

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ С ПРИМЕНЕНИЕМ НОРМАТИВОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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 актирования 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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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 Постановлением Правительства РФ № 857.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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 установленными 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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПРИ НАЛИЧИИ ИПУ

Вопрос

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.

Ответ

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

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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.

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ ГВС ПРИ ОТКРЫТОЙ СИСТЕМЕ ГВС И АВТОНОМНОЙ СИСТЕМЕ ГВС

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

Утверждается ли норматив на подогрев воды?

Ответ

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

Вопрос

Как определяется объем тепловой энергии на отопление и ГВС в отопительный период в домах с индивидуальным тепловым пунктом с ОПУ тепловой энергии - общим для отопления и ГВС?

Ответ

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды) в отопительный период, при наличии прибора учета, фиксирующего суммарный объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, определяется по формуле:

$$V^{T_{\text{зв}}} = \sum_i V_i^{\text{зв}} \times \rho \times c \times (t_{\text{зв}} - t_{\text{хв}}) \times 10^{-6},$$

где:

$V_i^{\text{ГВ}}$ - объем (количество) горячей воды, определенный за расчетный период в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме;

ρ - плотность воды, принимается равной 1000 (кг/куб.м);

c - теплоемкость воды, равная 1 ккал/(кг \times °C);

$t_{\text{зв}}$ - температура горячей воды в точке водоразбора, соответствующая требованиям к качеству коммунальных услуг, за расчетный период (°C). При отсутствии фактических данных $t_{\text{зв}}$ принимается равной 60°C;

$t_{\text{хв}}$ - средняя температура исходной холодной воды: в неотапливаемый период 15°C, в отопительный период принимается равной 5°C (°C).

Объем (количество) тепловой энергии для нужд отопления ($V^{\text{T}_{\text{от}}}$) определяется в виде разницы между показаниями ОПУ тепловой энергии (V^{T}) и объемом тепловой энергии для нужд ГВС ($V^{\text{T}_{\text{ГВ}}}$):

$$V^{\text{T}_{\text{от}}} = V^{\text{T}} - V^{\text{T}_{\text{ГВ}}}$$

Начисление размера платы производится по формуле 18, 20 Приложения № 2 к Правилам №354.

В неотапливаемый период $V^{\text{T}_{\text{ГВ}}}$ должен признаваться равным V^{T} в связи с тем, что услуги отопления в соответствии с Правилами № 354 оказываются только в отопительный период, при этом плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды согласно п.54, 70 Правил № 354 отдельно не выделяется. В этом случае, количество потребленной тепловой энергии по показаниям ОПУ (в т.ч. потери теплоэнергии, связанные с циркуляцией горячей воды в стояках и полотенцесушителях, независимые от объема потребления горячей воды и являющиеся технологическими потерями, подлежащими учету в объеме услуг на ОДН) в соответствии с формулой 20 Приложения № 2 к Правилам № 354 распределится между потребителями помещений пропорционально объему потребления горячей воды в помещениях, что по нашему мнению не соответствует сути формирования коммунальных услуг на ОДН (Правила № 306), а также принципу их оплаты пропорционально площади помещений.

Вопрос

Прошу разъяснить порядок расчета оплаты за услуги отопления и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 18 Постановления Правительства № 307 при условии отсутствия возможности раздельного учета потребления топлива на отопление и горячее водоснабжение (ИТП)?

Ответ

Объем (количество) тепловой энергии, используемый при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (подогреве воды), при наличии прибора учета, фиксирующего суммарный объем тепловой энергии, использованной при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, определяется по формуле:

$$V^T_{\text{ЗВ}} = \sum_i V_i^{\text{ЗВ}} \times \rho \times c \times (t_{\text{ЗВ}} - t_{\text{ХВ}}) \times 10^{-6},$$

где:

$V_i^{\text{ГВ}}$ - объем (количество) горячей воды, определенный за расчетный период в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме;

ρ - плотность воды, принимается равной 1000 (кг/куб.м);

c - теплоемкость воды, равная 1 ккал/(кг \times °C);

$t_{\text{ЗВ}}$ - температура горячей воды в точке водоразбора, соответствующая требованиям к качеству коммунальных услуг, за расчетный период (°C). При отсутствии фактических данных $t_{\text{ЗВ}}$ принимается равной 60°C;

$t_{\text{ХВ}}$ - средняя температура исходной холодной воды: в неотапительный период 15°C, в отопительный период принимается равной 5°C (°C).

