



ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ:

ИЗМЕНЕНИЯ, О КОТОРЫХ НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ КАЖДОМУ



ОК ЖКХ КОНТРОЛЬ

Центр общественного контроля ЖКХ Тульской области

ПРОЕКТ ПАРТИИ «ЕДИНАЯ РОССИЯ» «НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЖКХ»

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ В СИСТЕМЕ ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ?

В марте 2016 года были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, касающиеся структуры платы за жилищно-коммунальные услуги.

Начиная с 1 января 2017 года плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (ОДН), включена в состав платы за содержание жилого помещения.

Первоначальное включение платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общедомового имущества (ОДН) (не более норматива), в плату за содержание жилого помещения производится без решения общего собрания. Дальнейшее изменение размера платы за содержание жилого помещения производится только на основании решений общего собрания собственников.

Согласно Жилищному кодексу (Статья 154): **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.

КАК ПРОИЗВОДИТСЯ РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ОДН С 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА?

СЛОЖИВШИЕСЯ ПРАВООТНОШЕНИЯ ДО 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА



ИНДИВИДУАЛЬНОЕ
ПОТРЕБЛЕНИЕ
+ОДН (НОРМАТИВ)

ПОТРЕБИТЕЛЬ



СОДЕРЖАНИЕ
И РЕМОНТ

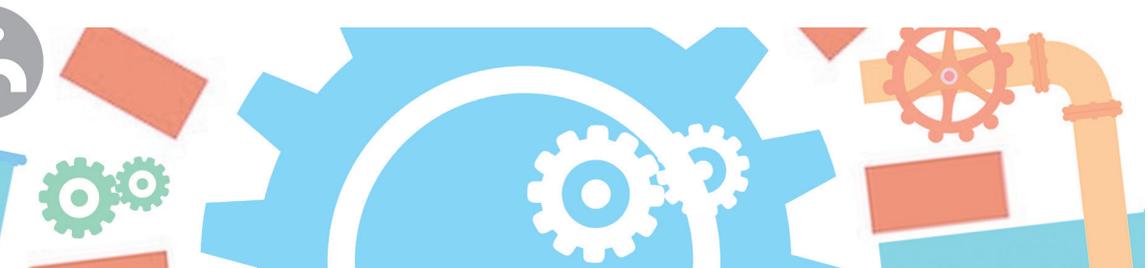


С 1 января 2017 года:

начисление платы за ОДН производится, не превышая установленные в регионе нормативы потребления, по каждому коммунальному ресурсу;

исключением являются многоквартирные дома, где жители приняли решение об оплате сверхнормативного объема за счет собственных средств, и есть протокол общего собрания, в котором зафиксировано данное решение;

начисление платы за ОДН производится по нормативам, утвержденным приказом Министерства строительства и ЖКХ Тульской области № 70 от 21 августа 2015 г.



РАССМОТРИМ НЕСКОЛЬКО ПРИМЕРОВ НАЧИСЛ

СИТУАЦИЯ 1

**НОВАЯ СХЕМА
ПРИ ОТСУТСТВИИ
РЕШЕНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ
ОПЛАЧИВАТЬ
КОММУНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НАПРЯМУЮ**



Если многоквартирным домом управляет управляющая организация, и собственники приняли решение оплачивать коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающей организации, то в платежных документах на оплату ЖКУ (начиная с января 2017 года) собственники увидят изменение платы за содержание и текущий ремонт на размер норматива ОДН.

При этом строка ОДН исключается из платежных документов ресурсоснабжающих организаций.

СИТУАЦИЯ 2

**СХЕМА ПЛАТЕЖЕЙ
ПРИ РЕШЕНИИ
СОБСТВЕННИКОВ
ОПЛАЧИВАТЬ
КОММУНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ
НАПРЯМУЮ
В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ**



Если многоквартирным домом управляет управляющая организация, и собственники приняли решение оплачивать коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающей организации, в том числе сверхнормативный объем ресурсов, предоставленных на ОДН, то расчет платы ведется по общедомовому прибору учета. Оплата норматива на ОДН с 1 января 2017 г. войдет в плату за содержание жилья, а сверхнормативный объем ОДН будет выставляться в квитанциях ресурсоснабжающей организации.

ЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ОДН С 1 ЯНВАРЯ 2017 ГОДА

СИТУАЦИЯ 3

**СХЕМА ПЛАТЕЖЕЙ
ПРИ НАЛИЧИИ
РЕШЕНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ
ОПЛАЧИВАТЬ
СВЕРХНОРМАТИВ
САМОСТОЯТЕЛЬНО**



ИНДИВИДУАЛЬНОЕ
ПОТРЕБЛЕНИЕ



ОДН (НОРМАТИВ +
СВЕРХНОРМАТИВ)



СОДЕРЖАНИЕ
И РЕМОНТ + ОДН
(НОРМАТИВ +
СВЕРХНОРМАТИВ)



ПОТРЕБИТЕЛЬ

Если многоквартирным домом управляет управляющая организация, а собственники приняли решение об оплате сверхнормативного объема ОДН за счет собственных средств и есть протокол общего собрания, в котором зафиксировано данное решение, то расчет платы за ОДН ведется в квитанции управляющей организации.

Плата за ОДН по нормативу входит в строку «содержание жилья», плата за сверхнормативный объем показывается отдельной строкой.

В квитанциях ресурсоснабжающей организации собственникам предъявляется только индивидуальное потребление.

СИТУАЦИЯ 4

**НЕПОСРЕДСТВЕННЫЙ
СПОСОБ
УПРАВЛЕНИЯ
ИЛИ СПОСОБ
УПРАВЛЕНИЯ
НЕ РЕАЛИЗОВАН**



ИНДИВИДУАЛЬНОЕ
ПОТРЕБЛЕНИЕ
+ ОДН (НОРМАТИВ
ИЛИ НОРМАТИВ +
СВЕРХНОРМАТИВ)*



ПОТРЕБИТЕЛЬ

*В зависимости от решения собственников

Если собственники выбрали непосредственный способ управления многоквартирным домом или способ управления выбран, но не реализован, то платеж за ОДН предъявляется в платежных документах ресурсоснабжающих организаций.

НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ

НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ

ПО ХОЛОДНОМУ И ГОРЯЧЕМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

Категория жилых помещений	Единица измерения	Этажность	Норматив потребления коммунальной услуги холодного водоснабжения	Норматив потребления горячей воды
1 Многоквартирные дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,03245	0,03245
		от 6 до 9	0,03237	0,03237
		от 10 до 16	0,03296	0,03296
		более 16	0,03290	0,03290
2 Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением, водонагревателями, водоотведением	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,03352	X
		от 6 до 9	0,03354	X
		от 10 до 16	X	X
		более 16	X	X
3 Многоквартирные дома без водонагревателей с централизованным холодным водоснабжением и водоотведением, оборудованные раковинами, мойками и унитазами	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,04862	X
		от 6 до 9	X	X
		от 10 до 16	X	X
		более 16	X	X
4 Многоквартирные дома с централизованным холодным водоснабжением без централизованного водоотведения	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,05573	X

РЕСУРСОВ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

5	Многokвартирные дома без водонагревателей с централизованным холодным водоснабжением и водоотведением, оборудованные раковинами, мойками кухонными, ваннами и унитазами	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,04120	X
6	Многokвартирные дома без водонагревателей с централизованным холодным водоснабжением и водоотведением, оборудованные раковинами (или мойками кухонными), ваннами и унитазами	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,03499	X
7	Многokвартирные дома без водонагревателей с централизованным холодным водоснабжением и водоотведением, оборудованные раковинами (или мойками кухонными)	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,01581	X
8	Многokвартирные дома без водонагревателей с централизованным холодным водоснабжением и водоотведением, оборудованные раковинами и мойками кухонными	куб. м в месяц на кв. м общей площади	от 1 до 5	0,03160	X

