

**ПРАКТИКООРИЕНТИРОВАННАЯ ПРОГРАММА
"ТРЕНАЖЕР ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ"
ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ.**

**ТЕМА № 4:
Цена договора. Установление порядка расчета
размера платы.**

*Занятие теоретическое №7:
«Структура платы за жилое
помещение и коммунальные услуги»*



Наниматель жилого помещения по договорам найма

Плата за жилое помещение:

- 1) плата за пользование жилым помещением (плата за наем)
- 2) плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по:
 - управлению МКД,
 - содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД
 - КР на СОИ

Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается ОМС (ОГВ ГФЗ)

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

Собственник жилого помещения

Плата за жилое помещение:

- 1) плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по :
 - управлению МКД,
 - содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД
 - КР на СОИ

Устанавливается в зависимости от способа управления МКД (собрание членов ТСЖ, ЖСК; общее собрание собственников по предложению УО)
- 2) взнос на капитальный ремонт (начиная 2014 г.)

Алгоритм действий по установлению размера платы:

Шаг 1

Управляющая
организация

направляет предложения
о перечне услуг и работ
и их стоимости

Собственникам
помещений

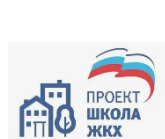
Шаг 2

Обсуждение (переговоры) по предложенному проекту перечня работ и услуг между управляющей организацией и советом МКД - урегулирование разногласий

Шаг 3

Проведение ОС собственников помещений МКД, на котором принимаются решения:

- 1) утверждение перечня услуг и работ, объемов, периодичности их выполнения и размера финансирования, необходимого для их выполнения (согласно проекта представленного УО);
- 2) установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на основе утвержденного перечня;
- 3) утверждение (изменение) условий договора управления о перечне работ и услуг и их стоимости (в соответствии с вышепринятыми решениями).



Шаг 1

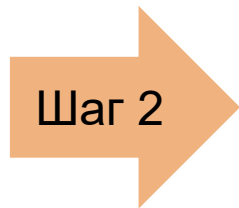
Управляющая организация



направляет предложения о перечне услуг и работ и их стоимости



Собственникам помещений



Шаг 2

Обсуждение (переговоры) по предложенному проекту перечня работ и услуг между управляющей организацией и советом МКД - урегулирование разногласий



Шаг 3

Проведение ОС собственников помещений МКД, на котором принимаются решения:

- 1) утверждение перечня услуг и работ, объемов, периодичности их выполнения и размера финансирования, необходимого для их выполнения (согласно проекта представленного УО);
- 2) установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на основе утвержденного перечня;
- 3) утверждение (изменение) условий договора управления о перечне работ и услуг и их стоимости (в соответствии с вышепринятыми решениями).



Результаты проведения ОС и их последствия

Вариант
1:

ОС состоялось (имело кворум), принято решение об утверждении перечня работ и услуг, а также размера платы согласно предложений УО

Собственники

направляют уведомление о принятых решениях для внесения изменений в договор управления и применения установленного размера платы

Управляющей организации



Вариант 2:

ОС состоялось (имело кворум), принято решение об установлении иного размера платы, чем был предложен УО, либо решение принято в отсутствие предложений УО



Собственники



направляют уведомление о принятых решениях



Управляющей организации

Управляющая организация



соглашается с установленным размером платы и выполняет работы (оказывает услуги) за установленную цену



не соглашается с установленным размером платы и обжалует решение, принятое ОС, в судебном порядке



не соглашается с установленным размером платы и отказывается от заключения ДУ, либо, если это уже действующий ДУ, расторгает его в судебном порядке с одновременным взысканием убытков (при их наличии)

Вариант 3:

- ✓ ОС не проводилось;
- ✓ ОС не состоялось (отсутствовал кворум);
- ✓ ОС состоялось, но не было принято решение об утверждении размера платы;



Дает возможность УО применять размер платы, установленный органом местного самоуправления

Рекомендуемые действия собственников по недопущению развития такого варианта:

- проводить и участвовать в ОС по вопросам утверждения перечня работ и услуг и размера платы за содержание и ремонт;
- исключать условия договора управления (вносить изменения в договор управления), позволяющие УО применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для нанимателей;
- обратиться в уполномоченный ОВ в порядке ч. 4 ст. 158 ЖК РФ об установлении размера платы за содержание и ремонт на конкретный МКД при условиях:
 - ✓ предусмотрения подобного порядка установления размера платы в ДУ;
 - ✓ утверждения собственниками перечня работ и услуг.



Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

п. 29 (2) Правил содержания общего имущества
(ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

1 ВАРИАНТ:

при отсутствии
ОДПУ

по истечении 3
расчетных периодов
после утраты ОДПУ

по формулам
15, 17, 20(2), 24 и 28,
приведенным в
приложении N 2
к Правилам
предоставления
коммунальных услуг

-выход из строя
- истечение срока его
эксплуатации
-истечение
межповерочного
интервала поверки



Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

2 ВАРИАНТ:

при наличии ОДПУ

Принято решение ОСС о начислении по показаниям ОДПУ

по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28 (Приложение N 2 к ПП № 354)

Принято решение ОСС о начислении по средней величине потребления

по формуле согласно пункту 1 приложения к Правилам СОИ (ПП №491)

Не принято решение ОСС о начислении по средней величине потребления или показаниям ОДПУ

Применяем порядок, установленный для случаев отсутствия ОДПУ – начисляем по нормативу потребления

Перерасчитываем по показаниям ОДПУ по итогам календарного года (п. 29 (3) ПП491)



Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

при оснащении МКД
автоматизированной информационно-измерительной системой учета
потребления
коммунальных ресурсов и коммунальных услуг

УСЛОВИЕ: при обеспечении этой системой учета возможности
одномоментного снятия показаний

в размере, определяемом по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28, предусмотренным приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, исходя из показаний такой системы;



Приложением к Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 установлены:

1. Порядок определения среднемесячного объема КР на СОИ.
2. Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса.



