

## **Действующий Жилищный кодекс РФ закрепляет обязанность собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом.**

Это связано с тем, что вместе с правом собственности на имущество у собственников имеется обязанность по его надлежащему содержанию и ответственность за то, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу других лиц.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом принимается на общем собрании собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании. Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (т.е. зависит от площади помещения).

Решение о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая тех, которые не принимали участия в голосовании.

**В Жилищном кодексе РФ выделены способы управления многоквартирным домом, один из которых обязаны выбрать собственники:**

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

# I. Способы управления многоквартирными домами

## 1.1 Управляющая организация.

**Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.**

Выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (МКД).

Выбранная управляющая организация осуществляет управление МКД на основании договора управления, заключенного в письменной форме между этой управляющей организацией и каждым собственником помещений, либо с ТСЖ.

### Годовой отчет о деятельности управляющей организации

Управляющие организации ежегодно представляют общему собранию собственников помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Форма отчета, объем и перечень сведений, после согласования с управляющей организацией, могут быть утверждены на общем собрании собственников.

### Примерный перечень сведений, которые содержатся в годовом отчете управляющей организации:

- размер полученных в течение отчетного года управляющей организацией от собственников помещений в МКД средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов управляющей организации, связанных с управлением МКД;
- соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в договоре управления;
- список должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры

сумм, не выплаченных ими на день предоставления собственникам отчета о выполнении договора управления (для ТСЖ – договора на содержание и ремонт общего имущества в МКД), меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

- количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

## 1.2 Товарищество собственников жилья

**Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.**

Создается на основании решения общего собрания собственников помещения в МКД.

ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать, расчетные и иные счета в банке, поэтому вправе заключать договоры на обслуживание дома с выбранными организациями или частными лицами.

**Устав ТСЖ утверждается на общем собрании собственников.**

Если после принятия решения о создании ТСЖ в него не вступят собственники, обладающие в совокупности более чем 50% голосов, создание ТСЖ будет считаться незаконным.

**Органы управления ТСЖ:**

- Общее собрание (в т.ч. избирает членов ревизионной комиссии, куда не могут входить члены Правления ТСЖ, решает финансовые вопросы, рассматривает жалобы – правомочно, если на заседании присутствует большинство членов Правления).
- Председатель Правления (председатель избирается Правлением ТСЖ из своего состава).

**Членами ТСЖ могут быть только собственники помещений.**

### В результате внесенных в 2011 году изменений из жилищного кодекса РФ исключена норма, позволявшая создание ТСЖ на стадии строительства дома.

До момента, когда собственники помещений в новых домах смогут выбрать способ управления домом сами, за домом должна будет следить УК, выигравшая открытый конкурс, который должен быть проведен органом местного самоуправления.

До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом.

При создании, реорганизации и ликвидации ТСЖ, новый закон требует, чтобы протокол с решением, который направляется на государственную регистрацию, подписывали собственники собственноручно.

Создать товарищество собственников жилья на нескольких многоквартирных домах теперь возможно лишь при условии, что общее количество квартир в таких домах не превышает в сумме тридцати. При этом если для создания ТСЖ на одном доме достаточно простого большинства, то для создания ТСЖ на нескольких домах решение должно быть принято не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах, на которых планируется создание совместного ТСЖ.

Правило касающееся создания товарищества на домах с числом квартир не более 30 не распространяется на товарищества собственников жилья созданные ранее. Созданные ранее товарищества собственников жилья действуют до их ликвидации или реорганизации.

Упрощен выход из ТСЖ, которое создано на нескольких домах. Ранее для выхода из ТСЖ созданного на нескольких многоквартирных домах необходимо было собрать собрание на всех домах, с вступлением в силу поправок в ЖК РФ, если собственники помещений в одном многоквартирном доме захотят управлять своим домом самостоятельно, теперь будет достаточно решения собственников жилья в этом доме.