**ПО ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЮ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ
НУЖДЫ**

Категория многоквартирных домов		Единица измерения	Норматив потребления
1	Многokвартирные дома, не оборудованные лифтами и электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения	кВт.ч в месяц на кв. м	1,51
2	Многokвартирные дома, оборудованные лифтами и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения	кВт.ч в месяц на кв. м	4,12
3	Многokвартирные дома, не оборудованные лифтами и оборудованные электроотопительными и (или) электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения, в отопительный период	кВт.ч в месяц на кв. м	8,60
4	Многokвартирные дома, не оборудованные лифтами и оборудованные электроотопительными и (или) электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения, вне отопительного периода	кВт.ч в месяц на кв. м	1,61
5	Многokвартирные дома, оборудованные лифтами и оборудованные электроотопительными и (или) электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения, в отопительный период	кВт.ч в месяц на кв. м	8,10
6	Многokвартирные дома, оборудованные лифтами и оборудованные электроотопительными и (или) электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения, вне отопительного периода	кВт.ч в месяц на кв. м	3,51
7	Многokвартирные дома, оборудованные лифтами (пассажирскими и грузопассажирским) и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения	кВт.ч в месяц на кв. м	5,18

КАК РАССЧИТЫВАЕТСЯ ПЛАТА ЗА ОДН?

ПРИМЕР 1

РАСЧЕТ ПО ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ



Девятиэтажный дом, оборудованный лифтами и не оборудованный электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения.

Двухкомнатная квартира **площадью 50,8 кв.м.** Норматив по электроэнергии составляет 4,12 кВт.ч в месяц на кв. м общей площади. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 1909.5 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 11 827.8 кв.м.

Формула для расчета: Норматив x Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества / Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме x Площадь квартиры. **Расчет:** $4,12 \times 1909,5 / 11\,827,8 \times 50,8 = 33,79$ кВт.ч – норматив на ОДН для квартиры. Умножаем на тариф, установленный за 1 кВт.ч – 3,87 кВт.ч. Получаем **130 рублей 76 копеек.**



Пятиэтажный дом, не оборудованный лифтами и электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения.

Двухкомнатная квартира **площадью 44,6 кв.м.** Норматив по электроэнергии составляет 1,51 кВт.ч в месяц на кв. м общей площади. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 297,7 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 3303,4 кв.м.

Формула для расчета: Норматив x Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества / Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме x Площадь квартиры. **Расчет:** $1,51 \times 297,7 / 3303,4 \times 44,6 = 6,07$ кВт.ч – норматив на ОДН для квартиры. Умножаем на тариф, установленный за 1 кВт.ч – 3,87. Получаем **23 рубля 49 копеек.**



Двухэтажный дом, не оборудованный лифтами и электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения.

Двухкомнатная квартира **площадью 40,6 кв.м.** Норматив по электроэнергии составляет 1,51 кВт.ч в месяц на кв. м общей площади. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 76,2 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 450,5 кв.м.

Формула для расчета: Норматив x Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества / Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме x Площадь квартиры. **Расчет:** $1,51 \times 76,2 / 450,5 \times 40,6 = 10,37$ кВт.ч – норматив на ОДН для квартиры. Умножаем на тариф, установленный за 1 кВт.ч – 3,87. Получаем **40 рублей 13 копеек.**

ПРИМЕР 2

РАСЧЕТ ПО ХОЛОДНОЙ ВОДЕ

9

2 комнаты



Девятиэтажный дом с централизованным горячим и холодным водоснабжением, водоотведением. Двухкомнатная квартира площадью **50,8 кв.м.**

Норматив на ОДН по холодной воде составляет 0,03237 куб.м на кв.м общей площади. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 1909,5 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 11 827,8 кв.м.

Формула для расчета: Норматив x Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества / Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме x Площадь квартиры. **Расчет:** $0,03237 \times 1909,5 / 11\ 827,8 \times 50,8 = 0,26$ куб.м - норматив на ОДН для квартиры. Умножаем на тариф, установленный за 1 куб.м холодной воды – 22,51 руб. **Получаем 5 рублей 85 копеек.**

5

2 комнаты



Пятиэтажный дом с централизованным горячим и холодным водоснабжением, водоотведением. Двухкомнатная квартира площадью **44,6 кв.м.** Норматив на ОДН по холодной воде составляет 0,03245 куб.м на кв.м общей площади.