Объем (количество) тепловой энергии для нужд отопления ($V^T_{\text{ОТ}}$) определяется в виде разницы между показаниями ОПУ тепловой энергии (V^T) и объемом тепловой энергии для нужд ГВС ($V^T_{\text{ГВ}}$):

$$V^T_{\text{ОТ}} = V^T - V^T_{\text{ГВ}}$$

Начисление размера платы производится:

за услуги отопления - по формуле 7,8 Приложения № 2 Правил № 307;

за услуги горячей воды – по формуле 20 Приложения № 2 к Правилам № 354.

В неотапительный период $V^T_{\text{ГВ}}$ должен признаваться равным V^T в связи с тем, что услуги отопления в соответствии с Правилами № 307 оказываются только в отопительный период, и Правилами № 307 не предусмотрена оплата коммунальной услуги, потребленной на ОДН. При этом плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды согласно п.54, 70 Правил № 354 также отдельно не выделяется. В этом случае, количество потребленной тепловой энергии по показаниям ОПУ (в т.ч. потери теплоэнергии, связанные с циркуляцией горячей воды в стояках и полотенцесушителях, независимые от объема потребления горячей воды и являющиеся технологическими потерями, подлежащими учету в объеме услуг на ОДН) в соответствии с формулой 20 Приложения № 2 к Правилам № 354 распределится между потребителями помещений пропорционально объему потребления горячей воды в помещениях.

При применении порядка определения размера платы за отопление в соответствии с Правилами № 307 считаем возможным вышеуказанный порядок определения количества тепловой энергии для нужд ГВС ($V^T_{\text{ГВ}}$) применять как в отопительный, так и в неотапительный период, поскольку плата за отопление начисляется по среднемесячному объему прошлого года (или по нормативам потребления) с корректировкой до показаний ОПУ по итогам текущего года.

Вопрос

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

Ответ

Крышная котельная представляет собой автономную систему энергоснабжения (АСЭ), которая относится к децентрализованной 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 теплоты отдельно для отопления и ГВС, или через удельный расход ресурса на выработку теплоты (газ, электроэнергия) устанавливается объем ресурса для нужд ГВС, а объем ресурса для нужд отопления определяется разницей от показания ОПУ ресурса.

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 теплоты $Q_{от}$ 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 теплоты для нужд ГВС (по показаниям расходомеров воды на отпуске из АСЭ)

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

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

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

ρ - плотность воды, 1000 кг/м³

C - теплоемкость воды, ккал/(кг×°С)

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

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

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 ($G_{ГВ*i*}$) 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

$$W^{от} = \sum (N_i \times K_{зи} \times t_i / \eta_{эд*i*}), \text{ где}$$

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

N_i – мощность электродвигателя;

$K_{зи}$ – коэффициент загрузки;

t_i - время работы электродвигателя;

$\eta_{эд*i*}$ – 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

$$V^{ГВ}_{ХВ} = V_{ГВ}$$

$V^{ГВ}_{ХВ}$ – 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, $V^{от}_{ХВ}$;

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:

$$P_{отi} = T_{ХВ} \times V^{от}_{ХВi} + T_{Г} \times G_{отi} + T_{э} \times W^{отi}$$

$P_{отi}$ – 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:

$$P_{ГВi} = T_{ХВ} \times V_{ГВi} + T_{Г} \times G_{ГВi} + T_{э} \times W^{ГВi}$$

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

Вопрос

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"?

Ответ

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.

Вопрос

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.

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ ВОДООТВЕДЕНИЯ**Вопрос**

Можно ли производить начисление за водоотведение отдельно:

- стоки от ХВС;

- стоки от ГВС?

Или обязательно должна быть единая услуга?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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 с формулой 4 приложения N 2 к Правилам № 354 – то есть исходя из **установленных** нормативов потребления услуг водоотведения.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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)?

Ответ

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

ПРИМЕНЕНИЕ В РАСЧЕТЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ОПУ

Вопрос

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

Ответ

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).

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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).

Вопрос

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?

Ответ

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.

О ПЛОЩАДЯХ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В МКД

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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.

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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 розлива дома (общего имущества)?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.**

Вопрос

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

Ответ

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.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА ОДН ПО ВИДАМ УСЛУГ

Вопрос

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

Ответ

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).

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

Как определяется количество Гкал для приготовления 1 куб.метра горячей воды при открытой схеме теплоснабжения при отсутствии общедомового прибора учета?

