

Региональное общественное движение  
«Союз домовых комитетов Республики Башкортостан»

## «БашДомКом»

А.Э. Нуриджанов  
В.А. Елизарьева

Серия «Школа ДомКома»

# «Ценообразование на жилищно-коммунальные услуги»

Учебное пособие

**Уфа 2013**

**Нуриджанов А.Э.** Методическое пособие серии Школа ДомКома «Ценообразование на жилищно-коммунальные услуги: Учебное пособие» // к. соц. н. А.Э. Нуриджанов, В.А. Елизарьева // Под общ. ред. к. соц. н. А.Э. Нуриджанова. – Уфа 2013, 48 с.

В данном учебно-методическом пособии представлена наиболее актуальная информация об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, включены разъяснения о расчете размера платы за коммунальные услуги, об изменениях в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также о необходимых нормативно-правовых актах Правительства РФ. Данное учебно-методическое пособие поможет Советам многоквартирных домов самостоятельно рассчитать плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Пособие предназначено для собственников помещений в многоквартирных домах, специалистов управляющих организаций и председателей Советов многоквартирных домов.

Нормативно-правовой материал в тексте пособия приведен по состоянию на 18.11.2013 г. Издание является исправленным и дополненным, переизданным в новой редакции.

©Региональное общественное движение «Союз домовых комитетов Республики Башкортостан» «БашДомКом»  
© к.соц.наук Нуриджанов А.Э., Елизарьева В. А.

Рецензент: кандидат юридических наук Афоничкин С. Н.

Технический редактор: Тухватуллин Р. Х., Хабибов Д. Н.  
Верстка: Калимова Р. С.

# Содержание

Введение.....	4
1. Формирование платы на услуги по содержанию и ремонту жилого помещения.....	5
1.1. О порядке установления платы за содержание и ремонт жилого помещения.....	5
1.2. Что нужно сделать, чтобы определить, какие услуги и работы необходимы для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме?.....	16
1.3. Планирование перечня работ и услуг по содержанию общего имущества.....	21
1.4. Определение размера необходимых затрат на работы и услуги по содержанию общего имущества.....	26
1.5. План выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту дома.....	33
2. Формирование платы за коммунальные услуги.....	34
2.1. Основания и условия перерасчета платы за коммунальные услуги.....	38
2.2. Об изменениях в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.....	43
Заключение.....	46
Литература и Интернет-ресурсы.....	47

## Введение

Услуги ЖКХ делятся на жилищные и коммунальные. Коммунальные услуги удовлетворяют жизненно важные потребности человека. В систему коммунальных услуг входят тепло-, электро-, газо-, водоснабжение и водоотведение. Коммунальные услуги регулируются государственными региональными органами.

Все остальные услуги - жилищные. Как, например, первая строка «Содержание и ремонт жилого помещения» в квитанциях, которая включает в себя вывоз мусора, содержание лифтов и внутридомового газового оборудования, обслуживание систем инженерного оборудования, уборку территории и мест общего пользования, а также управление жилищным фондом.

Проблема ценообразования платы за содержание и ремонт жилого помещения остро обозначилась после введения Жилищного кодекса РФ, когда установление платы за содержание и ремонт жилого помещения перестало регулироваться на государственном уровне.

Жилищный кодекс определил, что главное звено в управлении жилищно-коммунальным фондом - это собственник. Он решает, с какой управляющей компанией работать, с ней же он должен согласовывать величину тарифа на жилищные услуги.

Задача управляющей организации - надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Однако не всегда собственник, исправно вносящий плату, согласен на ее увеличение. Из-за этого возникают сложности с утверждением обоснованной платы на содержание и ремонт общего имущества. Выход из складывающейся ситуации – это постоянное и своевременное информирование собственника о необходимых ремонтных работах, требующихся для этого финансовых средств, росте цен (инфляции) на сырье и материалы, используемых для некоторых видов работ в доме.

Размер платы на содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ или ЖСК, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом

предложений управляющей организации. В случае, если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Если Вы не являетесь специалистом в данной сфере и не знаете, сколько должна составлять плата за надлежащее содержание и ремонт жилого помещения Вашего многоквартирного дома, то возникает проблема. Управляющая организация, конечно, заинтересована продать Вам свои услуги по стоимости, выгодной для нее.

Прочитав это методическое пособие, Вы вряд ли станете виртуозом по расчету платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, но во всяком случае, поймете порядок ее расчета..

## 1. ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

### **1.1. О порядке установления платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Собственник помещений в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений: жилых и нежилых (ст. 158, 39 Жилищного кодекса РФ, п. 28, 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Плата за содержание и текущий ремонт – это та часть квартплаты, которая перечисляется, а та в свою очередь производит расчеты с подрядными организациями, начисляется в расчете на квадратный метр занимаемой площади и не зависит от количества проживающих на этой площади лиц.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из перечня услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме:

## 1). Управление многоквартирным домом:

— осуществление планового надзора и контроля за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями;

— организация работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), необходимости проведения текущего и капитального ремонта;

— планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов;

— планирование финансовых и технических ресурсов;

— осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств, корректировка размера оплаты услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве;

— финансирование работ и услуг подрядчиков (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;

— ведение технической документации на переданные в управление объекты;

— работа с населением, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;

— выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения;

— осуществление договорно-правовой деятельности;

— организация работы по приему, расчету и учету платежей нанимателей и собственников помещений, взыскание задолженности по оплате, в том числе за коммунальные услуги согласно заключенным договорам на поставку коммунальных ресурсов.

## 2). Содержание общего имущества многоквартирного дома:

— санитарное содержание домохозяйства (уборка мест общего пользования, придомовых территорий, дератизация и дезинсекция; противопожарные мероприятия);

— уход за элементами внешнего благоустройства;

- вывоз и утилизация твердых бытовых отходов;
- техобслуживание жилых зданий (проведение частичных осмотров элементов жилого дома, устранение мелких неисправностей в ходе проведения частичных осмотров, а также по заявкам населения);
- техобслуживание, техническое освидетельствование диагностическое обследование и страхование лифтов;
- подготовка жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период;
- подготовка жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период;
- обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем инженерного оборудования, холодного водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения;
- обслуживание и очистка дымоходов, газоходов и вентиляционных каналов;
- обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома и обеспечивающих работоспособность оборудования для более одного жилого помещения (кроме внутриквартирного газового оборудования — плиты, газовые колонки);
- уход за зелеными насаждениями.

3). Текущий ремонт — комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания нормального уровня эксплуатационных показателей:

- непредвиденный ремонт (работы, выполняемые по заявкам граждан, работы, выявленные при общем (весеннем осмотре), работы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий, в том числе выявляемые по результатам внеочередных осмотров);
- профилактический ремонт (ремонт отдельных элементов здания, ремонт внутренних инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу дома).

Порядок установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственниками помещений в многоквартирном доме

зависит от выбранного способа управления. Жилищным кодексом определены три способа управления многоквартирным домом:

- 1) управление ТСЖ, ЖСК;
- 2) непосредственное управление собственниками помещений;
- 3) управление управляющей организацией.

При выборе способа управления ТСЖ, ЖСК размер обязательных платежей членом ТСЖ, ЖСК, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления данного кооператива в соответствии с уставом. Перечень услуг и работ также определяется в порядке, определенном уставом.

При выборе способа непосредственного управления в домах с количеством квартир не более чем 12 и в домах с количеством квартир более 12 порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения различен.

Если в доме не более чем 12 квартир, проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений одним из таких собственников. Собственники помещений на общем собрании рассматривают перечень и утверждают его решением общего собрания. На этом же собрании целесообразно рассмотреть вопрос об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения и принять решение общего собрания собственников о размере платы.

Если в доме более 12 квартир, то проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений управляющей организацией и отражается в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества. На основании утвержденного перечня услуг и работ управляющая организация рассчитывает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и представляет его собственникам помещений для рассмотрения и утверждения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается собственниками помещений на общем собрании.

При выборе способа управления управляющей организацией проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений управляющей организацией. Перечень услуг и работ отражается в договоре управления.



Порядок установления и изменения размера платы четко определен ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ: «Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года». Управляющая организация не может самостоятельно в одностороннем порядке (без согласования с собственниками помещений, выражающегося в принятии решения их общим собранием) устанавливать и (или) изменять размер платы (Постановление ФАС СЗО от 17.12.2009 № А66-5611/2009).