Установлен ряд требований к должностным лицам жилищного кооператива. Такими лицами не могут быть граждане: имеющие судимость за умышленные преступления, в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации; занимавшие ранее должности руководителя организации, которые исключены из СПО или признаны банкротами в течение трех лет с момента исключения.

### 1.3 Непосредственный способ управления

При непосредственном управлении многоквартирным домом договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Непосредственное управление домом могут выбрать только собственники помещений в том доме, где количество квартир не превышает 12.

### 1.4. Общее собрание собственников

Общее собрание собственников жилья – высший орган управления домом. На общем собрании собственников может быть принято решение:

- Выбор (изменение) способа управления многоквартирным домом
- Утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, учитывая состояние дома, состава общего имущества, информации, содержащейся в технической документации на дом;

- Проведение капитального и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, реконструкции многоквартирного дома, строительства хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;
- Предоставление в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иным лицам, в том числе заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;
- Утверждения сметы расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- Определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД (услуга по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома). В случае, если управление МКД осуществляет управляющая организация, плата устанавливается на срок не менее чем один год.

**Решение общего собрания собственников обязательно для всех собственников помещений в МКД!**

## II. Контроль за управлением многоквартирным домом

### 2.1 Органы местного самоуправления

**Согласно внесенным в 2011 году в Жилищный кодекс РФ изменениям, обязанность оказывать содействие гражданам в проведении общих собраний, в выборе способа управления домом и осуществлении контроля управляющих организаций возложена на органы местного самоуправления.**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе обратиться в адрес органа местного самоуправления с обращением о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

В ответ на поступившее обращение орган местного самоуправления в пятидневный срок обязан провести проверку деятельности управляющей организации и в случае, если по результатам указанной проверки будет выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через 15 дней со дня соответствующего обращения обязан созвать собрание собственников помещений в МКД для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

## 2.2 Собственники и Совет МКД

**Собственником помещения в многоквартирном доме может быть физическое или юридическое лицо, имеющее документы на право собственности жилых или (и) нежилых помещений в многоквартирном доме.**

Для жилых помещений таким документом является свидетельство о регистрации права или договор передачи жилого помещения в собственность. Для собственника нежилых помещений - это свидетельство о регистрации права.

Обычно нежилые помещения располагаются в подвале, полуподвале или на первом этаже многоквартирного дома. Размещение нежилых помещений выше первого этажа возможно только в случае если помещения, расположенные непосредственно под таким помещением, не являются жилыми.

**В 2011 году в результате изменений внесенных в Жилищный кодекс РФ появилось новое понятие – Совет многоквартирного дома (статья 161.1 ЖК РФ, введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ).**

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в

данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

### Совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;



- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

**Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.**

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

### III. Предоставление жилищных услуг. Содержание и ремонт общего имущества.

#### **3.1 Определение и оплата жилищных услуг**

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме принято называть жилищными услугами. Плата за такие услуги именуется платой за жилое помещение.

Жилищным кодексом Российской Федерации определено, что решение вопросов, связанных с установлением размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, – это обязанность собственников.

#### **3.2 Как формируется размер платы за жилое помещение?**

Требования к установлению размера платы за жилое помещение для собственников помещений, в зависимости от способов управления многоквартирным домом указаны в статьях 154-156 Жилищного кодекса РФ и пунктах 31, 32 и 33 Правил утвержденных постановлением Правительства РФ № 491.

##### **→ 3.2.1. Если управление осуществляется управляющей организацией**

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с

учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

### → 3.1.2. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

### → 3.1.3. Если в многоквартирном доме организовано товарищество собственников жилья

На основе утвержденной органами управления товарищества собственников жилья сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год, органами управления товарищества собственников жилья определяются размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами товарищества собственников жилья.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества собственников жилья, правление товарищества собственников жилья.