Ответ

Объем потребления услуг горячего водоснабжения в i-м помещении ($V_i^{\text{п}}$) 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 ($V^{\text{одн}}$) определяется по нормативам потребления горячей воды на ОДН (формула 15 Приложения № 2 к Правилам № 354):

$$V_i^{\text{одн}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{ои}} \times \dots$$

где

$V_i^{\text{одн}}$ - 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_o – общая площадь жилых и нежилых помещений МКД, м²

теплоноситель

1. Теплоноситель на потребление в помещении

$$P_i^{\text{т.п}} = V_i^{\text{п}} \times T_{\text{т}} \quad \text{где}$$

$P_i^{\text{т.п}}$ - 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

$$P_i^{\text{т.одн}} = \dots \times T_{\text{т}}$$

$P_i^{\text{т.одн}}$ - 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 отдельно вносит 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

$$Q_i^n = V_i^n \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times c \times 10^{-6}$$

где

Q_i^n – количество тепловой энергии в объеме потребления горячей воды в i-ом помещении, Гкал;

V_i^n - 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:

$$P^{т/э.п}_i = Q_i^n \times T_{т/э}$$

$T_{т/э}$ – 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:

$$P^{т/э.одн}_i = Q^{одн}_i \times T_{т/э}$$

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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.

Ответ

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

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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.

Ответ

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

Вопрос

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?

Ответ

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 неначисление 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.

ПОРЯДОК И СЛУЧАИ ПЕРЕРАСЧЕТОВ

Вопрос

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

Ответ

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).

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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.

Ответ

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 производиться 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.

Вопрос

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?

Ответ

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.**

СЛУЧАИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ БЕЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОКАЗАНИЙ ИПУ И ОПУ

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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).

Вопрос

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

Ответ

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

Вопрос

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)?

Ответ

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).

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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)?

Ответ

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).

О ПРИМЕНЕНИИ ПРАВИЛ № 549**Вопрос**

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).

Ответ

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.

Вопрос

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)?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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).

Вопрос

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 помесичной разбивкой показаний. Причем на момент проверки действует новая розничная цена на газ.

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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.

Вопрос

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

Ответ

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

Вопрос

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

Ответ

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

Вопрос

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

Ответ

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.

О ПРИМЕНЕНИИ ПРАВИЛ № 354

Вопрос

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?

Ответ

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.

Вопрос

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?

Ответ

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**.

Вопрос

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?

Ответ

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.

**Ответы на вопросы, поступившие в рамках подготовки
к проведению совещания 24 января 2013 г.**

Вопрос

Многоквартирный дом оснащен общедомовым прибором учета воды, но не оснащен общедомовым прибором учета сточных вод, то в соответствии с Правилами, объем сточных вод определяется на личное потребление по показаний индивидуальных приборов учета воды и (или) нормативов потребления, плюс объем сточных вод на общедомовые нужды по нормативам потребления.

В результате во всех случаях объем сточных вод получается больше, чем объем холодной и горячей воды по показаниям общедомовых приборов учета за счет нормативов потребления на общедомовые нужды. При этом возможна ли корректировка объема сточных вод до величины объема холодной и горячей воды по показаниям общедомовых приборов учета?

Ответ

Правила № 354 не предусматривают такую корректировку. При этом, следует отметить, что при отсутствии ОПУ сточных вод и наличии у потребителей индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, показания таких приборов учета учитываются при определении объема коммунальных услуг водоотведения потребленных в помещениях.

Вопрос

В связи с внесением изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и введением в действие постановления Правительства

Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 возникает ситуация значительного роста платежей граждан, проживающих в домах малой этажности. Возможно ли принятие на уровне субъекта РФ нормативно правового акта, ограничивающего рост платы граждан за коммунальные услуги.

Ответ

Субъект РФ вправе предоставлять компенсации расходов на оплату коммунальных услуг за счет средств соответствующего бюджета определенной категории граждан на условиях, установленных законом субъекта РФ в соответствии с ч.1 ст.160 ЖК РФ.

Вопрос

Будут ли внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» и Методические рекомендации по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» в части установления обязательств субъекта РФ по утверждению региональных стандартов стоимости ЖКУ отдельно в отопительный и в летний период в связи с внесением изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и введением в действие постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Ответ

В Постановлении Правительства РФ № 761 планируется внести изменения в целях приведения его положений в соответствие с новым порядком определения платы за коммунальные услуги по Правилам № 354.

Вопрос

Возможно осуществить переход на прямые расчеты с РСО за коммунальные услуги в полном объеме (индивидуальное потребление и общедомовые нужды) собственником МКД при управлении управляющей компанией?

Ответ

Для такого перехода необходимо вносить изменения в ст.155 ЖК РФ.