Жилищным кодексом РФ предусмотрены случаи, когда размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливают органы местного самоуправления.

Органами местного самоуправления плата за содержание и ремонт жилья устанавливается только для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления либо приняли данное решение, но не установили на общем собрании собственников размер платы за содержание и ремонт жилья (ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ). Однако в информационном письме Министерства регионального развития РФ № 6174-АД/14 от 06.03.2009 г. говорится о целесообразности отказа от данной практики. Связано это с индивидуальными особенностями и характеристиками многоквартирных домов.

Необходимо отметить, что в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно на общем собрании утверждать с учетом предложений управляющей компании размер платы на содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, определять перечень работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, источники их финансирования.

С юридической точки зрения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – это результат договоренности сторон по договору управления многоквартирным домом.

С экономической точки зрения, размер платы за содержание и ре-

монта жилого помещения – это расходы, необходимые для надлежащего обслуживания Вашего дома плюс прибыль управляющей организации.

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения необходимо знать виды работ и услуг запланированные Вашей управляющей организацией, а также периодичность их выполнения. Обычно перечень работ и услуг приводится в приложении к договору управления многоквартирным домом, который Вы подписываете с Вашей управляющей организацией. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня являются существенными условиями договора управления (п. 3 ст. 162 ЖК РФ). Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения без определения соответствующего ей перечня работ и услуг не имеет смысла. Между тем, на практике многие управляющие организации не утруждаются планированием конкретных видов и объемов работ, объявляя лишь общий размер платежа. В этой ситуации получается, что собственники помещений не дают управляющей организации конкретного задания, следовательно, не могут проконтролировать его выполнение.

В настоящее время, составляя перечень обязательных работ, следует руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме». Необходимо учитывать, что в соответствии с п. 3 данного Постановления перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- конструктивных элементов многоквартирного дома;
- наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
- наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Фе-

дерации, но по решению собственников помещений может устанавливаться более частая периодичность оказания услуг и выполнения работ, чем это предусмотрено законодательством.

Действующее жилищное законодательство предполагает, что перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается для каждого конкретного многоквартирного дома с учетом его характеристик. Соответственно, и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть:

а) **ИНДИВИДУАЛЬНЫМ**, исходя из необходимости выполнения конкретных видов и объемов работ **для данного** многоквартирного дома;

б) **ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫМ**, т.е. подтверждаться актами обследования многоквартирного дома на предмет определения видов и объемов необходимых работ (в том числе и ремонтных) и услуг, а также соответствующими финансово-экономическими расчетами и закрепляться в смете расходов оказания услуг и выполнения работ отдельно по управлению многоквартирным домом, по содержанию, по текущему и по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (с учётом положений ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД вправе потребовать от управляющей организации, ТСЖ, ЖСК подтвердить необходимость выполнения работ и (или) оказания услуг в рамках содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД. Согласно п. 6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, ТСЖ, ЖСК по требованию собственников помещений в МКД обязаны представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях) и при необходимости – заключения экспертных организаций.

Учитывая то, что каждый дом имеет индивидуальные особенности, то и расходы на его содержание будут различными. Соответственно и размер платы по статье «Содержание и ремонт» в настоящее время не может быть общим для всех домов. Он определяется на основании дефектных ведомостей

мостей и смет на необходимые работы и на каждый дом должен рассчитываться отдельно. Управляющие организации для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание и ремонт жилого помещения и ее наполнением, **ОБЯЗАНЫ** для принятия собственниками помещений решения об утверждении достаточного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения представить собственникам план работы на очередной год, конкретный перечень и объем работ и услуг с учетом обследования состояния общего имущества дома и смету расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту на соответствующий год, а также рассчитанных в соответствии с указанными документами экономически обоснованные предложения управляющей организации о размерах на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее МКД) Это должны быть не просто цифры. Это должна быть смета, где будут указаны: все виды работ и услуг, объем и периодичность их выполнения. Смета является самым необходимым документом. Именно в смете перечисляются все виды работ по содержанию общего имущества дома, их стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади собственника. Это дает право собственнику и Совету дома контролировать исполнение услуг управляющей организации и требовать перерасчета в случае их непредоставления, а также применить нормы потребительского законодательства. В смету включают уборку придомовой территории, уборку лестничных клеток, вывоз ТБО, обслуживание газовых сетей, лифтов (если есть), приборов учета энергоресурсов и другого имущества собственников, которое необходимо обслуживать и содержать. Включаются в смету и расходы по управлению МКД. Именно сметная стоимость услуг и работ по содержанию, текущему ремонту, рассчитанная управляющей организацией, а также договорные цены со специализированными организациями по обслуживанию дома в части обслуживания лифтов, внутридомового газового оборудования, вывоза твердых бытовых отходов и т.д., позволяют определить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для конкретного многоквартирного дома.

В смете должна быть четко отделена плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом от платы за услуги и работы по

содержанию, текущему ремонту общего имущества, т.е. Вы должны четко знать: во сколько Вам обходятся услуги управляющей организации и сколько точно денег должно быть потрачено на содержание и ремонт, общее имущество МКД. Если такой сметы нет – требуйте, иначе у Вас есть право считать, что от Вас что-то скрывают и значительная часть денег идет не на общее имущество дома и поддержание его в хорошем состоянии, а на услуги управления.

Если управляющая организация, состоящая в договорных обязательствах, не подготовила свои предложения собственникам ни по перечню, ни по объемам, ни по стоимости работ, ни по расчету размера платы, и не обратилась с соответствующими предложениями к собственникам помещений с целью их рассмотрения и принятия по ним решений на собрании собственников, то такое бездействие управляющей организации можно рассматривать как ее намерение продолжить исполнение заключенного с собственниками договора на прежних условиях. Поскольку управляющая организация обязана подготовить предложения собственникам о перечне работ и размере платы для их утверждения на общем собрании собственников помещений в МКД (ч. 7 ст. 156, ч. 1 ст. 164 ЖК РФ), то у собственников возникает обязанность пересматривать размер платы за содержание и ремонт только при наличии предложений от управляющей организации (п. 35 Правил содержания общего имущества в МКД, п.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

**Важно:** У собственников помещений в МКД нет обязанности ежегодно увеличивать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения или подчиняться предложениям управляющей организации. Вы не обязаны учитывать инфляцию, минимальный размер труда и прочее. Вы покупаете услугу, а не платите зарплату – это обязанность управляющей организации, а не Ваша. Вы же должны учитывать только обоснованные предложения, можете рассмотреть предложение управляющей организации, учесть его и принять СВОЕ РЕШЕНИЕ.

Утверждение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме осуществляется следующим образом:

1. Управляющая организация подготавливает по каждому многоквартирному дому материалы для рассмотрения их на общем собрании собственников жилья:

- конкретный перечень услуг и работ, планируемых на предстоящий год, с указанием периодичности и размера финансирования по каждому виду работ;

- смету расходов и доходов на содержание и ремонт конкретного многоквартирного дома, в том числе отдельно сметы на текущий ремонт. Объем планируемых работ и услуг зависит от эксплуатационных показателей и потребительских свойств конкретного дома, его состояния с учетом срока эксплуатации и степени физического износа, наличия того или иного вида внутридомового инженерного оборудования, этажности, материала стен и др. особенностей. Проект сметы должен быть представлен Председателю Совета и Совету дома для последующего принятия решения собственниками о продлении договора управления МКД с управляющей компанией и утверждения сметы работ (услуг) по договору.

- расчет размера платы за содержание и ремонт жилых помещений с учетом получения планируемых доходов от арендаторов нежилых помещений, размещения рекламы и т. п. Исходя из ст. 154 ЖК РФ собственники нежилых помещений несут затраты на содержание общего имущества жилого дома наравне с собственниками жилых помещений и размер платы за содержание и ремонт должен быть одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений.

2. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491). Предложите для голосования несколько вариантов размера платы, например, 1-ый – предложение управляющей организации, 2-ой вариант – оставить размер платы без изменений, т. е. на уровне этого года и 3-ий вариант, как альтернатива 2-ому варианту, сократить расходы на содержание и увеличить на текущий ремонт. Т.е. предложение управляющей организации Вы учли, но общее собрание собственников решило иначе. У управляющей

организации нет данного законом права отменить или даже обжаловать в суде решение общего собрания собственников помещений в МКД.

