателей квартир муниципального и государственного жилищного фонда от необоснованного завышения платежей путем ограничения размера платы за содержание и ремонт на уровне, установленном органом местного самоуправления.

Наличие разницы между платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленной для нанимателей жилого помещения органами местного самоуправления, и соответствующей платой, предусмотренной договором управления, для собственников помещений предполагает обязанность по ее перечислению управляющей организации наймодателем.