### **3.2. Может ли орган местного самоуправления установить размер платы для собственников помещений в многоквартирном доме?**

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

### **3.3. От чего зависит размер платы содержание и ремонт общего имущества?**

Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

### **3.4. Каким может быть перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома?**

Перечни работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома группируются и формируются с учетом благоустройства жилищного фонда (наличие лифта, мусоропровода), а также износа, материала стен, площади и т.д. Кроме этого перечень работ зависит от состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого планируется выполнять работы (оказывать услуги).

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

### **3.5. Что такое расходы на управление многоквартирным домом?**

Согласно ЖК РФ услуги и работы по управлению многоквартирным домом являются неотъемлемой частью платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**К таким услугам относятся услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:**

- а) организация эксплуатации многоквартирного дома;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками - заключение договоров и расчеты по исполнению договорных обязательств с организациями, в целях исполнения условий договора;
- в) все виды работы с собственниками, нанимателями (сбор и начисление платы за жилое помещение). Начисление платы и предоставление в срок до 1 числа месяца следующего за расчетным месяцем, платежных документов, если иной срок не установлен договором управления платежным документом;
- г) формирование отчета о выполнении договора управления за предыдущий год;
- д) информирование об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт, коммунальные услуги в ином размере;
- е) осуществлять контроль за соблюдением собственниками помещений обязательств по содержанию и использованию общего имущества многоквартирного дома, за своевременной оплатой;
- ж) обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (общая информация об управляющей организации, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы).

## IV. Предоставление коммунальных услуг

### 4.1 Что такое коммунальные услуги?

Коммунальные услуги – это деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях (пункт 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ № 307).

Исполнителем коммунальных услуг может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель), предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги:

- ресурсоснабжающая организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы;
- управляющая организация;
- товарищество собственников жилья;
- жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, приобретающие коммунальные ресурсы;
- иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

### 4.2 Как определяется размер платы за коммунальные услуги?

В соответствии со статьей 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии

исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При расчете платы за водоснабжение, водоотведение и электроснабжение размер платы рассчитывается, как произведение тарифа, установленного органами регулирования, на норматив потребления коммунальной услуги и на количество проживающих в жилом помещении граждан.

### **4.3. Кто устанавливает тарифы для организаций коммунального комплекса?**

Формирование основ регулирования тарифов организаций коммунального комплекса организаций коммунального комплекса, предоставляющих услуги тепло-, водо-, электро-, газоснабжения, является исключительной компетенцией федеральных органов государственной власти.

Регулирование тарифов организаций коммунального комплекса, обеспечивающих водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод, утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов осуществляет министерство жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края.

Регулирование тарифов на электрическую и тепловую энергию в Красноярском крае осуществляет Региональная энергетическая комиссия Красноярского края.

### **4.4. Кто имеет право пересматривать тарифы на коммунальные услуги: собственники помещений, управляющие организации или же местная администрация?**

Период действия тарифов на товары и услуги организации коммунального комплекса не может быть менее 1 года и должен соответствовать сроку реализации производственной программы организации коммунального комплекса.

Действующим законодательством (статья 14 Федерального закона № 210-ФЗ) установлено, что в ряде случаев возможен досрочный пере-

смотр тарифов, установлены основания, процедура и условия досрочного пересмотра тарифов организаций коммунального комплекса. Одним из оснований для досрочного пересмотра является объективное изменение условий деятельности организации коммунального комплекса, влияющее на стоимость товаров и услуг этой организации.

При этом единственным органом регулирования тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса остаются органы регулирования.

## **4.5 Могут ли отличаться тарифы на коммунальные услуги в одном городе, поселении или многоквартирном доме?**

**Тарифы рассчитываются индивидуально для каждой организации коммунального комплекса с учетом затрат, необходимых для производства соответствующего коммунального ресурса, технического состояния установленного технологического оборудования и т.д.**

Например, если в одном городе или поселении деятельность по производству и реализации тепловой энергии осуществляет несколько организаций коммунального комплекса, то тарифы на тепловую энергию могут отличаться по многоквартирным домам, в зависимости от того, какая организация предоставляет тепловую энергию.