**Важно:** В силу закона изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД является правом собственников помещений данного дома. Это право предусмотрено ч. 7 ст. 156 ЖК РФ и основано на норме ч. 2 ст. 424 ГК РФ. Изменение цены договора после его заключения допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором либо в установленном законом порядке.

Не соглашайтесь с размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, предлагаемым управляющей организацией, если размер платы не соответствует фактически выполненным работам, представленным в ежегодном отчете управляющей организации.

С другой стороны, собственники также не должны злоупотреблять своим правом, устанавливая размер платы, необходимо помнить, что он должен обеспечить весь комплекс работ, необходимый для надлежащего содержания общего имущества МКД, а не только те работы, которые, по мнению собственников, достаточны для их дома. Это подтверждается пунктом 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, в котором установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

В соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006 г., в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Основанием для уменьшения размера платы является акт нарушения качества или установленной продолжительности перерыва в оказании услуг (выполнения работ), подписанный Советом дома и управляющей организацией.

Перерасчеты платы за содержание и ремонт жилого помещения в сторону увеличения незаконны, т.к. в Правилах № 491 нет такого варианта перерасчета (есть только перерасчет в сторону снижения размера платы при оказании некачественных услуг).

Управляющая организация не вправе начислять дополнительные платежи за ремонт общего имущества без предварительного согласования с собственниками помещений в МКД, обязательно должно быть решение общего собрания собственников.

Если тарифы были утверждены собственниками по всем правилам, то действия управляющей организации (игнорирование решения жильцов, самостоятельное принятие новых тарифов или непредоставление сметы расходов) можно назвать неправомерными и обратиться в Прокуратуру или Госкомитет РБ по жилищному надзору в отношении виновных в перечисленных нарушениях и несоответствиях законодательства.

Одна из важнейших задач Совета МКД – подготовить предложения собственникам помещений по условиям договора управления многоквартирным домом, а это, прежде всего, предложения по перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, который собственники помещений заказывают управляющей организации. А затем – предложение по размеру платы собственников помещений, обеспечивающей выполнение этих услуг и работ.

## **1.2. Что нужно сделать, чтобы определить, какие услуги и работы необходимы для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме?**

Рекомендуется последовательно выполнить следующие действия:

Шаг 1. Убедиться, что есть все необходимые сведения об общем имуществе в многоквартирном доме (состав общего имущества с необхо-



димыми качественными и количественными характеристиками), если сведений нет или недостаточно, получить (собрать) их.

Шаг 2. Провести осмотр всех частей общего имущества для того, чтобы оценить их состояние.

Шаг 3. Для каждой части общего имущества составить список необходимых работ (услуг) для поддержания в надлежащем техническом и (или) санитарном состоянии.

Собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо знать, состав принадлежащего им общего имущества, чтобы они могли обеспечить его надлежащее содержание.

**В соответствии с законодательством состав общего имущества в доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества определяют собственники помещений. Жилищное законодательство не дает управляющим организациям полномочий определять состав общего имущества собственников помещений в МКД. Поэтому при описании общего имущества собственники помещений – главные.**

Органы государственной власти также могут определять состав общего имущества в доме, но в целях осуществления контроля за содержанием общего имущества, а органы местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, если собственники самостоятельно не выбрали способ управления своим домом (п.41 Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 г. № 491).

Возможно, состав общего имущества уже известен, потому что кто-то уже его описал, и это описание включено в договор управления многоквартирным домом (без указания состава общего имущества, в отношении которого осуществляет управление управляющая организация, договор управления считается недействительным - ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ). В этом случае Совету МКД имеет смысл проверить правильность и полноту описания общего имущества (т.е. провести своего рода инвентаризацию) и при необходимости внести дополнения или изменения. Если такого описания нет, то надо его сделать. В этой работе совету МКД может помочь кто-то из собственников помещений, имеющих

строительное или другое инженерно-техническое образование. Добросовестная управляющая организация также не откажет Совету МКД в помощи.

Примерная форма описания общего имущества приведена в таблице.

**Таблица. Примерная форма для описания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

№	Наименование элементов общего имущества	Описание / Качественная характеристика (материал, др.)	Ед. изм.	Техническая / Количественная характеристика (площадь, длина, мощность, др.)	Общее количество	Примечание (Например, наличие технической документации)

При заполнении формы с описанием общего имущества рекомендуется группировать отдельные элементы общего имущества следующим образом:

1. Помещения общего пользования.
2. Кровля (крыша).
3. Ограждающие несущие конструкции.
4. Ограждающие ненесущие конструкции.
5. Внутридомовая система холодного водоснабжения.
6. Внутридомовая система горячего водоснабжения.
7. Внутридомовая система отопления.
8. Внутридомовая система электроснабжения.
9. Внутридомовая система газоснабжения.
10. Механическое, электрическое санитарно-техническое и иное оборудование.
11. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.
12. Объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

При определении состава общего имущества в конкретном многоквартирном доме необходимо руководствоваться статьей 36 Жилищного кодекса и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

тирном доме (пункты 2, 5, 6 и 7). Если возникают какие-то сомнения, можно руководствоваться отличительным признаком общего имущества: общее имущество предназначено для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.

При описании общего имущества необходимо установить также границы, разделяющие общее имущество собственников помещений и имущество, принадлежащее отдельным собственникам (являющееся принадлежностью квартир), а также границы между общим имуществом и имуществом других лиц (муниципального образования, если речь идет о земельном участке, имуществом коммунальных организаций – инженерным сетям). Внешние границы сетей электро-, газо- тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, устанавливаются в соответствии с п. 8, 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Границы и размер земельного участка, входящего в состав общего имущества, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и указываются в кадастровом плане земельного участка.

При определении состава общего имущества целесообразно одновременно указывать качественные характеристики каждой части общего имущества (например, наружные стеновые конструкции – панельные или кирпичные, трубы – стальные, чугунные или пластиковые и т.д.), а также технические и количественные характеристики, которые будут определять объем выполняемых работ по содержанию той или иной части общего имущества. Например, если говорить об обслуживании системы холодного водоснабжения, надо знать протяженность труб в подвале. При планировании санитарного содержания подъездов необходимы сведения об общей площади лестничных площадок и маршей, площади окрашенных стен, которые будут мыться или краситься. Для многих частей общего имущества качественные и количественные характеристики указаны в проектной или другой технической документа-

ции на многоквартирный дом и могут быть выписаны оттуда. Эта документация находится у управляющей организации. Совет МКД может ознакомиться с содержанием технической документации и иными документами, связанными с управлением многоквартирным домом, в порядке, установленном договором управления многоквартирным домом.

Детальное описание общего имущества с указанием качественных и количественных характеристик – очень большая работа. Если нет возможности выполнить ее в полном объеме, имеет смысл в первую очередь описать и охарактеризовать те части общего имущества, для которых работы по содержанию выполняются всегда. Например, санитарное содержание подъездов, техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем – это не только обычные, но и обязательные работы, поэтому количественные характеристики этих элементов общего имущества необходимы для формирования заказа управляющей организации. А обслуживание стеновых конструкций в общем случае заключается просто в их осмотре, чтобы убедиться, что нет трещин, выпучиваний, отклонения от вертикали. Для такой услуги количественные характеристики осматриваемых конструкций не особенно важны. Их можно определить и внести в описание позже, например, когда появится потребность в определении количества материалов для ремонта, объема работ.

Кроме состава и количественных характеристик частей общего имущества для планирования перечня необходимых работ по его содержанию обязательно необходима информация о фактическом состоянии всех элементов общего имущества: соответствует ли оно обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли элемент общего имущества только в поддержании существующего хорошего состояния (то есть в профилактическом обслуживании) или необходим ремонт либо замена.

**Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, является неотъемлемой частью содержания общего имущества и согласно законодательству при способе управления домом «управление управляющей организацией» является обязанностью управляющей организации (п. 11- «а» и п.**

13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Проведение осмотра общего имущества для оценки соответствия его состояния требованиям законодательства должно включаться в перечень услуг и работ, выполняемых управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом. Совет МКД вправе запросить у управляющей организации акт осмотра всех элементов общего имущества. Кроме этого Совету МКД имеет смысл осуществить проверку соответствия сведений, которые указаны в акте осмотра общего имущества, действительному положению дел.

