

Как правильно читать квитанцию об оплате жилищно – коммунальных услуг

**Часовских Виктор Иванович – Руководитель Регионального
центра «ЖКХ – Контроль»**

Самара, 2018г.



Структура платы за жилое помещение

1. Плата за жилое помещение для **нанимателя жилого помещения**, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

2. Плата за жилое помещение для **собственника** помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 2) взнос на капитальный ремонт.



При расчете размера платы за коммунальные услуги используются следующие единицы измерения

I. в отношении объемов коммунальных ресурсов:

1. тепловая энергия - Гкал;
2. холодная вода, горячая вода, сточные бытовые воды, газ - куб. метр;
3. электрическая энергия – кВт ч;

II. в отношении нормативов потребления коммунальных услуг:

4. отопление - Гкал на 1 кв. метр общей площади жилых помещений;
5. холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение - куб. метр, на 1 человека;
6. газоснабжение на отопление жилых помещений - куб. метр на 1 кв. метр общей площади жилых помещений;
7. газоснабжение на приготовление пищи, газоснабжение на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения - куб. метр на 1 человека;
8. электроснабжение – кВт ч на человека;

III. в отношении тарифов (цен) на коммунальные ресурсы:

9. тепловая энергия - рублей /Гкал;
10. холодная вода, горячая вода, сточные бытовые воды, газ - рублей/куб. метр;
11. электрическая энергия - рублей/кВт·ч;

IV. в отношении площадей помещений - кв. метр;

V. в отношении количества граждан - человек;

VI. в отношении размера платы за жилищные и коммунальные услуги - рубль.



Разделы платежного документа

Приказ Минстроя России от 26.01.2018 N 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг».

Согласно новой форме в платежный документ включено 6 разделов:

- сведения о плательщике и исполнителе услуг;
- сведения о показаниях индивидуальных приборов учета;
- расчет размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт;
- справочная информация;
- расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа;
- сведения о перерасчетах (доначислении +, уменьшении -).



Расчет размера платы за содержание жилого помещения

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества рассчитывается по ставкам (тарифам) на 1 кв. метр общей площади квартиры (жилого помещения) и рассчитывается по формуле:

$$P = C \times S$$

C – стоимость содержания 1 кв. метра жилого помещения

S – общая площадь жилого помещения



Какие виды работ должна выполнять управляющая компания на эти деньги

1. Работы по управлению домом:

- работы по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- контроль исполнения договоров с поставщиками услуг;
- проведению общих собраний с собственниками помещений;
- обучения и аттестации персонала;
- содержание аппарата.

2. Работы и услуги по содержанию жилья:

- содержание общего имущества жилого дома, в том числе помещений подвала, чердака, подъезда и крыши;
- обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;
- вывоз твердых бытовых отходов;
- санитарное содержание:
 - а) уборка мест общего пользования;
 - б) уборка придомовой территории;
 - в) уход за зелеными насаждениями.



Расчет размера платы за текущий ремонт

Плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома рассчитывается:

$$P = C \times S$$

C – стоимость текущего ремонта на 1 кв. метр общей площади жилого помещения

S – общая площадь жилого помещения



Какие виды работ должна выполнять управляющая организация (УК, ТСЖ, ЖСК) на эти деньги

– **текущий ремонт общего имущества жилого дома** (текущий ремонт фундамента, стен, перегородок, перекрытий, крыши, кровли, подвальных и чердачных помещений, оконных и дверных проемов, лестниц, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме; внешняя отделка фасада и иные работы, связанные с ремонтом конструктивных элементов),

– **текущий ремонт общих коммуникаций**, технических устройств и технических помещений жилого дома (техническое обслуживание и текущий ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения и отопления, электроснабжения, дымоудаления, пожарной сигнализации, кондиционирования, вентиляционной системы, внутридомового газового оборудования, общедомовых приборов учета, запирающих устройств, мусоропровода, контрольно-измерительных приборов и автоматики, лифтов и другого оборудования и аварийно-восстановительные работы);

– **благоустройство и обеспечение санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории** (уборка лестничных клеток, содержание мусоропроводов, содержание придомовой территории, содержание зеленых насаждений, вывоз бытовых отходов и прочие виды работ, связанных с благоустройством и обеспечением санитарного состояния многоквартирного дома и придомовой территории).



