

Библиотечка Председателя ТСЖ



Оглавление

ГЛАВА 1.....	2
Применение нормативов потребления на ОДН.....	2
ГЛАВА 2.....	4
Применение в расчете платы за коммунальные услуги ОПУ.....	4
ГЛАВА 3.....	11
О площадях мест общего пользования в МКД.....	11
ГЛАВА 4.....	13
Определение платы за коммунальные услуги на ОДН по видам услуг.....	13
ГЛАВА 5.....	20
Определение платы за коммунальные услуги на ОДН для нежилых помещений.....	20
ГЛАВА 6.....	24
Определение платы за коммунальные услуги на ОДН в общежитиях.....	24

ГЛАВА 1.

Применение нормативов потребления на ОДН.

1. Вопрос

Для каких видов коммунальных услуг будут предусмотрены нормативы для расчета общедомовых нужд?

Ответ

Для всех, кроме услуг газоснабжения, расход которых на общедомовые нужды принимается равным нулю (Правила № 258).

2. Вопрос

Нормативы на ОДН на отопление применяются при отсутствии общедомового прибора учета, а как быть, если этот прибор учета есть. Как разделить тепловую энергию на индивидуальные нужды от общедомовых нужд? Как рассчитать этот норматив?

Ответ

Норматив утверждается субъектом РФ для МКД без ОПУ и не применяется для МКД с ОПУ. В МКД с ОПУ расход коммунального ресурса на ОДН определяется как разница между объемом т/э, определенным по показаниям ОПУ и объемом, определенным в жилых и нежилых помещениях.

3. Вопрос

За сентябрь 2012 не начислено общедомовое водоснабжение, где нет приборов учета. Можно ли за сентябрь начислить в октябре?

Ответ

Предположительно, в вопросе идет речь о том, что в сентябре органом государственной власти субъекта РФ еще не были утверждены нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, что не позволило произвести расчеты за сентябрь в соответствии с требованиями Правил № 354 с учетом необходимости применения указанных нормативов. В этом случае считаем, что если орган государственной власти субъекта РФ принял решение об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды в октябре, установив период их действия с 1 сентября 2012 года, исполнитель коммунальных услуг вправе в октябре начислить плату за коммунальные услуги водоснабжения, потребленные в сентябре на общедомовые нужды. Если же решением органа государственной власти субъекта РФ об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды был установлен период их действия с 1 октября 2012 года, то считаем, что исполнитель коммунальных услуг вправе начислить плату за коммунальные услуги водоснабжения с учетом норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды только за октябрь, указав ее в платежном документе, выставляемом в ноябре 2012г.

4. Вопрос

В городе не приняты новые нормативы. Можно ли считать вошедшим в действие пост.354?

Ответ

Правила № 354 вступили в силу с 1 сентября 2012 года на всей территории РФ. Переходный период к вступлению в силу Правил № 354 разрешен только для определения платы за коммунальные услуги отопления при принятии субъектом РФ решения о сохранении порядка применения на его территории для расчетов за отопление Правил №307 в части пунктов 15 – 28.

При применении Правил № 354 с 1 сентября 2012 года плата за коммунальные услуги в доме без ОПУ на ОДН взиматься не должна до утверждения соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг. В доме с ОПУ плата за коммунальные услуги на ОДН начисляется при её определении в порядке, указанном в п.44, 45, 46, 47 Правил № 354.

5. Вопрос

В доме нет общедомового прибора учета (невозможно технически установить, сломан), но есть индивидуальные - как считать. Ресурсоснабжающая организация выставляет счет по нормативу на всех жителей. На кого распределять разницу между начисленным населению и счетом ресурсоснабжающей организации?

Ответ

Ресурсоснабжающая организация с 7 марта 2012 года (начала действия Правил №124) не имеет права выставлять при отсутствии общедомового прибора учета только по нормативам потребления. С момента вступления в силу Правил № 124 изменилась формула расчета платы за коммунальные ресурсы при отсутствии приборов учета. Объем коммунального ресурса определяется: с 7.03.12 по 1.09.12 суммированием показаний ИПУ и нормативов потребления коммунальных услуг для помещений без ИПУ (в соответствии с Приложением к Правилам № 124), а после 1.09.12 - суммированием показаний индивидуальных приборов учета, нормативов потребления коммунальных услуг в жилых помещениях, объемов коммунальных услуг, предоставленных в нежилых помещениях и нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН (пп. «в» п. 21 Правил № 124).