В случае если управляющая организация не предоставила акт осмотра дома, Совет МКД может провести оценку состояния общего имущества самостоятельно. Для этой задачи может быть специально создана техническая комиссия собственников жилья. Заявление в управляющую организацию: «Прошу обеспечить присутствие представителя управляющей организации для комиссионного осмотра технического состояния общего имущества дома на \_\_\_\_\_ ( дата и время).

По результатам осмотра и оценки составляется акт о техническом состоянии общего имущества. В акте для каждого элемента общего имущества указывается характеристика состояния (например, хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное), описываются выявленные повреждения, дефекты (если есть возможность, с количественными показателями повреждений, необходимых ремонтов), делается вывод (соответствует или не соответствует требованиям законодательства, нуждается или нет в ремонте, замене).

Основным критерием для определения технического состояния общего имущества является физический износ. Для доступных осмотру элементов дома физический износ устанавливается по ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Детальное описание общего имущества с качественными и количественными характеристиками, а также оценка фактического состояния всех элементов общего имущества – основа для планирования необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту.

### **1.3. Планирование перечня работ и услуг по содержанию общего имущества**

После того как Совет МКД получил необходимые сведения об об-

щем имуществе, можно приступать к составлению перечня всех работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества.

Работы по содержанию общего имущества можно условно разделить на группы:

I. Техническое обслуживание (работы по поддержанию нормативных режимов и параметров конструкций, инженерных систем и др.).

II. Санитарное содержание (уборка и санитарно-гигиеническая очистка).

III. Текущий ремонт.

IV. Капитальный ремонт (реконструкция).

V. Благоустройство (работы по обеспечению удобства и комфортности проживания).

Можно дополнительно выделить группу «Энергосберегающие мероприятия» или включить эти работы в группу «Капитальный ремонт (реконструкция)». Кроме того, существует особая группа услуг – услуги управления многоквартирным домом.

Для каких-то элементов общего имущества могут выполняться все виды работ (например, для земельного участка, подъездов дома), для других – работы только двух-трех типов (например, для внутридомовых инженерных систем не выполняются работы по санитарному содержанию и благоустройству). Кроме того, какие-то работы выполняются регулярно с разной периодичностью (несколько раз в неделю, один раз в месяц, два раза в год и т.д.), а какие-то только при необходимости – разовые работы (ремонты).

Для начала Совету МКД рекомендуется составить полный перечень возможных работ для каждой части общего имущества. Для этого можно использовать форму, приведенную в таблице ниже. В нее нужно внести названия элементов общего имущества из уже имеющегося описания состава общего имущества в доме, а затем для каждого элемента – необходимые виды работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, ремонту (основываясь на результатах проведенной оценки состояния общего имущества), а также желательные виды работ по благоустройству, повышению энергоэффективности дома.

**Таблица. Примерная форма для перечня работ по содержанию общего имущества**

Наименование элементов общего имущества	Работы по техническому обслуживанию	Работы по санитарному содержанию	Ремонты		Работы по благоустройству
			текущий	капитальный	

Чтобы определить, какие работы могут выполняться по содержанию какого-либо элемента общего имущества, Совет МКД может воспользоваться Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170). В этом документе наиболее подробно описаны возможные мероприятия по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и ремонтам многоквартирных домов.

Совет МКД может также воспользоваться информацией управляющих организаций об оказываемых услугах и выполняемых работах. В соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 пункты 10 и 13- «а»), управляющие организации обязаны публиковать сведения о своих услугах и работах, включая:

- описание содержания каждой работы (услуги);
- периодичность выполнения работы (оказания услуги);
- результат выполнения работы (оказания услуги);
- гарантийный срок (в случае если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией);
- указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг).

Если управляющие организации добросовестно раскрывают информацию о своих услугах и работах в соответствии с требованиями

Стандарта раскрытия информации, то у собственников помещений в многоквартирном доме появляется возможность оценить разнообразие возможных услуг и работ, а также ту пользу (результат), которую они получают, заказав ту или иную услугу или работу.

При заполнении формы работ по содержанию общего имущества имеет смысл одновременно указывать рекомендуемую периодичность выполнения данной работы (или срок проведения), если есть такие сведения. Если для какого-то элемента общего имущества не удалось найти названия работ, для какого-то столбца таблицы, можно оставить это место незаполненным, возможно, сведения появятся позднее, или поставить прочерк, если работы такого типа вообще не проводятся для данного элемента общего имущества. При заполнении столбцов «текущий ремонт» и «капитальный ремонт» используются сведения из акта оценки состояния общего имущества.

В отношении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности необходимо рассматривать предложение о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий, которое регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома (управляющая организация).

Совету МКД необходимо иметь в виду, что энергосберегающие мероприятия являются обязательными и должны включаться в перечень услуг и работ по решению общего собрания собственников помещений.

Заполненная по каждому элементу общего имущества форма работ по содержанию общего имущества является основой для составления плана работ по содержанию и ремонту общего имущества на предстоящий год, а также перспективного плана на три-пять лет.

На следующем этапе работы по подготовке предложения по перечню работ по содержанию общего имущества Совету многоквартирного дома рекомендуется выписать из заполненной формы работ по содержа-



нию общего имущества те виды работ, которые предполагается включить в план на предстоящий год. Эти работы желательно группировать по разделам «Техническое обслуживание», «Санитарное содержание», «Текущий ремонт», «Благоустройство». Такая группировка общепринята при составлении планов управляющими организациями, товариществами собственников жилья. В каждую из этих групп попадут работы для разных элементов общего имущества.

Учитывая, что финансовые возможности собственников жилья обычно ограничены, в первую очередь в перечень работ на предстоящий год необходимо включить обязательные виды работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию, а также обязательные мероприятия по энергосбережению и те виды ремонтов, которые невозможно отложить, потому что отсутствие ремонта может привести (или уже приводит) к авариям, опасным для жизни, здоровья, имущества собственников, и значительным затратам на устранение последствий аварий. Таким образом, будет получен минимальный обязательный перечень работ.

Включив в перечень обязательные виды работ, затем можно добавить к перечню те виды работ, которые желательно выполнить в предстоящем году, если финансовые возможности собственников помещений это позволят. Это будут работы «второй очереди». Все виды работ, которые не вошли в первую или вторую очередь (обычно это отложенные крупные ремонты, мероприятия по повышению благоустройства), рекомендуется включить в перспективный план ремонтов и подумать над тем, на какой год желательно запланировать тот или другой ремонт.

Кроме названия работ при подготовке предложений необходимо указывать их периодичность или срок исполнения, а также сведения, характеризующие объем работ. Например, если речь идет об уборке подъездов, нужно указать площадь поверхности пола (лестничных ступеней, площадок), которая будет убираться. И еще один важный показатель – планируемый результат работы (услуги). Это не только помогает собственникам понять, зачем нужна и почему важна данная работа (услуга), но и впоследствии обеспечивает Совету МКД возможность контролировать выполнение управляющей организацией обязательств по договору.

#### **1.4. Определение размера необходимых затрат на работы и услуги по содержанию общего имущества**

После того как Совет МКД сформирует проект перечня работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома на предстоящий год, следующим шагом является определение того, сколько средств потребуется на выполнение каждой работы (услуги), и какова будет общая стоимость всех работ (и услуг), если собственники помещений примут предложение совета.

Для определения объема необходимых затрат на планируемые работы и услуги, а следовательно, и размера ежемесячной платы собственников помещений, Совету МКД нужна информация о стоимости каждой работы и услуги, включенной в перечень.

Информацию о стоимости своих услуг и работ обязаны предоставлять управляющие организации в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Эта информация должна содержать сведения о стоимости каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др. - п. 13 «б» Стандарта раскрытия информации).

Если управляющая организация заинтересована в том, чтобы стоимость каждой отдельной услуги или работы соответствовала реальному уровню ее затрат на оказание данной услуги (выполнение работы), то она определит ее стоимость в расчете на такую единицу измерения, которая соответствует отдельному элементу общего имущества в многоквартирном доме, на содержание которого направлена данная услуга или работа, или единицу измерения, связанную с количеством потребителей данной услуги (работы) в многоквартирном доме.

Для элементов общего имущества в многоквартирном доме, как уже было сказано ранее при описании состава общего имущества, количественные показатели могут измеряться:

- в квадратных метрах (площади обслуживаемых кровель, придомовых земельных участков, лестниц и лестничных площадок);
- в погонных метрах (протяженность общедомовых инженерных коммуникаций);
- в единицах/штуках (количество лифтов, домофонов, общедомовых приборов учета, регулировочных вентилей и др.).