Вопрос

В Правилах № 354 отсутствует четкий перечень состава помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома. Письмом Министерства регионального развития от 22.11.2012 № 29433-ВК/19 «О разъяснении по вопросу учета в расчете размера платы за коммунальные услуги значений общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений многоквартирном доме, а также по вопросу учета значения общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, при определении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды» рекомендовано, что в целях обеспечения единого подхода при расчете общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, необходимо учитывать одинаковый состав помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома как при определении нормативов потребления коммунальных

услуг в жилых помещениях и на общедомовые нужды, так и при последующем расчете размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (при отсутствии ОДПУ). Тем не менее, возникает вопрос, каким образом перечень состава общего имущества многоквартирного дома при предоставлении коммунальной услуги «электроснабжение» на общедомовые нужды может быть одинаков с перечнем состава общего имущества многоквартирного дома при предоставлении коммунальной услуги «холодное водоснабжение» на общедомовые нужды? Возможно ли определить на федеральном уровне четкий перечень состава помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, по каждому виду коммунальных услуг?

Ответ

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества принимается лишь как показатель (единый для всех услуг), используемый в расчетных формулах определения размера платы за коммунальные услуги без относительно непосредственного предоставления коммунальных услуг в таких помещениях. Такой показатель определяет субъект РФ при определении нормативов потребления коммунальных услуг. Для потребителей не должно иметь значение увеличение или уменьшение такой площади при определении нормативов потребления коммунальных услуг. Для потребителя должно иметь значение лишь факт соответствия той площади МОП, которая была принята субъектом РФ для определения нормативов потребления, с той площадью, которую принимает исполнитель коммунальных услуг для определения размера платы за коммунальные услуги.

Вопрос

Планируется ли внесение изменений в Правила определения нормативов № 306 в части определения норматива потребления коммунальной услуги по отоплению?

Ответ

Из вопроса не понятно, в какой части предлагается внести изменения в Правила №306 при определении нормативов потребления коммунальных услуг на отопление.

Вопрос

На федеральном уровне с 2013 года не устанавливаются предельные индексы изменения (роста) платы за коммунальные услуги. Однако, изменение порядка начисления платы и нормативов потребления коммунальных услуг в связи с внесением изменений в Правила № 354 может привести как к увеличению платы граждан, так и к снижению.

На какой уровень роста ориентироваться субъектам РФ? Возможны изменения в данном направлении?

Ответ

Для целей контроля роста платы за коммунальные услуги с 1.09.2012г. применяется порядок предоставления рассрочки платы за коммунальные услуги, предусмотренный п.72-75 Правил № 354.

Вопрос

О росте платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, в т.ч. в многоквартирных домах, не оборудованных общедомовыми приборами учета.

Ответ

Изменения, внесенные в Правила № 306 не содержат положений, которые привели бы к росту платы за коммунальные услуги за счет введения новой составляющей платы за

коммунальные услуги на ОДН. Рост такой платы на практике полностью зависит от величины нормативов потребления на ОДН, утвержденных субъектом РФ.

Вопрос

Об отсутствии порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению исходя из тарифов на горячую воду, установленных с 1 января 2013 г. с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2012 г. № 1149 «О внесении изменений в Основы ценообразования в сфере деятельности организаций коммунального комплекса».

Ответ

При централизованной закрытой и открытой системе ГВС плата за горячую воду определяется по компоненту холодная вода (или теплоноситель) по п.42 Правил № 354, а расход тепловой энергии определяется с применением расчетной формулы расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб.м холодной воды (теплоносителя).

Вопрос

Возникла отрицательная разница по п.47б Постановления №354. Кому должна достаться эта разница?

Пример:

По общедомовым приборам учета (ОДПУ) показатель 800м³

По индивидуальным (ИПУ)+нормативы - 1500м³. То есть отрицательная разница - 700м³. С нормативов и ИПУ снялось 500м³ до нуля, где возможно. Кому должны достаться оставшиеся 200м³. Почему при отрицательной разницы в расчете отсутствуют нежилые помещения (расчет производится от количества проживающих)?

Ответ

Отрицательная разница по п.47 б Правил № 354, не распределенная в месяце её распределения, относится на финансовый результат исполнителя коммунальных услуг от предоставления соответствующей коммунальной услуги.

Вопрос

Дом оборудован ОДПУ:

- В случае, если не все собственники помещений многоквартирного жилого дома передавали показания ИПУ ежемесячно, начисление им производится в течении трех месяцев по среднему, далее по нормативу. Затем они подают показания, где объем потребленного коммунального ресурса значительно ниже ранее им предъявленного.

- Если по какой-либо причине (например решение суда) собственникам помещений выставляется значительный объем коммунального ресурса за предыдущий период (как в сторону увеличения, так и в сторону снижения) в текущий месяц.

- При временном отсутствии гражданина.