В пределах одного многоквартирного дома тарифы на коммунальные услуги едины для всех собственников жилых (нежилых) помещений, а также граждан, занимающих жилые помещения на основании договора социального найма и договора найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

**Таким образом разница в тарифах различных организаций коммунального комплекса обусловлена следующими факторами:**

- объемом реализации коммунальных услуг (обратно-пропорциональная зависимость: чем больше объем реализации услуг, тем меньше размер тарифа);
- территориальным расположением, характером местности, в связи с чем меняется протяженность сетей, разбросанность объектов;
- уровнем энергоемкости установленного оборудования;



- степенью изношенности сетей и оборудования, что влияет на расходы, необходимые для поддержания систем коммунальной инфраструктуры в рабочем состоянии;
- наличием собственных источников добычи воды или использованием покупной воды;
- другими причинами и особенностями технологического процесса производства и транспортировки коммунальных услуг каждой конкретной ресурсоснабжающей организации.

## 4.6 Что такое нормативы потребления коммунальных услуг

**Норматив потребления – это месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета.**

При определении нормативов потребления коммунальных услуг учитываются следующие конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома:

- а) в отношении холодного и горячего водоснабжения, степень благоустройства жилого дома, наличие ванн, душа, умывальников - этажность, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая);
- б) в отношении электроснабжения - количество комнат в квартире, высота и расположение жилых помещений;
- в) в отношении газоснабжения (при расходе газа на нужды отопления) - материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;
- г) в отношении газоснабжения (при расходе газа на подогрев воды) - износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;
- д) в отношении отопления - материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

- е) в отношении водоотведения - износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая).

## **4.7. Кто утверждает нормативы потребления коммунальных услуг?**

Пунктом 6 статьи 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в статью 157 ЖК РФ в части наделения органов государственной власти субъектов Российской Федерации полномочиями по установлению нормативов потребления на коммунальные услуги.

Начиная с 13 августа 2010 года, нормативы потребления на все виды коммунальных услуг устанавливаются органами государственной власти Красноярского края, т.е. на краевом уровне. До принятия нормативного правового акта об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг на краевом уровне применяются нормативы, утвержденные органами местного самоуправления муниципальных образований края.

## **4.8. Как устанавливаются нормативы на отопление и каким образом определяется плата за отопление при наличии и отсутствии общедомового прибора учета тепловой энергии?**

Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства № 306, определено, что нормативы потребления на отопление устанавливаются исходя из 1/12, т.е. в среднем по году, а не на отопительный период.

Согласно постановлению Правительства РФ № 307 при оборудовании многоквартирного дома общедомовым прибором учета размер платы за отопление определяется с учетом среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год.

Следовательно, оплата за отопление должна производиться равными долями в течение всего года, как при наличии общедомовых приборов учета тепловой энергии, так и при начислении платы за отопление по утвержденному нормативу потребления.

# Новые правила предоставления коммунальных услуг

**Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г. утверждены правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.**

## **Наиболее существенные из них:**

### **1.** Платеж за коммунальные услуги разделен на два:

- плата за потребленные коммунальные услуги внутри помещения;
- плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

В результате деления платежей появится возможность контроля за объемом ресурсов потребленных в жилом помещении и объемом ресурсов расходуемых на общедомовые нужды.

Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается для всех потребителей в многоквартирном доме независимо от наличия или отсутствия у них индивидуальных приборов учета пропорционально площади занимаемых ими помещений;

Подлежащий оплате объем коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается при наличии общедомового прибора учета - как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, а при отсутствии общедомового прибора учета - по установленным нормативам на общедомовые нужды;

### **2.** Управляющая компания может ограничить или приостановить потребление услуг (кроме отопления и холодного водоснабжения) независимо от того, за какую именно услугу сложилась задолженность. Сроки, по истечении которых неплательщику в жилом помещении

может быть ограничено (приостановлено) предоставление коммунальных услуг сокращены с 6-ти до 3-х месячных размеров платы, определенных исходя из тарифа и норматива, вне зависимости от наличия индивидуального прибора учета.