Порядок определения среднемесячного объема холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД:

$$V_i^{\text{сред}} = \frac{S_i}{S^{\text{об}}} \times \left\{ \frac{1}{n} \times \left[\sum_n V_j^{\text{Д}} - \sum_n \sum_i V_i^j \right] \right\},$$

n - количество расчетных периодов в прошедшем году, в которые объем коммунального ресурса определялся исходя из показаний ОДПУ (объем сточных вод определяется по [формулам 11\(3\), 12\(1\)](#) или [12\(2\)](#))

$$\sum_n V_j^{\text{Д}}$$

совокупный объем соответствующего вида КР в каждом j -м месяце за n расчетных периодов, определенный исходя из показаний ОДПУ или в соответствии с п. 59(1) ПП 354

$$\sum_n \sum_i V_i^j$$

сумма объемов коммунальной услуги или ресурса, предоставленных в каждом j -м месяце в i -е жилые и нежилые помещения многоквартирного дома за n расчетных периодов



Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса

(п. 29(3) Правил содержания общего имущества от 13.08.2006 N 491)

ОСНОВАНИЕ: истечение каждого календарного года в течение I квартала года, следующего за расчетным годом;

ОСНОВАНИЕ: прекращение управления МКД – в последней платежном документе

ОСНОВАНИЕ: изменение способа оплаты ОДН решением ОСС (на факт или по средней величине) - в последней платежном документе периода предыдущего порядка расчета (если иное не установлено ДУ)

ВВ! ОДН всегда отдельной строкой по каждому ресурсу
(п. 29(4) ПП 491)

ВВ! Изменение тарифов и нормативов потребления на ОДН не требует решений ОСС



Наличие/отсутствие возможности потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (далее КР на СОИ) пп. «л» п. 11 Правил содержания общего имущества (ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями МКД при наличии в нем внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по ХВС, ГВС, электроснабжению, а также отведению сточных вод.



Правила
предоставления коммунальных
услуг
собственникам и пользователям
помещений
в многоквартирных и жилых
домов

утверждены постановлением
Правительства РФ № 354
от 06 мая 2011 года

ПЛАТА ЗА ОТОПЛЕНИЕ



Способы оплаты коммунальной услуги по отоплению

в течение отопительного периода

равномерно в течение календарного
года
(1/12)



Варианты расчета платы за отопление:

ОДПУ нет

Есть ОДПУ
Есть min 1 ИПУ

Есть ОДПУ
Есть ИПУ во
всех
помещениях в
МКД

Есть ОДПУ
Нет ИПУ

Есть ОДПУ
Распределителями оборудованы жилые и нежилые помещения, более, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме



Отсутствие показаний ОДПУ

Начисление в порядке, определенном п. 59(1) Правил

Исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления
Если период работы прибора учета составил меньше от отопительного периода, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев отопительного периода.

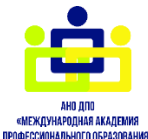
Период:

- начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ОДПУ либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события,
- до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию ОДПУ, но не более 3 расчетных периодов подряд.



ПОЛУЧЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ПОКАЗАНИЙ

1. ПП. «Д» П. 31 ПРАВИЛ: сверка расчетов при непосредственном обращении потребителя.
2. пп. Е» п. 31 Правил: предоставление потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета .
3. р) предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды:
 - о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям ОДПУ (при их наличии),
 - о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме,
 - об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;



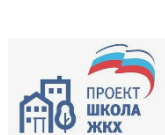
П. 5 ст. 159 ЖК РФ Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

п. 3 ст. 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

Субсидии и компенсации **не предоставляются гражданам** при наличии у них **подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности** по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась **за период не более чем три последних года**. Информацию о наличии у граждан такой задолженности орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение получает из системы.

NB!

7.1. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение самостоятельно запрашивает в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, сведения, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении субсидий. Требовать от граждан документы, содержащие указанные сведения, не допускается.



Статья 169. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД

С 07.10.2022

Компенсация взносов на капремонт при достижении установленного возраста без соблюдения заявительного порядка

В случае, если законом субъекта Российской Федерации предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, *орган государственной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченное им учреждение самостоятельно запрашивает в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации, документы и информацию, получение которых возможно в рамках межведомственного информационного взаимодействия и которые необходимы для принятия решения о предоставлении такой компенсации, и не вправе требовать представление указанных документов и информации от граждан.*



МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
КОМПЕТЕНЦИЙ СПЕЦИАЛИСТОВ
И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ



АНО ДПО
«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»



БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

Спикер
Текучева Татьяна Николаевна