



426051, г. Ижевск, ул. М.Горького, 73  
Тел./факс 390-001, E-mail dom@gzhiudm.ru

от 28.12.2017 № 9361

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Главам муниципальных образований  
в Удмуртской Республике

Методические разъяснения для населения  
по начислению размера платы  
за жилищно-коммунальные услуги

Во исполнение поручения Правительства УР от 05.12.2017 г. № 1-135/1471, Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов УР от 10.11.2017 г. № 10-02/11/8999 направляем Методические разъяснения для населения по начислению размера платы граждан за жилищно-коммунальные услуги в целях организации разъяснительной работы с собственниками жилых помещений на общих собраниях.

Каждый гражданин РФ, обладающий правами собственности на недвижимое имущество (квартира, жилой дом), обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, коммунальные услуги, то есть поставляемые в его жилое помещение коммунальные ресурсы (холодная и горячая вода, электричество, тепловая энергия), без которых жизнедеятельность была бы ограниченной. Кроме того, проживая в многоквартирном доме на собственников жилых и нежилых помещений также возложена обязанность по содержанию общего имущества в таком доме и потребляемые для содержания общего имущества коммунальные ресурсы.

В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Согласно ч.2 ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

**1. Размер платы за содержание жилого помещения не зависит от количества зарегистрированных лиц в помещении.** Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает, что собственники квартир обязаны нести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно своей доле в праве общей собственности. Это доля пропорциональна размеру общей площади квартиры (ст. 39, 42 ЖК РФ). Таким

образом, размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на квадратный метр.

При этом размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч.7 ст.156 ЖК РФ).

#### **Расходы на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества.**

С 01.01.2017 г. плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в помещениях, отнесенных к общему имуществу собственников, входит в состав платы за содержание жилого помещения, который определяется путем перерасчета стоимости коммунального ресурса, определенного соответственно площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, на 1 квадратный метр площади жилых и нежилых помещений в каждом многоквартирном доме.

С 01.06.2017г. на территории Удмуртской Республики утверждены нормативы коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в Удмуртской Республике:

- постановлением Правительства УР № 208 от 22.05.2017 г. утверждены нормативы потребления холодной (горячей) воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в Удмуртской Республике;

- постановлением Правительства УР № 235 от 29.05.2017 г. внесены изменения в постановление Правительства УР от 14.01.2013 г. № 17 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению в Удмуртской Республике». Приложением № 2 к постановлению утверждены нормативы потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно действующему законодательству, после утверждения органами государственной власти субъектов РФ нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании определяется размером соответствующего норматива потребления.

Однако, после внесения изменения Федеральным законом от 29.07.2017 N 258-ФЗ в статьи 154 и 156 ЖК РФ стоит отметить, что при наличии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за данный ресурс определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с последующим проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета (корректировка размера платы собственника помещения в многоквартирном доме за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в сторону их уменьшения при ежемесячном начислении платы за указанный ресурс по нормативу).

Однако, ежемесячный размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества может быть менее размера норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия собственниками

многоквартирного дома решения о начислении по факту (по показаниям общедомового прибора учета).

## 2. Плата за капитальный ремонт.

В зависимости от выбранного собственниками способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, либо определение указанного способа на основании акта органа местного самоуправления (в случае, определенных ЖК РФ), взносы на капитальный ремонт подлежат оплате либо на специальный счет по конкретному дому либо на счет регионального оператора (общий котел). Владельцем специального счета могут быть управляющая организация, ТСЖ, ТСН, ЖСК или иной кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом либо региональный оператор.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Также собственники многоквартирного дома могут проголосовать за увеличение размера взноса на капитальный ремонт.

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 22.05.2017 г. № 209 определены минимальные размеры взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Удмуртской Республики на 2018 год в зависимости от этажности многоквартирного дома и наличия лифта в нем. Так, минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2018 г. установлен в следующих размерах:

Здания с лифтом 5-этажные и выше	7,30 руб./м <sup>2</sup>
Здания без лифта 7-этажные и ниже	6,70 руб/м <sup>2</sup>

Размер платы за капитальный ремонт определяется произведением размера взноса на капитальный ремонт на площадь жилого (нежилого) помещения.

## 3. Плата за коммунальные услуги.

Расчет размера платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) осуществляются согласно ст.157 Жилищного кодекса РФ по показаниям приборов учета.

При их отсутствии размер платы рассчитывается исходя из нормативов потребления каждого вида услуг на человека, установленных Правительством Удмуртской Республики. При этом, с 01.01.2017 г. при отсутствии в квартире зарегистрированных человек, размер платы определяется исходя из количества собственников данного жилого помещения.

Норматив потребления коммунальных услуг по горячему, холодному водоснабжению и водоотведению утвержден Постановлением Правительства УР № 222 от 27.05.2013г. «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях в многоквартирном доме и жилом доме в Удмуртской Республике».

Норматив потребления электрической энергии (кВт.ч на одного человека в месяц), а также норматив потребления услуг газоснабжения населением Удмуртской Республики при отсутствии приборов учёта утверждены постановлением Правительства УР от 14.01.2013г. № 17 "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению в Удмуртской Республике".

С 01.07.2016 года порядок расчета размера платы за коммунальные услуги установлен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее Правила №354).

Так, согласно п.42 Правил №354 при наличии технической возможности установки приборов учета холодной воды, горячей воды и (или) электрической энергии размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению с учетом повышающего коэффициента, величина которого с 01.01.2017г. принимается равной 1,5.

В настоящее время в Удмуртской Республике Постановлением Правительства УР от 20.06.2016 №252 «О применении в Удмуртской Республике способа оплаты коммунальной услуги по отоплению» установлен способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно за все расчетные месяцы календарного года, за исключением муниципальных образований «Город Воткинск», «Город Можга».

**Оплата за отопление** рассчитывается исходя из занимаемой площади жилья.

При оборудовании многоквартирного дома общедомовым прибором учета тепловой энергии, расчет размера платы производится в соответствии с требованиями п. 42(1) Правил №354, пп. 3(1) п. 1 приложения № 2 к Правилам №354 (формула 3(1)) исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых и нежилых помещений.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом и нежилом помещении в многоквартирном доме, корректируется в первом квартале календарного года, следующего за расчетным годом (п.42.2 Правил №354).

При отсутствии общедомового прибора учета тепловой энергии в многоквартирном доме размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2 и 2.1 приложения № 2 к Правилам №354 исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

**4. Порядок внесения платы и меры ответственности для потребителя, нарушающего порядок оплаты за коммунальные услуги.**

На основании п. 1, п. 2 ст.155 Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ) плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

- платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена.

Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

*Таким образом, в случае несвоевременной или неполной оплаты коммунальных услуг собственники обязаны оплатить пени за нарушение сроков и порядка оплаты.*

Разделом XI Правил №354 определены случаи, основания и порядок приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

Согласно п. 117 Правил №354 исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами;
- б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы (п.118 Правил №354)

В соответствии п.119 Правил №354 исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с нарушением прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

*Таким образом, при неполной или частичной оплате за коммунальные услуги исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы. В связи с этим, приостановление (отключение) предоставления коммунальной услуги возможно только по той услуге, по которой образовалась задолженность, превышающая сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу и при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока.*

Начальник Госжилинспекции УР –  
Главный государственный жилищный инспектор  
Удмуртской Республики

М.Р. Исмагилов

Исп. Мутигуллина А.И.  
Тел. 390-001