- 3.** Потребители вправе вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю.

Либо оплата осуществляется через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений.

- 4.** Установлен срок снятия показаний приборов учета – в период с 23-го по 25-е число текущего месяца. Потребитель обязан передать показания прибора учета не позднее 26го числа.

Если потребителем показания не передаются, исполнитель вправе производить расчет, за потребленный ресурс исходя из среднемесячного потребления (не более трех периодов подряд, после этого Исполнитель вправе производить расчет исходя из установленных нормативов).

- 5.** В случае если начисление платы за определенный месяц превышает 25% от начисления за такой же месяц предыдущего периода, Исполнитель обязан предоставить рассрочку Потребителю. При этом за предоставленную рассрочку исполнитель вправе взимать проценты.

- 6.** Пени не могут выставляться в квитанции с основным платежом. Размер определенных законом или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий такого договора, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю.

- 7.** При судебных спорах потребителя с исполнителем с Исполнителя взыскивается штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя, за отказ от исполнения требований потребителя в добровольном порядке.

## **8.** В правилах даны более четкие определения.

Выделено понятие внутриквартирного оборудования, при этом внутридомовое инженерное оборудование не включает в себя внутриквартирного оборудования.

В жилых домах к внутридомовым инженерным системам отнесены системы в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

### **Введены понятия:**

- домовладения в состав которого входит не только жилой дом но и все дворовые постройки расположенные на земельном участке.
- нежилого помещения в многоквартирном доме
- централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (это совокупность трубопроводов коммуникаций и других сооружений предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам).

## **9.** Отопительный период при подаче тепловой энергии по централизованным сетям определяется уполномоченным органом, если услуга по отоплению предоставляется с использованием оборудования входящего в состав общего имущества, отопительный период определяется общим собранием собственников.

## **10.** Управляющая организация, выбранная для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса.

Товарищество приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты его государственной регистрации.

## **11.** Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему

нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

- 12.** Не подлежат перерасчету и платежи на общедомовые нужды, при временном отсутствии потребителя.
- 13.** Внесены изменения также в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

### **Содержание общего имущества теперь включает в себя работы:**

- по организации мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;»;
- проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;
- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию ОДПУ, а также их надлежащей эксплуатации;

**Структура расходов за содержание и ремонт жилого помещения дополнена обоснованными расходами на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг**

Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества, с управляющей организацией, товариществом собственников жилья.

**Планируемая дата вступления в силу правил, с учетом поручений данных Минрегиону РФ, - январь 2012г.**

## V. Энергосбережение

Экономия энергетических и водных ресурсов является важнейшим приоритетом государственной политики Российской Федерации. Успех программы энергосбережения зависит от профессионализма и ответственности управляющих компаний и ТСЖ. Наведение порядка с расходом электроэнергии и воды и внедрение современных технологий учета является важнейшей задачей ТСЖ и управляющих компаний.

В этом буклете вы найдете необходимые материалы, которые помогут вам эффективно добиться нужного результата.

### 5.1 Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов

При повышении энергоэффективности и комфорта многоквартирного дома нужно руководствоваться двумя принципами: «всего понемногу» и целесообразность, связанная с окупаемостью. В целом, вполне реально в 4 раза снизить издержки на энергообеспечение всего здания и соответствующие затраты всех проживающих в доме жителей.

Если дом крепкий и стоять ему еще не один десяток лет, то эта работа имеет смысл. Если же дом находится в предаварийном состоянии и жить ему осталось лет десять, то здесь лучше обойтись малыми затратами на поддержание комфорта и обеспечение учета энергоресурсов.

Учет энергоресурсов дома осуществляется посредством установки общедомовых (коллективных) приборов учета потребления воды, газа, электричества.