Управляющая компания производит собственникам жилого помещения перерасчет. Перерасчет по ОДН за прошлый период не производится, однако в текущем месяце при суммировании поквартирных показаний данный перерасчет учитывается, уменьшая либо увеличивая тем самым ОДН текущего периода. Правомерны ли действия управляющей компании.

Ответ

Да, правомерны, все перерасчеты платы за коммунальные услуги, предоставленные в помещение, отражаются на плате за ОДН в текущем периоде, в котором, проводится перерасчет.

Вопрос

п.81.... Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю. Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки, однако собственник не торопится ввести ИПУ, при этом зарегистрированных граждан в жилом помещении нет, однако человек пользуется ресурсом, при этом не платит за него.

В какой период после ввода, и какой нормативно-правовой акт обязывает собственника помещения ввести прибор индивидуальный прибор учета в эксплуатацию.

Ответ

Закон № 261-ФЗ устанавливает норму, общую и для лица, устанавливающего ИПУ, и лица, обязанного принять прибор учета в эксплуатацию. Так, в соответствии с п.2 ст.13 Закона № 261-ФЗ прибор учета должен быть принят в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за месяцем его установки, а его применение – не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

Вопрос

Как установить факт проживания в жилом помещении, если собственник не сообщает в управляющую компанию (зарегистрированных меньше, чем фактически проживающих).

Ответ

В настоящее время законодательство не содержит норм, позволяющих понудить собственника своевременно сообщить в управляющую организацию о проживающих гражданах.

Вопрос

За чей счет осуществляется опломбировка ИПУ?

Ответ

Опломбирование ИПУ производится исполнителем коммунальных услуг, если такое требование установлено в техническом паспорте на установленный прибор учета.

Вопрос

Отдельно стоящее нежилое помещение (ларьки, магазины, музыкальная школа) получает коммунальные услуги через инженерное оборудование МКД и подключено после ОДПУ. Каким образом и на основании какого нормативно-правового акта производит начисления и считать ли им ОДН.

Ответ

Отдельно стоящие объекты, присоединенные к многоквартирному дому (ларьки, магазины и т.д.) не признаются помещениями в многоквартирном доме, а, следовательно, их объемы определяются по правилам определения объемов коммунальных услуг для собственников помещений в нежилых зданиях. Коммунальная услуга на ОДН для таких помещений не определяется.

Вопрос

Дом оборудован ОДПУ, как производить плату на коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки;

б) в случае непредставления потребителем, на котором лежит обязанность по передаче исполнителю показаний за расчетный период;

в) в случае, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета.

Ответ

При выходе ОПУ из строя, либо при истечении срока его эксплуатации, объем коммунального ресурса определяется по п.60 Правил № 354: в первые 3 месяца – по среднемесячным показаниям, после 3х месяцев – с учетом нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН (ч.1 ст.157 ЖК РФ).

В остальных, указанных в вопросе случаях, применяется п.59 Правил № 354.

Вопрос

Как применять норму по определению количества потребителей (зарегистрированные и фактически проживающие)?

Ответ

Под фактически проживающими понимаются все потребители зарегистрированные, собственник – не зарегистрированный и не предоставивший документы о своем отсутствии с принадлежащем ему помещении, а также граждане, заявленные о их проживании собственником (нанимателем) помещения.

Вопрос

Правомерность применения нормативов потребления услуг холодного, горячего водоснабжения и водоотведения на общедомовые нужды при начислении платы за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению на общедомовые нужды, в случае, если в многоквартирном доме нет общедомового водоразборного устройства и общего места приема сточных вод, а общедомовой (коллективный) прибор учета воды отсутствует (исключение необходимости оплаты фактически не предоставляемых коммунальных услуг).

Ответ

Коммунальные услуги на ОДН оплачиваются во всех случаях до установки соответствующих ОПУ.

Вопрос

Определение момента, с которого управляющая организация или ТСЖ становится исполнителем коммунальных услуг - заключение договора управления между собственниками и управляющей организацией (ТСЖ) и / или заключение договора между управляющей организацией (ТСЖ) и ресурсоснабжающей организацией.

Ответ

В п.14 и п.15 Правил № 354 предоставлено право РСО определить дату начала поставки коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения, заключаемого с УО и ТСЖ, поэтому такой датой может быть или дата начала управления МКД УО, ТСЖ, или более поздняя, установленная в договоре с РСО.

Вопрос

Содержание определения «ввод в эксплуатацию» прибора учета (п.31 «у») – необходимость опломбирования (платно/бесплатно) места ввода в эксплуатацию.