Размер расходов граждан на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер расходов граждан на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов.

При наличии общедомового прибора учета, по решению общего собрания собственников:

- 1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- 2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.



Взносы на капитальный ремонт

Взносы на капитальный ремонт – это обязательные ежемесячные платежи, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в минимальном размере, устанавливаемом Правительством Самарской области или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Плата за капитальный ремонт общего имущества рассчитывается:

$$P = C \times S$$

C – величина взноса на капитальный ремонт

S – общая площадь жилого помещения



Виды работ по капитальному ремонту

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.



Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО)

Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО) – это комплекс профилактических работ, направленных на проверку параметров работы вашего газового оборудования и газопроводов, устранение и предупреждение утечек газа.

Плата за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования рассчитывается по тарифам на 1 кв. метр общей площади жилого помещения:

$$P = T \times S$$

T – стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома

S – общая площадь жилого помещения

По регламенту проведения данных работ, специализированная организация обязана раз в год проверить состояние внутридомового газового оборудования.



Расчет размера платы за холодное водоснабжение

Размер платы за коммунальную услугу по водоснабжению в жилом помещении рассчитывается:

а) если помещение оборудовано индивидуальным прибором учета:

$$P = V \times T$$

V – объем потребленного ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета;

T – тариф на коммунальный ресурс.

б) помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета:

$$P = n \times N \times T$$

n – количество проживающих;

N – норматив потребления коммунальной услуги;

T – тариф на коммунальный ресурс.



Расчет размера платы за горячее водоснабжение

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в жилом помещении рассчитывается, исходя из **двухкомпонентного** тарифа:

а) если помещение оборудовано индивидуальным прибором учета:

$$P = V \times T_{ХВ} + Q \times T_{Т/Э}$$

V – объем потребленного ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета;

T_{ХВ} – тариф на теплоноситель (холодную воду для нужд горячего водоснабжения);

Q – объем тепловой энергии, используемый на подогрев воды;

T_{Т/Э} – тариф на тепловую энергию

б) если помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета:

$$P = V \times T_{ХВ} + Q \times T_{Т/Э}$$

V – объем ресурса, определенного исходя из **норматива** потребления горячей воды и количества проживающих;

T_{ХВ} – тариф на теплоноситель (холодную воду для нужд горячего водоснабжения);

Q – объем тепловой энергии, используемый на подогрев воды;

T_{Т/Э} – тариф на тепловую энергию



Расчет размера платы за водоотведение

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению в жилом помещении рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и (или) горячей воды и тарифа на услугу по водоотведению, а при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды по формуле

$$P = n \times N \times T$$

n – количество проживающих;

N – сумма нормативов потребления холодной и горячей воды;

T – тариф на услугу по водоотведению

С 1 апреля 2017 года к коммунальным ресурсам приравниваются сточные воды, отвод которых происходит по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения



Расчет размера платы за отопление

Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов: в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

При наличии в доме общедомового прибора учета тепловой энергии решение о выборе способа оплаты принимается на общем собрании собственников.