6. Вопрос

Имеются МКД, в которых отсутствует возможность установки ОПУ, ресурсоснабжающая организация предъявляет объем, определенный по расчетной нагрузке. В соответствии с Правилами 354 расчет гражданам производится по ИПУ в жилых помещениях или по нормативам. В данном случае возникает разница между объемом, предъявленным РСО и объемом начисленным гражданам. Каким образом распределить возникающую разницу в объемах граждан?

Ответ

При отсутствии в МКД ОПУ объем коммунального ресурса должен определяться в расчетах с РСО только по формуле, приведенной в пп. «в» п.21 Правил № 124. В указанной формуле отсутствует порядок учета расчетной нагрузки. При применении в расчетах с РСО указанной формулы разницы в объемах, подлежащих оплате РСО, и объемах, начисленных потребителям коммунальных услуг, не возникает.

7. Вопрос

Должен ли производиться перерасчет размера платы за отопление в отсутствие ОПУ при переходе на порядок расчетов, предусмотренный Правилами № 354 (то есть по нормативам, установленным на месяцы отопительного периода, а не 1/12)?

Ответ

Такой перерасчет Правилами № 354 не предусмотрен, однако в интересах потребителей такой перерасчет может быть произведен по согласованию с теплоснабжающей организацией.

8. Вопрос

Каким образом (в соответствии с какими формулами) ресурсоснабжающая организация, оказывающая услуги водоотведения, должна осуществлять расчеты за коммунальные услуги водоотведения, предоставленные на общедомовые нужды, в многоквартирных домах с непосредственной формой управления (прямые расчеты) в отсутствие коллективных приборов учета сточных бытовых вод? (п.42 Правил 354 регламентирует порядок только для расчетов для жилых помещений).

Ответ

Согласно п.48 Правил №354 при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную на общедомовые

нужды, определяется в соответствии с формулами 10 и 15 приложения N 2 к Правилам № 354.

9. Вопрос

До вступления в силу Постановления № 354, в случае, если имеется общий узел учета, учитывающий тепловую энергию и теплоноситель, потребленные несколькими Потребителями, имеющими прямые договоры снабжения тепловой энергией с Теплоснабжающей организацией, общее количество тепловой энергии и теплоносителя, определенное по показаниям приборов общего узла учета распределялось между потребителями следующим образом: отопление - пропорционально максимально-часовым тепловым нагрузкам, горячее водоснабжение - пропорционально месячным нагрузкам. В нашем регионе Кабинетом Министров принято решение о применении порядка расчета за отопление по Постановлению №307. Как сейчас производить распределение между потребителями тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, если имеется общий узел учета, учитывающий потребление многоквартирного дома и отдельно стоящего административного здания, либо несколько многоквартирных домов?

Ответ

Под общедомовым прибором учета согласно п.2 Правил № 354 понимается «средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом». Таким образом, прибор учета, измеряющий количество ресурса, поданного более чем в один МКД, не является общедомовым прибором учета и не может приниматься в расчетах с потребителями конкретного МКД. С такими потребителями (если ОПУ не установлен в доме) расчеты осуществляются только по показаниям ИПУ и нормативам потребления коммунальных услуг, в т.ч. на ОДН.

ГЛАВА 2.

Применение в расчете платы за коммунальные услуги ОПУ.

1. Вопрос

Порядок расчетов в случае возникновения отрицательной разницы между показаниями ОПУ(общедомовые приборы учёта) и объемами потребления непосредственно в помещениях МКД?

Ответ

Согласно п. 46 Правил № 354 плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды не начисляется, если показания ОПУ за этот расчетный период будут меньше, чем сумма объемов потребления во всех жилых и нежилых помещениях МКД.

Согласно п.47 Правил № 354 объем коммунального ресурса в размере образовавшейся разницы исполнитель обязан:

- а) распределить между всеми жилыми помещениями (квартирами) пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения (квартиры) либо пропорционально количеству человек, проживающих в каждом жилом помещении (квартире);
- б) объем к/у, потребленных непосредственно в каждом жилом помещении, уменьшить на долю от объема образовавшейся разницы (полученной в результате распределения по п.а)) вплоть до нуля и исходя из него исчислять размер платы за коммунальные услуги, предоставленные непосредственно в жилое помещение (квартиру). В случае если объем снятия превышает объем потребления в расчетном периоде, то излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается.