Показателями, связанными с количеством потребителей какой-то услуги в многоквартирном доме, могут быть количество лицевых счетов, количество квартир, количество проживающих (зарегистрированных) и т.п.

**Таблица. Примерная форма для определения стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества (пример для многоквартирного дома: 80 квартир, общая площадь помещений 3000 кв. м)**

Наименование услуги / работы	Единица измерения для определения объема услуги (работы)	Количественная характеристика общего имущества, определяющая объем услуги (работы)	Периодичность оказания услуги (выполнения работы)	Объем услуги (работы) в расчете на 1 год	Стоимость (цена) единицы измерения разовой услуги (работы), руб.	Стоимость услуги (работы), руб., в расчете на		Стоимость услуги (работы), руб/(кв.м) в месяц
						1 год	1 месяц	
<b>1. Техническое обслуживание</b>								
<b>2. Санитарное содержание</b>								
Очистка тротуаров с асфальтовым покрытием	1 кв.м. площади тротуара	240 кв.м.	Ежедневно, круглогодично	87600 (240x365)	1,2	105120	8760	2,92 (8760/3000)
<b>3. Текущий ремонт</b>								
<b>4. Капитальный ремонт</b>								
<b>5. Работы по благоустройству</b>								

6. Услуги по управлению многоквартирным домом								
Ведение лицевых счетов (в т.ч. расчет размера платы, выставление счетов, учет платежей и задолженности)	Лицевой счет (1 помещение в доме) / месяц	80 квартир	Ежемесячно, круглогодично	960 (80x12)	50,0	48000	4000	1,33 (4000/3000 кв. м общей площади помещений в доме)
.....								
<b>Итого</b>						x	x	<b>X</b>

Если информация о стоимости услуг и работ представлена управляющей организацией в соответствующих элементам общего имущества единицах измерения, а Совет МКД имеет сведения о количественных характеристиках этих элементов общего имущества, для содержания которых нужны конкретные услуги или работы, то достаточно просто сосчитать, сколько будет стоить каждая услуга или работа, включенная в перечень. Примерная форма для расчета стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома приведена в таблице выше.

**«Годовой объем отдельной работы (услуги)» рассчитывается** по общему количеству разовых работ (услуг) в течение года (в зависимости от предполагаемой периодичности) и соответствующей количественной характеристике элемента общего имущества, для которого эта работа (услуга) выполняется. Годовая стоимость каждой услуги (работы) определяется путем перемножения «годового объема работы (услуги)» и стоимости (цены) за единицу измерения разовой работы (услуги).

**Размер ежемесячной платы собственников помещений за предполагаемый перечень услуг и работ (в расчете на 1 кв. метр общей площади помещения) определяется** путем деления годовой стоимости всех услуг и работ на количество месяцев в году и на суммарную общую площадь помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

Для подтверждения того, что уровень предполагаемых затрат собственников помещений соответствует сложившимся рыночным ценам, совет МКД может сравнить стоимость услуг и работ управляющей организации с ценами других управляющих организаций, работающих в городе.

При определении стоимости работ по текущему ремонту или установке энергосберегающего оборудования желательно запросить у управляющей организации смету расходов на конкретный ремонт и сравнить ее с ценами подрядных и сервисных организаций на рынке работ и услуг.

Предлагаемый способ расчета стоимости перечня услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме позволяет оценить реальный уровень необходимых затрат на предлагаемый советом дома перечень услуг и работ (соответствующий сложившемуся на рынке уровню цен на услуги и работы). При этом размер ежемесячной платы собственников помещений за управление, содержание и ремонт общего имущества является результатом расчета стоимости конкретного перечня работ и услуг, а не заранее заданным «общегородским тарифом», не связанным ни с конкретным перечнем услуг и работ, ни с качественно-количественными характеристиками общего имущества.

В случае если управляющая организация, с которой заключен договор управления домом, указывает стоимость своих работ и услуг только в расчете на 1 кв. метр помещений собственников, в расчете стоимости перечня услуг и работ придется использовать не количественные характеристики общего имущества, а только суммарную общую площадь всех жилых (и нежилых) помещений в доме. В данном случае трудно говорить о соответствии размера общих расходов собственников помещений реальному уровню затрат управляющей организации на работы и услуги для конкретного многоквартирного дома. Деятельность управляющей компании направлена на предоставление жилищно-коммунальных услуг и должна входить в их стоимость. Мировая и российская практика показывает, что деятельность, выполняемая управляющей организацией, стоит от 4 до 8% стоимости жилищных услуг.

Если управляющая организация определила стоимость не каждой работы и услуги, как это происходит сегодня повсеместно, а «пакета» работ (услуг) (например, «техническое обслуживание инженерных коммуникаций», «санитарное содержание подъездов» и т.д.), необходимо обращаться в управляющую организацию за сведениями о стоимости каждой работы и услуги и в расчете на единицы измерения, соответствующие количественным показателям частей общего имущества. Такие обращения советов многоквартирных домов под-

толкнут управляющие организации к определению стоимости каждой отдельной работы и каждой отдельной услуги, как это требуется законодательством.

В тех случаях, когда у Совета МКД есть только информация управляющей организации о стоимости «пакетов» работ и услуг в расчете на 1 квадратный метр площади помещений собственников (как это было общепринято), то возможность определить обоснованные расходы есть только по работам по текущему ремонту, запросив у управляющей организации смету на конкретный вид ремонта. При этом Совету МКД необходимо добиваться максимально детальной расшифровки, какие виды работ (услуг), с какой периодичностью, объемом, входят в «пакет». Такие сведения в дальнейшем дадут возможность контролировать выполнение управляющей организацией данных «пакетов» работ (услуг).

Если в результате проведенных Советом МКД расчетов стоимости предлагаемого проекта перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества окажется, что размер необходимой ежемесячной платы собственников помещений слишком большой, непосильный для большинства собственников в доме (значительно выше, чем текущие платежи), Совету необходимо сократить перечень работ. Это делается путем последовательного исключения из перечня тех работ и услуг, которые относятся ко «второй очереди» (т.е. не являются обязательными). Начинать рекомендуется с работ, исключение которых из перечня принесет наименьшие отрицательные последствия для безопасного проживания в доме. Можно также проверить, нельзя ли изменить периодичность выполнения каких то работ или услуг (уменьшить «объем») без отрицательных последствий для безопасности проживания. После каждого исключения (изменения периодичности) проверяется размер ежемесячной платы на доступность для собственников помещений в доме. Все исключенные из перечня работы необходимо внести в перспективный план содержания и ремонта дома.

В том случае, когда какая-то часть общего имущества в доме по решению общего собрания может предоставляться в пользование другим лицам за плату (например, для размещения рекламных конструкций, оборудования операторов сотовой связи) под доходы от использования общего имущества, то лучше планировать выполнение какого-то определенного вида ремонта. Рекомендуется выделять этот ремонт в переч-

не (плане) работ, указывая источник финансирования, а срок проведения устанавливать в зависимости от получения необходимой для его выполнения суммы по договору (договорам) об использовании общего имущества. При этом стоимость такого ремонта не должна включаться в расчет размера ежемесячной платы собственников помещений.

Необходимо различать обязательные и дополнительные работы, входящие в перечень услуг по содержанию и текущему ремонту. Если на общем собрании собственники приняли решение об оказании дополнительных услуг (помимо перечня в вышеназванном постановлении это могут быть и другие услуги - например, содержание консьержа и т.п.), то расходы на дополнительные услуги должны быть сформированы отдельно. Обслуживание антенны коллективного пользования относится к услугам связи и не входит в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту. Поскольку такие виды работ и услуг, как содержание мусоропроводов, обслуживание лифтов, вывоз твердых или жидких бытовых отходов, представляют собой комплекс работ предусмотренных технологическим процессом, рекомендуется не разбивать стоимость этих работ по видам отдельных входящих в этот комплекс работ, а исходя из объемов и периодичности работ определять их общую стоимость. Так, например, в стоимость обслуживания лифтов входит несколько обязательных по технологии составляющих - диспетчеризация, техническое обслуживание, диагностическое обследование, страхование, которые могут выполняться различными подрядными организациями. Рекомендуется делать расчет общей стоимости лифтов и учитывать эти затраты отдельной строкой. Стоимость обслуживания лифтов определяется в соответствии с условиями договора со специализированными организациями, как правило, на каждый лифт в зависимости от срока эксплуатации, типа лифта, этажности дома. Стоимость услуг по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов (ТБО) рассчитывают исходя из объемов вывозимого мусора, определяемых по количеству и объему контейнеров, периодичности и других условий вывоза ТБО, устанавливаемых специализированными организациями. Но не следует забывать, что ГОСТ 51617-2000 «ЖКУ» установил норматив накопления ТБО в крупных городах на 1 человека в год - 1 куб. м. (225 кг); для жителей средних городов (с населением от 20 тыс. человек) - 195 кг в год; малых городов 9 до 20 тыс. человек - 190 кг. В связи с тем, что иные нормативы накопления

отходов не установлены, то применению подлежит норматив, установленный указанным ГОСТом.