Ответ

Поскольку в соответствии с пп. «с» п.31 Правил № 354 действия по вводу в эксплуатацию ИПУ являются обязанностью исполнителя коммунальных услуг, то они осуществляются без дополнительной платы. Необходимость опломбирования устанавливается техническим паспортом на установленный прибор учета.

Вопрос

Потребление энергоресурсов в большом объеме незарегистрированными гражданами при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов, что влияет на общедомовое распределение коммунальных услуг на других потребителей.

Ответ

При внесении изменений в Правила № 354 планируется рассмотреть возможность активирования количества незаявленных проживающих граждан, что частично исключит проблему. Возможно, будут рассмотрены другие варианты решения этой проблемы.

Вопрос

Распределение платы на общедомовые нужды в многоквартирных домах «старой» застройки, в которых проектами не предусмотрена возможность разбора воды из систем водоснабжения и/или отопления для уборки мест общего пользования и ее слива после использования в систему водоотведения (при этом расход воды обеспечивается из жилых помещений).

Ответ

Порядок установления в конкретных домах нормативов потребления коммунальных услуг устанавливает субъект РФ, поэтому исключение каких-либо нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН находится в его полномочиях.

Вопрос

Отсутствие порядка учета и контроля количества и видов сельскохозяйственных животных и размера земельного участка, используемого для посадки сельскохозяйственных культур и насаждений при применении нормативов потребления по холодному водоснабжению.

Ответ

Этот учет и контроль необходимо установить исполнителю соответствующих коммунальных услуг (Водоканалу).

Вопрос

С целью повышения достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки, в пункте 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», установить срок проверки исполнителем представленных потребителями показаний с индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, не реже 1 раза в квартал, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в месяц. Также в жилищном законодательстве предусмотреть обязанность потребителей допускать в жилые помещения контролеров организаций осуществляющих взаиморасчеты с потребителями для списания показаний.

Ответ

Указанные в вопросе сроки проверки исполнителем показаний ИПУ установлены в п.82 и п.83 Правил № 354. Участие в таких проверках представителей исполнителя не противоречит Правилам № 354, и устанавливается договором с исполнителем (пп. «е» п.32 Правил № 354).

Вопрос

Планируется ли внести изменения в Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354, в части сроков передачи показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета?

Ответ

Этот вопрос будет рассматриваться при внесении изменений в Правила № 354.

Вопрос

Статья 61 Правил. При перерасчете размера платы речь идет о потребителе, которому производится перерасчет, и ничего не говорится о перерасчете, в связи с изменением размера оплаты одному из потребителей дома, размера платы всем остальным потребителям дома, а также перерасчете размера платы на ОДН.

Ответ

Перерасчет остальным потребителям не производится, поскольку результаты перерасчета одному из потребителей отражаются на объеме потребления коммунальных услуг на ОДН для остальных потребителей в текущем месяце. Поэтому производится расчет размера платы всем потребителям в текущем месяце, в котором учтен перерасчет одному из потребителей.

Вопрос

Предлагается вменить в обязанность организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами, и ресурсоснабжающим организациям ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета граждан.

В случае, если потребитель коммунальной услуги не допустил представителей указанных организаций в жилое помещение для снятия показаний приборов учета - плата определяется исходя из норматива.

Ответ

Предложение нереальное ни для УО, ни для РСО, ни для потребителей. Это возможно только в автоматическом режиме. Возможно, при внесении изменений в Правила № 354 будут рассмотрены варианты упрощения расчетов.

Вопрос

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354, предусмотрен расчет размера платы за коммунальные услуги по водоотведению на общедомовые нужды.

Возникает вопрос, что относится к коммунальной услуге водоотведения, предоставленной на общедомовые нужды, если отсутствует объем услуги водоотведения за пределами помещений собственников (нет устройств канализации в местах общего пользования в многоквартирных домах)?

Ответ

В Правилах № 354 действительно не урегулированы отношения по водоотведению при отсутствии нецентрализованной системы водоотведения (из септиков). При доработке Правил № 354 этот случай необходимо включить в Правила.

Вопрос

В Правилах не разъяснен порядок действия ресурсоснабжающей организации, управляющей компании, ТСЖ, ЖСК в случае, если потребитель (собственник помещения) не оплачивает предоставленную ему коммунальную услугу, не выполняет решение судебных органов по взысканию задолженности и не обладает собственностью (за исключением жилого помещения), достаточной для погашения данной задолженности и к которому применены меры по ограничению предоставления коммунальных услуг или такие меры не могут быть применены в соответствии с действующим законодательством (теплоснабжение, холодное водоснабжение), или отсутствует техническая возможность ограничения предоставления коммунальных услуг.

За счет чего ресурсоснабжающая организация должна возмещать полученные в таких случаях убытки?