Таким образом, в случае возникновения в расчетном периоде отрицательной разницы между объемом к/у, определенным исходя из показаний ОПУ, и суммарным объемом потребления к/у непосредственно в жилых и нежилых помещениях МКД размер платы за к/у для потребителей жилых помещений подлежит снижению вплоть до нуля только в этом месяце; оставшаяся часть на следующий месяц не переносится (размер платы, подлежащей внесению в следующем месяце, не снижается).

2. Вопрос

Согласно п. 44, 47 Правил № 354 "плюсовой" объем на общедомовые нужды распределяется между потребителями пропорционально площади их помещений, "минусовой" - пропорционально площади (в отношении отопления) либо пропорционально количеству человек (в отношении холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения). Исходя из какой логики разработчики данной нормы предусмотрели именно такой порядок, почему экономия по ХВС, ГВС, электроэнергии распределяется по количеству проживающих, а не по площади или по объему потребления, например?

Ответ

Плюсовая разница между объемом коммунальных ресурсов, определенного исходя из показаний ОПУ, и объемом услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях, действительно составляет объем коммунальных услуг, потребленных на содержание общего имущества (ОДН), расходы по которому подлежат распределению между потребителями пропорционально общей площади помещений.

Возникновение же отрицательной разницы между объемом коммунальных ресурсов, определенным исходя из показаний ОПУ, и объемом услуг, потребленным в жилых и нежилых помещениях, связано исключительно с завышением расчетного объема потребления коммунальных услуг в помещениях, которое зависит от количества проживающих. Соответственно, «экономия» по услугам ХВС, ГВС, электроснабжения, потребленных в жилых и нежилых помещениях, не может именоваться в Правилах № 354 как объем коммунальных услуг, потребленных на ОДН.

Поскольку нормативы потребления по услугам ГВС, ХВС, электроснабжения устанавливаются в расчете на 1 человека, то и полученная «экономия» распределяется между потребителями пропорционально количеству проживающих, в т.ч. установивших индивидуальные приборы учета.

3. Вопрос

Расчет ОДН: в случае если расход по ИПУ совпадает с расходом по ОПУ и в результате получается, что ОДН = 0. Нужно ли начислять ОДН?

Ответ

Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

4. Вопрос

В случае если в текущем месяце расход по ОПУ = 0, а по ИПУ передают расход за прошлый месяц, то ОДН составляет отрицательную величину. Нужно ли снижать индивидуальное потребление?

Ответ

Нет. Согласно Правилам № 354 потребители обязаны представлять показания ИПУ исполнителю не позднее 26 числа текущего месяца. Если они этого не сделали, то расчет размера платы за услуги, предоставленные в текущем периоде потребителю в жилом (нежилом) помещении, осуществляется исходя из среднемесячного объема потребления услуг, определяемого в порядке, установленном п.59 Правил № 354. То есть показания ИПУ, представленные потребителем в текущем периоде (например, в сентябре) за прошлый период (август) при начислении платы за текущий период (в котором показания ОПУ=0) в расчет не принимаются.

Поскольку поставка коммунальных ресурсов в МКД в текущем периоде (сентябре) не осуществлялась, то размер платы за к/у для всех потребителей (включая потребителя, несвоевременно представившего показания ИПУ за прошлый период (август)) в текущем периоде (сентябре), составит 0. Соответственно, отрицательная разница между показаниями ОПУ и суммарным объемом индивидуального потребления к/у в текущем периоде (сентябре) не возникает.

При этом несвоевременно представленные потребителем показания ИПУ подлежат учету при начислении размера платы за последующий период (октябрь), если последние показания ИПУ будут представлены исполнителю в установленный срок (до 26 октября). При несвоевременном представлении показаний ИПУ в последующем периоде (позднее 26 октября) эти показания в расчет не принимаются и размер платы за октябрь определяется опять же исходя из среднемесячного объема потребления и так до тех пор, пока потребитель вовремя не передаст показания ИПУ исполнителю либо до момента проведения исполнителем очередной или внеочередной проверки показаний ИПУ (наша новая редакция).

5. Вопрос

Например, размер ОДН по дому сложился отрицательный, в расчете на 1 человека получилось -0,5 куб. м. Семья из 3-х человек. Размер ОДН для них составил -1,5 куб. м, а их общее потребление исходя из показаний ИПУ составило 1 куб. м. Правильно ли то, что в результате мы делаем снятие в размере 1 куб. м (то есть платеж составил 0), а остаток в размере 0,5 куб. м на следующий месяц не переносится?

Ответ

Да, правильно. Согласно п.47 Правил № 354 в случае если объем коммунального ресурса, приходящийся на какого-либо потребителя в результате распределения ОДН между потребителями, превышает объем коммунального ресурса, потребленного в жилом помещении, излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается.