Нередко в платежных документах наряду со строкой «Содержание и ремонт» можно встретить строку «ЗПУ» (запорно-переговорное устройство, т.е. домофон), что не соответствует ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и пп. «д» п. 2 Правил содержания общего имущества в МКД. Домофон полностью отвечает признакам общего имущества МКД и его обслуживание должно входить в состав работ и услуг по содержанию общего имущества. Подтверждением этому является письмо Министерства регионального развития РФ от 27.04.2011 г. № 8055-14/ИБ-ОГ: «Заключение прямых договоров с собственниками помещений МКД на обслуживание общего имущества МКД незаконно. Обязанность заключения договора на техническое обслуживание домофона, как общего имущества, возлагается именно на управляющую организацию. Следовательно, если домофон не предусмотрен проектом МКД, а установлен позднее, то для взимания платы за его обслуживание, как общего имущества, он, во-первых, должен быть официально внесен в состав общего имущества МКД, во-вторых, управляющая организация должна заключить договор на обслуживание этого имущества со специализированной организацией, либо осуществлять данный вид работ самостоятельно».

Процесс подготовки предложения по перечню услуг и работ по содержанию общего имущества на предстоящий год неразрывно связан с расчетом необходимого размера затрат на выполнение данного перечня. Этот процесс многоступенчатый, в ходе которого, шаг за шагом «отсекая все лишнее» (вернее, финансово недоступное в настоящее время для собственников), Совет МКД подойдет к оптимальному варианту, учитывая все действительно необходимые работы, и при этом рациональному, с точки зрения объема общих расходов и размера платы собственников помещений.

Совету многоквартирного дома рекомендуется подготовить для обсуждения с собственниками помещений не один перечень услуг и работ, а, например, два: «перечень минимальный» и «перечень оптимистичный». «Перечень минимальный» будет включать работы и услуги, для оплаты которых потребуется размер ежемесячной платы, близкий к уже установленному в доме, и доступный для собственников помещений, по мнению совета. «Перечень оптимистичный» будет больше и дороже. Но, возможно, собственники согласятся с этим предложением, когда увидят,



что повышение размера платы оправдано включением тех работ, которые приведут к заметному улучшению состояния дома, удобства проживания в нем, а также, например, за счет установки энергосберегающих светильников к сокращению потребления МКД электроэнергии, а значит, к снижению расходов на их оплату.

Подготовленные Советом МКД проекты «расцененных» перечней работ и услуг до вынесения на общее собрание рекомендуется обсудить с собственниками помещений на различных встречах, путем сбора отзывов на вывешенные в доступных местах предложения и т.д. Кроме этого, проект перечня работ и услуг и их стоимости необходимо обсудить с управляющей организацией, чтобы у Совета МКД была уверенность, что не забыты никакие работы, которые управляющая организация считает обязательными для обеспечения безопасности проживания в данном доме, а также в том, что управляющая организация согласна с рассчитанной стоимостью предлагаемого перечня услуг и работ и примет на себя обязательства по их выполнению, если общее собрание утвердит предлагаемый перечень и размер платы.

При планировании себестоимости работ можно воспользоваться следующими нормативными документами:

- Методическими рекомендациями по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя РФ от 28.12.2000 г. № 303;

- Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 г. № 139;

- Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденными Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191.

### **1.5. План выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту дома**

Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются с разной периодичностью (работы по санитарному содержанию), в разные сроки (например, сезонные работы, ремонты).

Для организации контроля за исполнением управляющей организацией обязательств по выполнению услуг и работ, порученных ей решением общего собрания собственников помещений в рамках договора

управления, очень полезно иметь план выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Такой план составляется на основе подготовленного советом дома предложения по перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (до утверждения общим собранием это проект плана).

Отличие плана от перечня состоит в том, что в плане все услуги и работы, входящие в перечень, расписаны во времени, то есть по месяцам календарного года.

**Таблица. Примерная форма годового плана содержания и ремонта общего имущества**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	ВСЕГО за год

В колонку плана «Наименование работ (услуг)» вносятся все работы и услуги, входящие в предварительно согласованный с управляющей организацией и утвержденный общим собранием собственников помещений перечень услуг и работ на предстоящий год. В соответствующей колонке (колонках) с названием месяца года для каждой работы или услуги делается отметка, если выполнение данной работы или услуги запланировано в течение этого месяца. Для постоянно выполняемых работ с учетом установленной периодичности в соответствующей колонке указывается, сколько раз должна выполняться в данном месяце эта работа (услуга).

При наличии такого плана при ежемесячном контроле выполнения управляющей организацией работ и услуг Совет многоквартирного дома будет проверять выполнение только тех работ (услуг), которые были запланированы на этот месяц.

**ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

К коммунальным услугам относятся: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газ и электроснабжение.

Плата за них составляет до 70-80% от общего размера квартплаты. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов (цен) ресурсоснабжающих организаций (т.е. компаний, которые поставляют газ, воду, свет). Происходит это так: ежегодно

эти предприятия разрабатывают производственные программы, в состав которых включают перечень и стоимость ремонтных работ, затраты на ресурсы и материалы, учитывая увеличение их стоимости. На основе данного документа компании производят расчет тарифов, например, в услуге теплоснабжения расходы на топливо составляют 36%, электроэнергию - 9%, заработную плату с отчислениями - 14%. Затем данный документ направляют в тарифное ведомство региона. У нас это Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам. Он рассматривает насколько обоснованы тарифы компаний и после согласования с Федеральной службой по тарифам утверждает их величину. (Госкомитет РБ по тарифам: официальный сайт [www.bashtarif.ru](http://www.bashtarif.ru)).

Вывод: расчет тарифа на коммунальные услуги ведется специальными комитетами, регулирующими жилищный комплекс, федеральными органами и региональными службами, т.е. в обязанности и полномочия управляющих компаний, в том числе и ТСЖ, не входит расчет и формирование тарифов по коммунальным услугам и они никак не могут повлиять на этот процесс.

Согласно законодательству, все установленные тарифы действуют не менее одного года.

С целью обеспечения умеренного роста цен и тарифов Правительством Российской Федерации были приняты решения по переносу периода регулирования тарифов на услуги ЖКХ на середину года (июль), когда традиционно снижается потребление коммунальных ресурсов.

Порядок предоставления коммунальных услуг, размер платы и обязанности по внесению платежей регламентированы ст. 157 Жилищного Кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Правила).

В соответствии с Правилами, расчет платы граждан за индивидуальное (квартирное) потребление производится следующим образом:

При оборудовании жилого помещения индивидуальным (квартирным) прибором учета коммунальных услуг (далее – ИПУ) расчет платы производится исходя из показаний ИПУ за месяц, за который производится

оплата, и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса.

В жилом помещении, не оборудованном ИПУ, – исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса. Нормативы потребления коммунальных услуг – это расчетный среднемесячный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета. Нормативы бывают разные. Они могут быть привязаны как к человеку (например, водопотребление), так и к квадратному метру (отопление). Нормативы потребления коммунальных услуг утверждены постановлениями Государственного комитета РБ по тарифам и устанавливаются на срок не менее трех лет. Федеральным законом от 27.07.2010 г. № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» внесены изменения, согласно которым утверждение нормативов потребления коммунальных услуг возложено на органы власти субъектов РФ. Этим же законом в ст. 157 ЖК РФ внесено дополнение, устанавливающее, что отдельные полномочия в области установления тарифов на коммунальные услуги могут передаваться в органы местного самоуправления.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг (п. 40), для жителей многоквартирных домов, как оборудованных, так и не оборудованных общедомовыми приборами учета коммунальных услуг (далее – ОДПУ), плата за каждую коммунальную услугу разбивается на 2 составляющие:

- оплата коммунальных услуг, потребленных в занимаемом жилом помещении;
- оплата коммунальных услуг, потребленных в местах общего пользования (далее – ОДН).