Ответ

Этот случай не может быть урегулирован Правилами № 354. Такие отношения квалифицируются как возникновение у исполнителя коммунальных услуг долгов, нереальных для взыскания. Такие долги списываются у исполнителя коммунальных услуг по правилам бухгалтерского учета и относятся на его финансовый результат от соответствующей деятельности. У РСО такие убытки признаются экономически обоснованными расходами в целях тарифообразования.

Вопрос

Каким образом можно обосновать ухудшение положения отдельных категорий граждан (например, участников ВОВ) при получении социальной поддержки, связанное с изменением порядка оплаты за отопление (при переходе на оплату за отопление в отопительный период неизбежен сверхнормативный расход тепловой энергии в месяцы с наиболее низкой температурой)?

Ответ

Льготы по законодательству предоставляются на размер платы за коммунальные услуги. Если по Правилам № 354 плата за отопление будет взиматься с граждан только в отопительный период, то субъект РФ должен предусмотреть соответствующий порядок предоставления льгот гражданам – только в месяцы оплаты услуг потребителями. В указанном случае ухудшения положений граждан не допускается.

Вопрос

Правомерно ли использование порядка определения размера платы за коммунальные услуги, установленного для коммунальных квартир, применительно к общежитиям секционного типа?

Ответ

Да, правомерно.

Вопрос

Предполагается ли правовое урегулирование вопроса о выявлении фактически проживающих, но незарегистрированных граждан?

Ответ

Будет рассмотрено при внесении изменений в Правила № 354.

Вопрос

Плата за утилизацию твердых бытовых отходов: в соответствии с п.4 ст.154 Жилищным кодексом РФ услуга по утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов не включена в состав коммунальных услуг, предъявляемых населению. Минрегион России в своем разъяснении (исх. от 03.10.2008 № 25080-СК/14) предлагает при согласии потребителя стоимость утилизации включать в стоимость услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов. В соответствии с действующим законодательством плата за жилое помещение предъявляется в расчете на квадратный метр площади жилья. Между тем постановлением Правительства РФ от 14 июля 2008 г. № 520 установлена единица измерения тарифа на услугу по утилизации (захоронению) ТБО в расчете на 1 куб. м.

Каким образом должна предъявляться населению плата за утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов при несогласии потребителей включать ее в стоимость услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов и в каких единицах измерения?

Каким органом должны регулироваться нормы вывоза ТБО для населения, и какой орган должен устанавливать нормы накопления ТБО населением?

Ответ

Плата за утилизацию ТБО не предъявляется непосредственно населению при способе управления МКД УО или ТСЖ (кооперативом). В соответствии с пп «а» п.17 ст.2 Закона №210-ФЗ потребителями услуг по утилизации ТБО признаются УО и ТСЖ (кооперативы), для которых затраты на утилизацию из расчета на 1 куб.м ТБО включаются или в стоимость услуг по выводу ТБО или непосредственно в плату за содержание и ремонт жилого помещения. Такая плата определяется из расчета на 1 кв.м общей площади помещения, исходя из фактических или плановых соответствующих затрат. Нормы вывоза ТБО для населения в настоящее время не устанавливаются.

Вопрос

Имеется неопределенность в вопросе, кто является исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению в многоквартирном доме при отсутствии централизованного горячего водоснабжения в случае ее самостоятельного производства с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений, если собственниками помещений дома выбрана непосредственная форма управления и заключен договор на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома с подрядной организацией. Обязана ли в этом случае указанная организация предоставлять собственникам помещений коммунальную услугу по горячему водоснабжению в данном доме, если она практически обслуживает оборудование в процессе приготовления горячей воды.

Ответ

При отсутствии централизованной системы ГВС горячее водоснабжение потребителя не осуществляется (п.1 ст.7 Закона № 416-ФЗ). В указанном случае организация, обслуживающая оборудование, используемое для приготовления горячей воды, не обязана заключать договор на предоставление коммунальных услуг ГВС. РСО в указанном случае оказывают потребителям коммунальные услуги холодного водоснабжения на нужды предоставления коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения и коммунальные услуги теплоснабжения для предоставления коммунальных услуг отопления и подогрев холодной воды для производства горячей воды. Потребитель в указанном случае оплачивает услуги холодного водоснабжения и услуги теплоснабжения.