### 5.2 Кто занимается установкой общедомовых приборов учета?

- Деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов обязаны осуществлять ресурсоснабжающие организации. Оплата установки ложится на плечи собственников помещений.
- Договор на установку общедомовых приборов учета с ресур-

соснабжающими организациями заключается уполномоченным органом от собственников помещений многоквартирных домов (управляющая компания, ТСЖ, ЖК, ЖСК), а при непосредственном управлении – с каждым собственником помещений.

### **5.3 Кто и как платит за установку общедомовых приборов учета?**

**Возможны два способа оплаты собственниками помещений установки приборов при заключении договора с ресурсоснабжающей организацией:**

- а) Ресурсоснабжающая организация устанавливает приборы учета за свой счет, а гражданам предоставляет рассрочку в оплате сроком на 5 лет равными долями с даты заключения договора;
- б) Оплата установки в полном объеме единовременно или с меньшим периодом рассрочки.

При включении в договор установки приборов учета условия о рассрочке, в цену определенную договором, подлежит включению дополнительно сумма процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день начисления.

**Стоимость установки общедомовых приборов учета оплачивается собственниками жилых помещений многоквартирного дома соразмерно площади занимаемого жилого помещения в данном многоквартирном доме.**

Допустим, общая площадь жилых и нежилых помещений в Вашем многоквартирном доме составляет 3700 кв. метров, площадь Вашей квартиры - 54 кв.м. Стоимость установки приборов учета - 500 000 рублей. Следовательно, Ваши расходы по установке составят:

$$(54 \text{ кв.м.} * 100 / 3700 \text{ кв.м.}) * 500\ 000 \text{ руб.} / 100 = 7297,5 \text{ рублей.}$$

В случае оплаты установки приборов учета с рассрочкой в течение 5 лет и уплатой процентов, начисляемых в связи с предоставлением рассрочки, но не более чем в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день



начисления (с 1 июня 2010 года составляет 7,75% годовых) получаем стоимость установки с учетом процентов на 5 лет – 538 750 рублей. При этом в месяц расходы собственника квартиры в 54 кв.м. составят:

$$(54 \text{ кв.м.} * 100 / 3700 \text{ кв.м.}) * 538 \text{ 750 руб.} / 100 / 60 \text{ мес.} \\ = 131 \text{ рублей в месяц.}$$

В среднем, установка общедомовых приборов учета дает экономию от 15% до 30% ресурса. Установка прибора учета позволяет с первых месяцев сократить плату за потребление коммунальных ресурсов и оплатить установку приборов учета. Помимо элементарной экономии, наличие прибора вносит ясность в расходование ресурсов. Например, счетчик помогает выявить дома с избыточным и недостаточным теплотреблением, благодаря чему подачу тепла можно выровнять. Кроме того, общедомовой прибор делает систему взаиморасчетов между ресурсоснабжающими организациями, управляющими компаниями и собственниками более прозрачной.

## **5.4 В каких случаях установка общедомовых приборов учета не выгодна?**

Не рекомендуется устанавливать общедомовые приборы учета на электроснабжение при потреблении многоквартирным домом менее 5 киловатт электрической энергии в час, а также приборы учета тепловой энергии при потреблении многоквартирным домом менее чем 0,2 гигакалории в час (это примерная норма потребления трехэтажного дома в зависимости от средней температуры воздуха в зимнее время). Данные приборы просто не окупятся в процессе эксплуатации. Общедомовые приборы на воду и газ (подключенные к централизованным системам) целесообразно устанавливать вне зависимости от объема потребления ресурсов.

## **5.5. Есть ряд способов, которые позволяют существенно снизить потери тепла в многоквартирных домах.**

- ➔ Устройство в ограждениях/фасадах прослоек, вентилируемых отводимым из помещений воздухом;
- ➔ Применение теплозащитных штукатурок;