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 297,7 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 3303,4 кв.м.

Формула для расчета: Норматив x Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества / Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме x Площадь квартиры. **Расчет:** $0,03245 \times 297,7 / 3303,4 \times 44,6 = 0,13$ куб.м - норматив на ОДН для квартиры. Умножаем на тариф, установленный за 1 куб.м холодной воды – 22,51 руб. **Получаем 2 рубля 93 копейки.**

2

2 комнаты



Двухэтажный дом с централизованным горячим и холодным водоснабжением, водоотведением. Двухкомнатная квартира площадью **40,6 кв.м.** Норматив на ОДН по холодной воде составляет 0,03245 куб.м на кв.м общей площади.

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 76,2 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 450,5 кв.м.

Формула для расчета: Норматив x Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества / Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме x Площадь квартиры. **Расчет:** $0,03245 \times 76,2 / 450,5 \times 40,6 = 0,22$ куб.м - норматив на ОДН для квартиры. Умножаем на тариф, установленный за 1 куб.м холодной воды – 22,51 руб. **Получаем 4 рубля 95 копеек.**



ПРИМЕР 3 РАСЧЕТ ПО ГОРЯЧЕЙ ВОДЕ



Девятиэтажный дом с централизованным горячим и холодным водоснабжением, водоотведением. **Двухкомнатная** квартира площадью **50, 8 кв.м.** Норматив на ОДН по горячей воде составляет 0,03237 куб.м на кв.м общей площади.

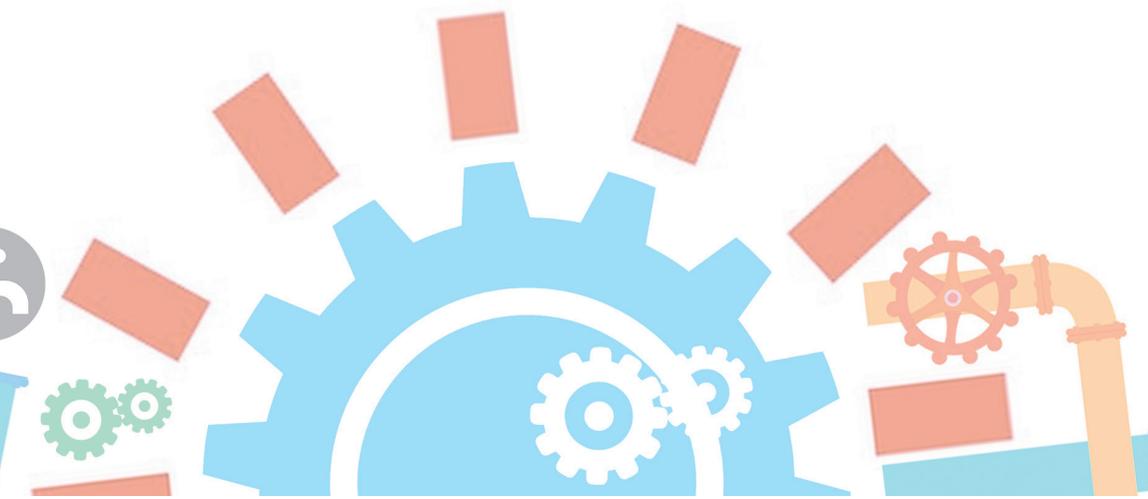
Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 1909,5 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 11 827,8 кв.м.

Формула для расчета: Норматив x Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества / Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме x Площадь квартиры. **Расчет:** $0,03237 \times 1909,5 / 11\ 827,8 \times 50,8 = 0,26$ куб.м – норматив на ОДН для квартиры. Умножаем на тариф, установленный за 1 куб.м горячей воды – 154,48 руб. **Получаем 40 рублей 16 копеек.**

Пример расчета для домов, где установлен **двухкомпонентный тариф на горячее водоснабжение** (оплата по показаниям общедомового прибора учета, включающая объем холодной воды и количество тепловой энергии для ее нагрева)

Девятиэтажный дом с централизованным горячим и холодным водоснабжением, водоотведением. **Трехкомнатная** квартира площадью **62 кв.м.** Норматив на ОДН по горячей воде составляет 0,03237 куб.м на кв.м общей площади. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 1261 кв.м. Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме 7459,2 кв.м.