Принцип расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставляемые потребителю в жилом (нежилом) помещении, практически не изменился.

Для оплаты каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды Правилами установлен свой порядок расчета.

Величины коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяются между потребителями пропорционально площадям принадлежащих им на законном основании помещений. Статус помещения неважен (жилое помещение - квартира или нежилое помещение - магазин на первом этаже).

Расчет коммунальных услуг на общедомовые нужды существенно различается при отсутствии и наличии в доме общедомовых приборов учета (ОДПУ).

При оборудовании многоквартирного дома ОДПУ плата за общедомовые нужды рассчитывается следующим образом:

- определяется разница между объемом коммунального ресурса, определенного по показаниям общедомового прибора учета, и объемом коммунальных ресурсов, потребленных в помещениях, оборудованных и не оборудованных индивидуальными приборами учета;

- полученное значение умножается на соотношение площади жилого помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений и на тариф на соответствующую коммунальную услугу. Например, общий объем холодной воды, потребленный за месяц по данным общедомового прибора учета, – 600 м<sup>3</sup>, суммарный объем холодной воды, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях, оборудованных и необорудованных индивидуальными приборами учета, – 560 м<sup>3</sup>. В жилом помещении (квартира №\_) потребили за отчетный период 5м<sup>3</sup>, площадь данной квартиры составляет 50 кв.м. Площадь всех помещений в многоквартирном доме (жилых и нежилых, находящихся в собственности конкретных физических или юридических лиц) составляет 3000 кв.м. Для собственника квартиры №\_ плата за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, равна:  $[(600 - 560) * \frac{50}{3000}] * \text{Тариф}$

В многоквартирном доме, не оборудованном ОДПУ, плата за общедомовые нужды рассчитывается следующим образом:

- норматив потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды умножается на общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

- полученное значение умножается на соотношение площади жилого помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений и на тариф на соответствующую коммунальную услугу.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на ОДН за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной

на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель (управляющая организация) оплачивает за счет собственных средств. Установленный порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с Правилами исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация.

Причины значительного объема коммунальных ресурсов, израсходованных на ОДН, а иногда его несоразмерности по сравнению с объемом, потребленным в жилом помещении:

- большой объем коммунального ресурса, потребляемого на содержание общего имущества многоквартирного дома, низкая энергетическая эффективность и неприменение энергосберегающих технологий в многоквартирном доме;

- предоставление недостоверных сведений о количестве потребляемого коммунального ресурса в жилом помещении со стороны потребителей, непредоставление либо несвоевременное предоставление сведений о показаниях индивидуального прибора учета;

- возможные несанкционированные подключения к системе электрических сетей;

- превышение фактического потребления ресурса над нормативным;

- превышение фактического количества человек, проживающих в квартире, необорудованной приборами учета, по сравнению с зарегистрированным количеством проживающих.

### 2.1. Основания и условия перерасчета платы за коммунальные услуги.

Защищая свои интересы как потребителей, обязательно включайте в договор управления вашим домом пункт об обязательном присутствии при снятии показаний общедомовых приборов учета представителей собственников. Не исполняйте требования УО об «округлении» цифр – эта уловка позволит брать с вас плату за «неучтёнку» дважды.

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в главах №№ 8, 9 (далее Правила) предусмотрено проведение перерасчета платы за жилищно-коммунальные услуги в случае:

- предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- при временном отсутствии потребителя в занимаемом жилом помещении.

**Величина платежа может быть снижена по причинам:**

**По холодному и горячему водоснабжению:**

– за отключение более 4-х часов одновременно и более 8-ми часов в течение месяца суммарно;

– за отклонение состава и свойств воды от нормативных;

– за низкое давление воды в кране;

– за низкую температуру горячей воды (ниже 60°C);

– за слишком высокую температуру горячей воды (выше 75°C).

**По водоотведению**

– за отсутствие канализации более 4-х часов одновременно и более 8-ми часов в течение месяца суммарно. Водоотведение включает в себя не просто канализацию, то есть приём и транспортировку сточных вод, но ещё и очистку сточных вод.

**ВНИМАНИЕ:** Если в вашем городе нет **ОЧИСТКИ** этих вод (очистных сооружений) или они не работают, то услуга должна называться «канализация» и цена этой услуги должна быть ниже цены водоотведения.

**По электроснабжению:**

– за отсутствие электроэнергии более суток;

– за отклонение напряжения и частоты тока от нормативных.

**По газоснабжению:**

– за отсутствие газа более 4-х часов в месяц (суммарно);

– за отклонение свойств газа от нормативных;

– за снижение давления газа.

**По отоплению:**

– за низкую температуру в квартире (ниже 18°C в жилых комнатах и ниже 20°C — в угловых);

– за отклонение давления;

– за отключение отопления более 24 часов в месяц (суммарно), перерыв отопления до 24 часов в течение месяца.

**Продолжительность одновременных перерывов при теплоснабжении может составлять:**

▪ не более 16 часов при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 градусов до нормативной;

▪ не более 8 часов при температуре 10–12 градусов;

▪ не более 4 часов при 8–10 градусах.

**МОЖЕТ БЫТЬ ПРОИЗВЕДЕН ПЕРЕРАСЧЕТ по причине вре-**

**менного отсутствия граждан в занимаемом помещении;**

1. Наступает лето, а с ним дачный сезон и период летних отпусков. Сэкономить на квартплате и произвести перерасчет за период временного отсутствия не только можно, но и нужно.

**На чем можно сэкономить:** на холодной и горячей воде; водоотведении (канализации); газоснабжении; электроснабжении, если Ваша квартира не оборудована счетчиками при временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд.

**Внимание: другие услуги перерасчету не подлежат!** Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК) **на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя.**

К заявлению должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства.

*Образец заявления перерасчета платы за коммунальные услуги.*

Директору \_\_\_\_\_

От \_\_\_\_\_,  
проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

Прошу произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в связи с моим (если несколько человек, то указать ФИО отсутствующих) временным отсутствием с по \_\_\_\_\_ 20\_\_ года в занимаемом жилом помещении.

Справка о временном отсутствии прилагается.

\_\_\_\_\_ (дата) \_\_\_\_\_ (подпись)

***Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:***

- копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;



- справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- проездные билеты, оформленные на имя потребителя;
- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;
- справка органа внутренних дел (или иного органа, уполномоченного осуществлять регистрацию граждан) о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания (если дата выдачи справки совпадает с днем окончания периода временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания);
- справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;
- справка садового товарищества (должна быть подписана председателем и заверена печатью товарищества, а также иметь исходящий номер);
- иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя. (П. 93 Правил №354)

Перерасчет производится пропорционально количеству полных календарных дней, когда потребитель временно отсутствовал, не включая день выбытия и прибытия.

**ВНИМАНИЕ!** Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

**Перерасчет нельзя получить в случае** неоказания коммунальных услуг по причине:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании и в сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;
- в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При

этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику службы исполнителя неизвестны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, и сообщить дату и время проведения проверки.

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;

б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги,

которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей, и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

Исполнитель, допустивший нарушения качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести в соответствии с положениями настоящих Правил перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

## **2.2. Об изменениях в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов**

Самым важным документом для сферы жилищно-коммунального хозяйства в 2013 году стало Постановление Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2013 года № 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг».

Данным постановлением внесены изменения в действующие Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Некоторые поправки начали действовать немедленно, с 27 апреля 2013 года, применение других отсрочено до 1 июня 2013 года, а отдельные новшества вступают в силу лишь с 1 января 2015 года.

**1.** Из новых Правил с 1 июня 2013 года исчезли упоминания о водоотведении из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, с 1 июня 2013 года с потребителей не взимается плата за водоотведение на общедомовые нужды.

**2. Вступают в силу нормы о полномочиях на выявление количества реально проживающих жильцов.**

Согласно новым нормам исполнители имеют право выявлять дей-

ствительное количество граждан, проживающих, в том числе временно, в жилом помещении.

**Впрочем, такие поверки будут возможны, только если жилое помещение не оборудовано приборами учета холодной, горячей воды, газа и электроэнергии.** Именно в этом случае число проживающих влияет на размер платы за коммунальные услуги: он рассчитывается исходя из нормативов потребления и количества зарегистрированных потребителей.