- Уменьшение площади остекления до нормативных значений;
- Облицовка наружных стен, технического этажа, кровли, перекрытий над подвалом теплоизоляционными плитами (пенопласт под штукатурку, минераловатные плиты, плиты из вспененного стекла и базальтового волокна) позволяет снизить теплопотери до 40 %;
- Устранение мостиков холода в стенах и в примыканиях оконных переплетов дает эффект в 2-3 %;
- Остекление балконов и лоджий дает эффект 10-12 %;
- Замена /применение современных окон с многокамерными стеклопакетами и переплетами с повышенным тепловым сопротивлением;
- Применение окон с отводом воздуха из помещения через межстекольное пространство дает эффект 4-5 %;
- Установка проветривателей и применение микровентиляции;
- Применение теплоотражающих /солнцезащитных стекол в окнах и при остеклении лоджий и балконов;
- Остекление фасадов для аккумулялирования солнечного излучения дает эффект от 7 до 40 %;
- Применение наружного остекления имеющего различные характеристики накопления тепла летом и зимой;
- Установка дополнительных тамбуров при входных дверях подъездов;
- Замена подъездных чугунных радиаторов на более эффективные алюминиевые;
- Установка теплоотражающих экранов за радиаторами отопления дает эффект 1-3 %;
- Сезонная промывка отопительной системы;
- Установка фильтров сетевой воды на входе и выходе отопительной системы;
- Теплоизоляция труб в подвальном помещении дома;
- Регулярное информирование жителей домов о состоянии системы отопления, потерях и нерациональном расходовании тепла и мерах по повышению эффективности работы системы отопления.

## 5.6 Типовые технические мероприятия по энергосбережению

	Наименование мероприятия	Пределы годовой экономии, %
<b>Системы освещения</b>		
1	Замена ламп накаливания и на люминесцентные	до 55-70 % от потребляемой ими электроэнергии
2	Переход на другой тип источника света с более высокой светоотдачей	до 8 % от потребляемой ими электроэнергии
3	Замена люминесцентных ламп на лампы того же типоразмера меньшей мощности: 18 Вт вместо 20, 36 Вт вместо 40, 65 Вт вместо 80.	до 5 % от потребляемой ими электроэнергии
4	Применение энергоэффективной пускорегулирующей аппаратуры (ПРА) газоразрядных ламп	11 % от потребляемой ими электроэнергии
5	Оптимизация системы освещения за счет установки нескольких выключателей и деления площади освещения на зоны	10-15%
<b>Системы отопления</b>		
1	Установка прибора учета тепловой энергии	До 30% от потребления тепловой энергии
2	Составление руководств по эксплуатации, управлению и обслуживанию систем отопления и периодический контроль со стороны руководства учреждения за их выполнением	5-10 % от потребления тепловой энергии
3	Гидравлическая наладка внутренней системы отопления	До 15 %
4	Автоматизация систем теплоснабжения зданий посредством установки индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	20-30 % от потребления тепловой энергии
5	Ежегодная химическая очистка внутренних поверхностей нагрева системы отопления и теплообменных аппаратов	10-15%
6	Снижение тепловых потерь через оконные проемы путем установки третьего стекла и утепление оконных рам	15-30 %
7	Улучшение тепловой изоляции стен, полов и чердаков	15-25 %
8	Снятие декоративных ограждений с радиаторов отопления и установка теплоотражателей за радиаторами	до 15 %

**Системы горячего водоснабжения (ГВС)**

1	Составление руководств по эксплуатации, управлению и обслуживанию систем ГВС и периодический контроль со стороны руководства учреждения за их выполнением	5-10 % от потребления горячей воды
	Автоматизация регулирования системы ГВС	15-30% от потребления тепловой энергии
2	Оснащение систем ГВС счетчиками расхода горячей воды	15-30 % от потребления горячей воды
3	Снижение потребления за счет оптимизации расходов и регулирования температуры	10-20 % от потребления горячей воды
4	Применение экономичной водоразборной арматуры	15-20 %

**Системы водоснабжения**

1	Сокращение расходов и потерь воды	до 50 % от объема потребления воды
2	Установка счетчиков расхода воды	до 30 % от объема потребления воды
3	Применение частотного регулирования насосов систем водоснабжения	до 50 % потребляемой электроэнергии
4	Применение экономичной водоразборной арматуры	30-35 %