Вопрос

Для корректного начисления оплаты за коммунальные ресурсы прошу Вас разъяснить порядок расчета при следующих условиях:

1. при выходе из строя общедомового прибора учета энергоресурсов сроком более чем 30 дней (при ремонте на заводе изготовителя, плановой поверке и т.д.),
2. при выходе из строя одного из нескольких общедомовых приборов учета энергоресурсов, установленных на вводах многоквартирного дома и участвующих в организации коммерческого учета, потребляемых данным жилым домом,
3. при условии работы (или установки до 2011 года) одного общедомового прибора учета энергоресурсов участвующего в организации коммерческого учета нескольких многоквартирных домов в случае:
 - а) блочной застройки,
 - б) прохождения транзитных трубопроводов энергоресурсов,
 - в) установки при строительстве жилых домов до 2011 года единого на несколько многоквартирных домов теплового пункта.
4. при отсутствии общедомовых приборов учета прошу дать разъяснения какие площади общедомового имущества (подвалы, чердаки, лестничные клетки и т.д.) используются в расчетных формулах на ОДН (общедомовые нужды).
5. какие санкции предусмотрены к собственникам жилья, которые не установят индивидуальные приборы к установленному сроку.

Ответ

по п.1 – применяется п.60 Правил № 354 – в течении 3х месяцев, после 3х месяцев используются показания ИПУ и нормативы потребления коммунальных услуг на ОДН;

п.2 – при выходе одного из нескольких ОПУ, признается отсутствие ОПУ и размер платы должен определяться, как для случая отсутствия ОПУ;

п.3 – для «а», «б» – признается отсутствие ОПУ на каждом доме, если – по решению собственников в каждом доме не будет согласован порядок использования показаний ОПУ с распределением ОДН по площади – всех домов, измеряемых таким ОПУ;

для «в» - наличие единого теплового пункта не имеет значение для определения объемов коммунальных услуг в каждом доме, поскольку под ОПУ понимается только прибор учета, измеряющий объем коммунального ресурса в каждом доме;

п.5 – для собственников такие санкции не установлены. Однако, установлена обязанность РСО устанавливать приборы учета в принудительном порядке.

Вопрос

Правительство Мурманской области просит разъяснить порядок определения региональных стандартов стоимости ЖКУ с учетом вступления в силу правил предоставления коммунальных услуг населению многоквартирных и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 в части расчетов на общедомовые нужды.

В Методических рекомендациях по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных совместным Приказом Минрегиона РФ № 58 и Минздравсоцразвития РФ № 403 от 26.05.2006, дана формула для определения регионального стандарта стоимости ЖКУ (пункт 79 Приказа), в которой при расчете размера платы за отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение не учитываются расходы на общедомовые нужды.

Ответ

Поскольку в соответствии с п.40 Правил № 354 плата за коммунальные услуги на ОДН включается в состав платы за коммунальные услуги, то для расчета региональных стандартов стоимости ЖКУ принимается общий размер платы за коммунальные услуги, определяемый в соответствии с п.40 Правил № 354. Указанный в вопросе приказ Минрегиона и Минздравсоцразвития применяется в части, не противоречащей нормам жилищного законодательства (ч.8 ст.5 ЖК РФ).

Вопрос

Планируется ли внести изменения в Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354, в части сроков передачи показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета?

Ответ

Да, планируется рассмотреть этот вопрос.

Вопрос

На основании формулы № 26 в Постановлении РФ № 306 Минэнерго Мурманской области были определены нормативы потребления ГВС и ХВС на общедомовые нужды, что привело к значительному росту платы населения. Планируется ли внесение изменения в данную формулу?

Ответ

Планируется рассмотреть вопрос об изменении порядка применения нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН.

Вопрос

В некоторых домах начисление платы на общедомовые нужды очень высокое (доходит до 700 рублей на одну квартиру). Это происходит в связи с тем, что в помещениях, где не установлены приборы учета фактическое потребление превышает нормативное. И перерасход ресурса делится на всех потребителей.

Такой разрыв в законодательстве можно ликвидировать только путем резкого увеличения нормативов потребления коммунального ресурса, что побудит собственников к установке индивидуальных приборов коммунальных ресурсов.

Ответ

Резкое увеличение нормативов потребления не рассматривается как эффективная мера для побуждения потребителей устанавливать приборы учета. Возможно, указанная проблема будет частично решена через установление социальных норм потребления коммунальных услуг.

Вопрос

Из анализа поступающих обращений граждан, наибольшее количество связано с платежами за электроэнергию в местах общего пользования в многоквартирных домах коридорного типа (бывших общежитий). В таких многоквартирных домах в отдельных комнатах жители устанавливают электросчетчики, общего электросчетчика в коммунальной квартире нет, общедомовой прибор не установлен. В указанном Постановлении однозначного ответа на данную ситуацию нет.

Ответ

Это не вопрос применения Правил № 354, а вопрос собственников и РСО по необходимости установки ОПУ.