Оплата в течении календарного года (12 месяцев):

$$P = S \times V_{\text{ср}} \times T$$

S – общая площадь жилого помещения, кв. метр

V – среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год

T – тариф на тепловую энергию

Среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление определяется как отношение объема тепловой энергии исходя из показаний общедомового прибора учета за предыдущий год к количеству календарных месяцев в году и к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме



Расчет размера платы за отопление

Оплата в течении отопительного периода (7 месяцев):

$$P = V_{\text{д}} \times S / S_{\text{об}} \times T$$

V – объем тепловой энергии, определенный по показаниям общедомового прибора учета за расчетный период

S – общая площадь жилого помещения

S_{об} – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

T – тариф на тепловую энергию

Способ оплаты в течение отопительного периода применяется с начала отопительного периода в году, следующем за годом, в котором принято решение о выборе такого способа, а способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года – с 1 июля года, следующего за годом, в котором принято решение о выборе такого способа



Расчет размера платы за отопление

При отсутствии общедомового прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению:

$$P = S \times N_T \times T$$

S – общая площадь жилого помещения, кв. метр

N_T – норматив потребления коммунальной услуги по отоплению

T – тариф на тепловую энергию



Расчет стоимости при «проблемах» приборов учета

- ❖ стоимость услуги ЖКХ рассчитывается по среднемумесячному показанию счетчиков, **в случае выхода из строя счетчика, либо окончания срока его службы** – с даты или расчетного периода, когда наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса по счетчику, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения
- ❖ стоимость услуги ЖКХ рассчитывается по среднемумесячному показанию счетчиков **в случае непредставления потребителем показаний прибора учета**, начиная с расчетного периода, за который не представлены показания до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд



Основные термины

Внутридомовые инженерные системы – механизмы и инженерные коммуникации, расположенные на земельном участке многоквартирного дома и внутри дома, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от центральной сетей непосредственно к дому. Являются общим имуществом собственников МКД

Внутриквартирное оборудование – оборудование, которое предназначено для потребления коммунальных услуг внутри жилого или нежилого помещения. Данное оборудование не входит в состав внутридомовых инженерных систем

Индивидуальный прибор учета (счетчик) – средство измерения объемов потребления коммунальных ресурсов в жилом или нежилом помещении, а также домовладении. Наиболее распространены счетчики на воду и электричество. В последнее время набирают популярность счетчики тепла на батареях

Исполнитель – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги

Коллективный (общедомовый) прибор учета – средство измерения потребления коммунальных ресурсов в МКД



Основные термины

Коммунальные услуги – деятельность по предоставлению потребителям коммунальных ресурсов с целью создания безопасных и благоприятных условий эксплуатации жилых и нежилых помещений в МКД, а также домовладений. С 1 апреля 2017 года к коммунальным услугам относится обращение с твердыми бытовыми отходами (ТБО).

Коммунальные ресурсы – это используемые для предоставления услуг ЖКХ потребителям:

- ❖ холодная вода;
- ❖ горячая вода;
- ❖ электрическая энергия;
- ❖ газ;
- ❖ тепловая энергия;
- ❖ теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения);
- ❖ бытовой газ в баллонах;
- ❖ твердое топливо при наличии печного отопления.



Основные термины

Нежилое помещение в многоквартирном доме – это помещения, которые не включаются в состав общего имущества МКД, не являются жилыми. К таким помещениям относят подземные гаражи и парковки, машино-места и т. д.

Норматив потребления коммунальной услуги – количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов РФ и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета

Потребитель – собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов



Основные нормативные документы

- ◆ **Жилищный Кодекс РФ**
- ◆ **Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"** с последними изменениями, внесенными Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 N 331.
- ◆ **Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"** (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") с изменениями и дополнениями, внесенными Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 N 331.



Кто определяет жилищные и коммунальные тарифы

Жилищные тарифы устанавливаются муниципалитетами для муниципального жилья.

Для **приватизированного жилья** тарифы устанавливаются решением общего собрания собственников (если дом обслуживается УК), членов ТСЖ, ЖСК (если дом обслуживается ТСЖ, ЖСК).

Тарифы на коммунальные услуги (электрическую, тепловую энергию, холодную, горячую воду, водоотведение, газ) – устанавливает уполномоченный орган Правительства Самарской области – министерство энергетики и ЖКХ:

адрес: 443010 г. Самара ул. Самарская, 146А

телефон приемной (846) 332-22-03

<http://www.minenergo.samregion.ru/>



СПАСИБО