На практике нередко возникают ситуации, когда в жилом помещении проживает больше человек, чем зарегистрировано. По действующим правилам собственник жилья или постоянно проживающий в нем потребитель обязан уведомить исполнителя о временных жильцах в срок не более пяти рабочих дней с моментов их прибытия, однако никаких негативных последствий для собственника (постоянно проживающего потребителя) за неисполнение данной обязанности не предусмотрено.

С 1 июля 2013 года исполнители коммунальных услуг при наличии сведений о незарегистрированных жильцах могут составлять акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. По общему правилу он должен быть подписан исполнителем и потребителем, но если последний откажется сделать это, вместо него документ вправе подписать другие потребители (не менее двух человек) и председатель совета многоквартирного дома (председатель ТСЖ или жилищного кооператива, если управление домом осуществляют соответствующие организации).

Само по себе составление такого акта не станет основанием для исчисления платы исходя из реального количества проживающих потребителей. В течение трех дней с момента составления акта исполнитель направляет его в органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, и (или) полицию. Основанием для определения нового количества потребителей будет протокол об административном правонарушении. Его составление возложено на должностных лиц полиции.

### **3. Предоставление сведений о показаниях приборов учета.**

С 1 июня 2013 года потребители (население) освобождены от обязанности каждый месяц самостоятельно снимать показания приборов учета и затем предоставлять их исполнителю. С этой даты начинают действовать принятые в апреле Правительством изменения в Правилах предоставления коммунальных услуг.

Согласно изменениям вопросы сроков снятия показаний и предоставления исполнителю актуальных показаний приборов учета будут регулироваться договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, либо устанавливаться общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Изменения обязывают теперь исполнителя не реже 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку достоверности передаваемых потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы, а также проверку состояния указанных приборов учета.

#### **4. Определен конкретный перечень помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, используемого для определения норматива потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды.**

Это помещения, не являющиеся частями квартир многоквартирного дома, и предназначены для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь вышеназванных помещений. Таким образом, из определения следует, что площадь общего имущества не содержит площади чердаков и подвалов.

В связи с изменениями в Правилах предоставления коммунальных услуг с 1 июня 2013 года исполнители рассчитывают плату за коммунальные услуги по-новому.

В частности, плата за водоотведение на общедомовые нужды упраздняется. Норматив потребления холодной и горячей воды на общедомовые нужды уменьшится за счет исключения из его расчета нормативных технологических потерь.

Применительно к отоплению не будут отдельно выделяться расходы на общедомовые нужды и на оплату внутриквартирных помещений, т.е. оплата вернулась к принципу, существовавшему до принятия новых Правил предоставления коммунальных услуг (постановление № 354).

Необходимость ежегодного пересмотра тарифов на коммунальные услуги в сторону увеличения обусловлена ростом цен на энергоносители, увеличением ставок оплаты труда для работников соответствующих отраслей ЖКХ, ростом цен на ГСМ, строительные материалы, услуги сторонних организаций по обслуживанию оборудования и другими объективными причинами.

## Заключение

Безусловно, ценовая / тарифная политика является одним из наиболее острых и болезненных вопросов, но без его решения надеяться на эффективное реформирование отрасли ЖКХ не имеет смысла. Процесс формирования тарифа будет продолжаться до тех пор, пока не будет найден компромисс между основными техническими задачами и финансовыми потребностями поставщика, а также потребителя услуг.

Выходом из сложившейся ситуации, может стать выполнение в полной мере принципов формирования цены на коммунальные услуги.

Основным мероприятием в первоочередной задаче в сфере совершенствования механизма ценообразования на жилищно-коммунальные услуги является совершенствование порядка формирования цен/тарифов на жилищно-коммунальные услуги в части:

- определения критериев, по которым должна осуществляться оценка экономической обоснованности цен / тарифов на этапе их установки и применения, в том числе с учетом уровня социально-экономического развития соответствующего региона и технических возможностей субъектов хозяйствования;

- обеспечение раздельного учета доходов, расходов и финансовых результатов по каждому виду деятельности субъектов хозяйствования, подлежащих регулированию;

- учета инвестиционной составляющей для реализации утвержденных в установленном порядке инвестиционных проектов;

- введение нормирования затрат и потерь ресурсов, которые бы стимулировали оптимизацию расходов субъектов хозяйствования, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги;

- разработки порядка корректировки цен / тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в частности в случае изменения цен на энергоносители и размера минимальной заработной платы;

- разработки порядка проведения перерасчетов платы за не предоставленные, предоставленные не в полном объеме жилищно-коммунальные услуги и услуги, качество которых не соответствуют нормативным требованиям;

- разработки порядка возмещения разницы между утвержденными ценами / тарифами на жилищно-коммунальные услуги и экономически обоснованными расходами на их производство.

## Литература и Интернет-ресурсы

- Тишуков Ю.В. Потребитель и рынок услуг ЖКХ. — М., 2011. 80 с.
- Захарова Н., Рожканова О. Жилищно-коммунальные услуги. За что мы платим. — Ростов- на- Дону, 2013. 208 с.
- Кушнарченко Т.В. Ценообразование и бухучет в ЖКХ. — Ростов- на- Дону, 2007. 476 с.
- О.В. Кичиков, А.Г. Семенников Права потребителей жилищно-коммунальных услуг. — Ростов- на- Дону, 2013, 176 с.
- [www. garant.ru](http://www.garant.ru)

Региональное общественное движение «Союз домовых комитетов Республики Башкортостан» «БашДомКом» создано в конце 2011 года по инициативе Президента РБ Рустэма Хамитова и при поддержке «Единой России».

«БашДомКом» — это первое общественное движение в России, взявшее под защиту интересы собственников жилья в многоквартирных домах в их взаимоотношениях с органами власти, управляющими организациями. За это время в Башкортостане выбрано более 10 тысяч председателей Советов многоквартирных домов. Сегодня «БашДомКом» имеет своих представителей во всех районах республики, где есть многоквартирные дома. «Наше движение старается объединить неравнодушных людей, которые не хотят быть безропотными жертвами коммунального обмана и беспредела...», – это слова Арсена Нуриджанова, председателя правления регионального общественного движения «Союз домовых комитетов Республики Башкортостан». Количество обращений в «Башдомком» растет с каждым днем. Жалобы и обращения идут не только из Уфы, но и из городов и районов республики. В том числе поступают заявки на дальнейшее обучение председателей Советов многоквартирных домов.

**У «БашДомКома» действует «горячая» линия, телефон в Уфе 246-55-55.**

С заявлением о нарушении Ваших прав можно обратиться  
Роспотребнадзор по РБ ( Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Башкортостан)

**Адрес: 450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Р. Зорге, д. 58**

**Тел.: +7 (347) 229-90-98**

**Факс: +7 (347) 248-73-16**

**Эл. почта: [rpnrb@02.rosпотребнадзор.ru](mailto:rpnrb@02.rosпотребнадзор.ru)**

**Горячая линия :8-800-700-3-058**

Время работы: понедельник-пятница. С 10.00 до 16.00 часов местного времени. «Горячие линии» территориальных отделов Управления Роспотребнадзора по Республике Башкортостан <http://02.rosпотребнадзор.ru/476>

**Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан**

**Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ст. Халтурина, 28**

**Телефон: +7 347 2777106; 223 32 80**

**Факс: +7 347 2180030**

**Эл. адрес: [mgkhrb@bashkortostan.ru](mailto:mgkhrb@bashkortostan.ru)**

**Сайт: [house.bashkortostan.ru/](http://house.bashkortostan.ru/)**

**Государственный комитет Республики Башкортостан по жилищному надзору**

**Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ст. Халтурина, 28**

**Телефон: +7 347 2181065**

**8 (347)282 – 65 – 01 (отдел документационного обеспечения и по работе с обращениями)**

**Факс: +7 347 2181070**

**Сайт: [www.gzhirb.ru](http://www.gzhirb.ru)**

**Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам:**

**адрес: 450008 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95**

**телефон «горячей линии»- 8 (347) 262-31-41**

**Сайт: [www.bashtarif.ru](http://www.bashtarif.ru)**

При реализации проекта используются средства государственной поддержки (грант) в соответствии с Распоряжением Президента Российской Федерации от 29.03.2013

№ 115-рп

по заказу РОД «БашДомКом».

Подписано в печать 18.11.2013 г. Объем п.л. 1,5. Формат 60/84 1/16.

Тираж 3000.