Расчет: $1261 \text{ кв.м} \times 0,03237 \text{ куб.м/кв.м} = 40,82$ куб.м – объем ОДН на общедомовые нужды ОДН по нормативу для дома. $40,82 \text{ куб.м} / 7459,2 \text{ кв.м} = 0,0054$ куб.м /кв.м (объем ОДН, приходящийся на 1 кв.м помещения в многоквартирном доме).



КАК МОЖНО ДЕРЖАТЬ ПОД КОНТРОЛЕМ НАЧИСЛЕНИЯ ОДН?

1 Избрать советы многоквартирных домов – там, где они еще не избраны.

Это необходимо для контроля за реальным потреблением ресурсов и начислениями ОДН для предотвращения сверхнормативного потребления.

Согласно Постановлению Правительства РФ №354 от 06.05.2011 для объективного начисления и проверки объемов потребления коммунальных ресурсов собственники имеют право ежемесячно до 25 числа одновременно снимать и передавать показания приборов учета для последующих начислений. Сколько потребили – столько оплатили.

3 Обращать внимание организаций, управляющих многоквартирными домами, на необходимость контроля количества проживающих в квартирах и составления соответствующих актов. Это позволит более корректно выявлять реальный объем потребления коммунальных ресурсов, что напрямую отражается на объемах ОДН.

2 Советам домов получить в управляющих организациях сведения относительно производимых начислений – сколько в денежном выражении из действующего тарифа будет расходоваться на оплату ОДН. И вместе с управляющими организациями формировать план работ на год с учетом условия необходимости платы за ОДН из действующего тарифа. Определить источники и способы оплаты сверхнормативного потребления, если такое будет возникать в доме. Эти данные обязательно должны быть отражены в отчетах управляющих организаций, которые в обязательном порядке публикуются в системе ГИС ЖКХ и их возможно рассматривать на годовых собраниях собственников.

4 Совместно с управляющей организацией провести информационное собрание с собственниками о необходимости установки индивидуальных и общедомовых приборов учета. С 1 января 2017 года для тех собственников, которые не установили индивидуальные и общедомовые приборы учета начисляется повышающий коэффициент 1,5. Коэффициент будет увеличиваться.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

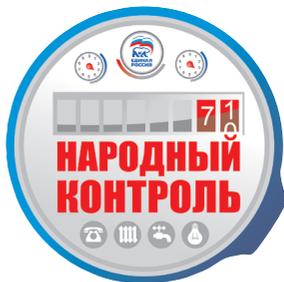
Если Вам произведены некорректные начисления платы за ЖКУ, в том числе ОДН, то согласно Жилищному кодексу РФ (Статья 157, часть 6): «Лицо, виновное в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем». (часть 6 введена Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ).

Если Вы получили завышенное начисление в квитанции, которое произошло не по Вашей вине или не было исправлено управляющей организацией самостоятельно, Вы можете обратиться в управляющую организацию с требованием уплатить Вам штраф в размере 50% от необоснованно начисленной суммы. В течение 30 дней управляющая компания должна дать Вам ответ о согласии или отказе в выплате такого штрафа.

П. 155(1) Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

Если Вам необоснованно откажут в выплате штрафа, Вы можете обратиться за защитой своих прав в Государственную жилищную инспекцию.

Если Вам не удалось получить необходимую информацию по начислениям платы за жилищно-коммунальные услуги в организации, управляющей Вашим домом, обращайтесь за консультацией:



ТЕЛЕФОН «ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ»
ПРОЕКТА ПАРТИИ «ЕДИНАЯ РОССИЯ»
«НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЖКХ»

+7 (4872) 55-57-34, 8-920-791-50-10
Сайт: www.nk71.ru



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: 300041, г. Тула, пр. Ленина, д. 2
Телефоны: +7(4872) 24-51-60
Факс: +7 (4872) 56-78-19
Электронная почта: gzi71@tularegion.ru
Сайт: gzi.tularegion.ru