**Системы вентиляции**

1	Замена устаревших вентиляторов с низким КПД на современные с более высоким КПД	20-30 % от потребления ими электроэнергии
2	Отключение вентиляционных установок во время обеденных перерывов и в нерабочее время	10 - 50 %
3	Применение блокировки вентилятора воздушных завес с механизмами открывания дверей	до 70% от потребляемой ими электроэнергии
4	Применение устройств автоматического регулирования и управления вентиляционными установками в зависимости от температуры наружного воздуха	10-15 %

**Системы кондиционирования**

1	Включение кондиционера только тогда, когда это необходимо	20-60 % от потребляемой ими электроэнергии
---	---	--

Что нужно знать собственникам для грамотного управления многоквартирным домом

2	Исключение перегрева и переохлаждения воздуха в помещении	до 5 %
3	Поддержание в рабочем состоянии регуляторов, поверхностей теплообменников и оборудования	2-5 %

### Котельные

1	Составление руководств и режимных карт эксплуатации, управления и обслуживания оборудования и периодический контроль со стороны руководства учреждения за их выполнением	5-10 % от потребляемого топлива
2	Поддержание оптимального коэффициента избытка воздуха и хорошего смешивания его с топливом	1-3 %
3	Установка водяного поверхностного экономайзера за котлом	до 5-6 %
4	Применение за котлоагрегатами установок глубокой утилизации тепла, установок использования скрытой теплоты парообразования уходящих дымовых газов (контактный теплообменник)	до 15 %
5	Повышение температуры питательной воды на входе в барабан котла	2 % на каждые 10 °С
6	Подогрев питательной воды в водяном экономайзере	1% на 6 °С
7	Содержание в чистоте наружных и внутренних поверхностей нагрева котла	до 10 %
8	Использование тепловыделений от котлов путем забора теплого воздуха из верхней зоны котельного зала и подачи его во всасывающую линию дутьевого вентилятора	1-2 %
9	Теплоизоляция наружных и внутренних поверхностей котлов и теплопроводов, уплотнение клапанов и тракта котлов (температура на поверхности обмуровки не должна превышать 55 °С)	до 10 %
10	Установка систем учета расходов топлива, электроэнергии, воды и отпуска тепла	до 20 %
11	Автоматизация управления работой котельной	до 30 %
12	Модернизация котлов типа ДКВР для работы в водогрейном режиме	КПД увеличивается до 94%
13	Установка или модернизация системы водоподготовки	до 3 % подпиточной воды
14	Применение частотного привода для регулирования скорости вращения насосов, вентиляторов и дымососов	до 30 % от потребляемой ими электроэнергии

## Нормативно правовые акты

### Перечень нормативных правовых актов, регулирующих вопросы, связанные с предоставлением и оплатой жилищно-коммунальных услуг населению

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ)
3. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 261-ФЗ)
4. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О Порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее – постановление Правительства РФ № 307)
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (далее – постановление Правительства РФ № 306)
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – постановление Правительства РФ № 491)

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее – постановление Правительства РФ № 731)

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – постановление Правительства РФ № 761)

11. Закон Красноярского края от 17.12.2004 № 13-2804 «О социальной поддержке населения при оплате жилья и коммунальных услуг» (далее – Закон края о социальной защите)

12. Закон Красноярского края от 24.12.2009 № 9-4283 «О нормативах потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению на территории Красноярского края» (далее – Закон края № 9-4283)

13. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.03 № 170 «Об утверждении правил и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – постановление Госстроя № 170)

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – постановление Правительства РФ № 75)

15. Постановление Правительства Российской Федерации от № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

## Полезные сайты:

Энергоэффективная Россия

<http://www.energohelp.net/>

Энергоэффективность и энергосбережение в Красноярском крае

<http://energoeffekt.krskstate.ru/>

Общественная приемная лидера партии «Единая Россия»  
Владимира Путина в Красноярском крае.

<http://www.krasedinros.ru/putin/>