Первый раз с новыми правилами

В этом году 1 сентября - не только дата начала нового учебного года, но и день начала действия новых правил предоставления коммунальных услуг.

КОНТАКТ-ЦЕНТР 737-911

Из общения с жителями, обращающимися за консультациями по жилищным вопросам в Контакт-центр при Главе города Ульяновска, специалисты центра сделали вывод, что население по большей части пребывает в неведении относительно надвигающихся перемен. При этом сами управляющие организации не спешат информировать своих клиентов и раскрывать информацию о существенных изменениях условий предоставления коммунальных услуг.

В данной статье специалистами Контакт-центра приводится сравнительный анализ взаимоотношений между управляющими организациями и потребителями коммунальных услуг, существующих до 1 сентября 2012 года и возникающих после данной даты.

Особое внимание стоит уделить следующему, что с 1 сентября 2012 года:

- плата за услуги по горячему и холодному водоснабжению, электроснабжению разделена на две части: на плату за внутриквартирное их потребление и за расходы на общедомовые нужды (далее по тексту - ОДН);
- общий объем коммунальных ресурсов на ОДН будет распределен в зависимости не от их объема потребления, а пропорционально площади квартиры или количеству жильцов в ней;
- новыми правилами не предусмотрена ежегодная корректировка размера платы за отопление (отмена «13-й платежки»);
- официально утверждена новая форма платежного документа для оплаты коммунальных услуг, в которой также должны будут отражаться и показания коллективного (общедомового) прибора учета, начисленные суммы по оплате коммунальных услуг на ОДН должны будут отражаться отдельной строкой;
- определяется размер платы за коммунальные услуги по среднемесячным показаниям индивидуальных приборов учета (далее по тексту - ИПУ) за последний год, в случае непредоставления потребителем показаний ИПУ до 3 месяцев подряд;
- отключение горячего водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения будет осуществляться в случае наличия задолженности;
- предоставляется рассрочка на оплату коммунальных услуг в определенных случаях.

Также существуют новые требования к платежному документу:

- стоимость расходов на ОДН подлежит указанию «отдельной строкой»;
- включен ряд дополнительных сведений, подлежащих раскрытию: показания ОДП и сумма показаний внутриквартирных счетчиков.

Все вышеперечисленное является лишь малой долей необходимой информации. В следующих номерах мы постараемся раскрывать эту тему подробнее.

Наименование	Постановление №307 (до 1 сентября 2012 года)	Постановление №354 (после 1 сентября 2012 года)
Расчет размера платы в случае непредоставления потребителем показаний квартирных счетчиков	По нормативу потребления (пункт 24.в)	Не более 3 месяцев подряд: по среднемесячному объему за последний год (если меньше года - то за фактический период, если он не менее 3 месяцев). Более 3 месяцев подряд - по нормативу потребления (пункты 59.б, 60)
Проверка показаний ИПУ	Не чаще 1 раза в 6 месяцев (пункт 50.г)	Не чаще 1 раза в 3 месяца (пункт 83)

Наименование	Постановление №307 (до 1 сентября 2012 года)	Постановление №354 (после 1 сентября 2012 года)
Приостановление или ограничение услуг в случае задолженности. Исполнитель может отключить услугу (кроме отопления и холодного водоснабжения) в случае задолженности по ней в указанном размере, рассчитанном по нормативу (независимо от наличия или отсутствия счетчиков)	Более 6-месячных размеров платы (пункт 80.а)	Более 3-месячных размеров платы (пункт 118)
Отсрочка платы Рассрочка и (или) отсрочка внесения платы	По согласованию с исполнителем (пункт 41)	Исполнитель обязан предоставить рассрочку, если размер платы в текущем периоде на 25% больше размера платы за аналогичный расчетный период прошлого года (пункт 72)

Установление размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В ближайшие месяцы собственникам помещений в многоквартирных домах предстоит принять решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. Данный вопрос из года в год остается актуальным в связи с постоянными спорами между жильцами домов и управляющей организацией.

Для того чтобы точно и верно рассчитать размер платы, важно знать, что и где нужно сделать в доме для комфортного и безопасного проживания, какой объем работ требуется. Для этого достаточно участвовать в осмотре общего имущества, проводимом управляющими организациями в весенний и осенний периоды. Правда, нужно учитывать, что часть общего имущества находится в квартирах (инженерные сети, дымовентиляционные каналы и т.п.), которые достаточно сложно осмотреть. Для этого членам совета многоквартирного дома рекомендуется разместить объявления о проведении осмотров с указанием их сроков и с просьбой к жильцам обеспечить доступ.

- Во избежание возникновения опасных ситуаций я бы настоятельно рекомендовал всем жильцам многоквартирных домов выяснить имена и телефоны членов совета своего дома, - говорит заместитель директора Контакт-центра **Димитрий ФЁДОТОВ.**

После всего вышеперечисленного управляющая организация должна вам предоставить свои предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Для более наглядного понимания данного предложения в договоре управления МКД можно утвердить форму, по которой будут предоставляться предложения УК по содержанию и ремонту общего имущества. Ниже представлен пример структуры документа, который можно использовать для утверждения формы.

Для принятия решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома необходимо провести ряд действий, обеспечивающих их бесспорность. Одним из важных условий является учет предложения управляющей организации по установлению размера платы за жилье. При этом собственникам необходимо иметь подтверждение, что они действительно были учтены. В соответствии с пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года, установлен минимальный перечень работ и услуг, подлежащих обязательному выполнению при наличии соответствующего имущества. Однако вы можете по своему усмотрению изменять периодичность выполнения работ и оказания услуг, что дает вам возможность снизить размер платы. В случае отсутствия нормативного правового акта, устанавливающего определенную периодичность выполнения работы, собственники вправе самостоятельно ее установить.

Многие собственники сейчас требуют от УК экономического обоснования предлагаемого размера платы. Таким обоснованием может служить смета на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту дома. Необходимость в использовании смет также подтверждается ст. 33 Закона «О защите прав потребителей» и пунктом 11 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года. Однако следует учитывать, что не все работы и услуги могут быть «осмечены» в связи с их отсутствием в классификаторе сметных нормативов.

После выполнения всех вышеперечисленных условий вопрос об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит вынесению на рассмотрение общего собрания собственников помещений.

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения	Ссылка на нормативный правовой акт, регламентирующий оказание услуги/выполнение работы, в том числе на обязательность их выполнения (пункт, часть, статья, номер и дата)	Стоимость на 1 м² общ. площади (руб./м² в месяц)	Стоимость на 1 ед. натурального измерения (руб/пог. м, шт. и т.д.)	При проведении ремонта общего имущества МКД, находящегося в квартире (указать номер квартиры), а также по аналогии нежилые помещения	Планируемые сроки выполнения работ и оказания услуг, а также гарантийные сроки	Объем необходимых работ и услуг