6. Вопрос

Кто должен оплачивать потери тепловой энергии на участке тепловой сети от стены МКД до места установки ОПУ – собственники помещений в МКД или УО?

Ответ

Согласно Правилам № 354, Правилам № 124, ст.157 ЖК РФ потери коммунального ресурса на участке внутридомовой сети от места установки ОПУ до стены МКД не определяются, поскольку в соответствии с п.8 Правил № 491 граница эксплуатационной ответственности РСО и собственников помещений в многоквартирном доме определяется по месту установки общедомового прибора учета, а следовательно, ответственность за такие потери несет РСО. Если эта граница по решению собственников помещений в многоквартирном доме будет перенесена на границу общего имущества и внешних сетей инженерно-технического обеспечения, то расчет потерь возможен с их учетом дополнительно к объему, определенному по показаниям ОПУ.

Таким образом, возможность учета потерь на ВДИС при определении размера платы за коммунальные услуги потребителям зависит от решения собственников по изменению границы эксплуатационной ответственности УО при установке ОПУ не на границе общего имущества. В таком случае расходы УО на оплату потерь подлежат включению в состав расходов по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в частности в состав расходов по содержанию и ремонту ВДИС.

7. Вопрос

При наличии ОПУ тепловой энергии, измеряющего одновременно объем теплоэнергии на ГВС и отопление, как рассчитать размер платы за ГВС и отопление на ОДН, если $V=0$ или V меньше 0 – то понятно, а если V больше 0?

Ответ

Объем услуг по ГВС и отоплению, предоставленных за расчетный период на ОДН, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади жилого или нежилого помещения в МКД в соответствии с формулами 12, 13 и 14 приложения N 2 к Правилам № 354 (п. 44 Правил №354).

8. Вопрос

При начислении на ОДН за отопление и ГВС разница ($V_{опу}$ – сумма $V_{ипу}$) делится на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений и умножается на общую площадь конкретного помещения. Если не все помещения в доме

оборудованы ИПУ, почему от ОПУ не отнимается начисление по нормативу в помещениях, не оборудованных ИПУ?

Ответ

Согласно формулам 12 и 13 приложения N 2 к Правилам № 354 из объема, определенного по показаниям ОПУ, вычитается суммарный объем тепловой энергии (горячей воды), потребленный во всех помещениях МКД, как оборудованных, так и не оборудованных ИПУ (определенный исходя из показаний ИПУ и нормативов потребления соответственно).

9. Вопрос

В квартире закрыт кран с ГВС и опломбирован. При расчете ОДН по ОПУ получается результат объема ГВС со знаком (-). Как повлияет данный результат на расчет платы за ГВС по указанной квартире?

Ответ

Согласно п.47 Правил № 354 размер платы при отрицательной разнице между объемом потребления, определенным исходя из показаний ОПУ, и суммарным объемом потребления во всех помещениях МКД, подлежит уменьшению вплоть до нуля. При этом излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается. Поскольку в квартире с закрытым и опломбированным краном, потребление услуг и соответствующий размер платы в расчетном периоде составили «0», то «нулевой» размер платы для данного потребителя не может быть уменьшен ни в этом, ни в последующих периодах.

10. Вопрос

В квартире нет ИПУ, нет проживающих (зарегистрированных) потребителей. При расчете объема на ОДН исходя из показаний ОПУ получается отрицательный результат. Как повлияет данный результат на расчет платы за ГВС по указанной квартире?

Ответ

Размер платы за услуги, потребленные в этом помещении, составит «0». Плата за услуги, потребленные на ОДН, для всех помещений в доме, включая указанную квартиру, не начисляется (п.46 Правил № 354). Соответственно, общий размер платы за коммунальные услуги для указанной квартиры составит «0».

11. Вопрос

Оплата на ОДН по э/эн МОП начисляется пропорционально потребленной э/э внутри квартиры. А если собственник долгое время не проживает, то он не платит за ОДН по э/э, но при этом оплачивает ОДН по ГВС, ХВС. А если в подъезде таких людей достаточно много? То тогда оплата ОДН по э/э ложится на всех проживающих?

Ответ

Согласно п. 44 Правил № 354 и формулам 10 и 12 Приложения № 2 к Правилам № 354 плата за электроэнергию на общедомовые нужды зависит от площади жилого (нежилого) помещения, а не от количества электроэнергии, потребленной внутри такого помещения. При этом непроживание собственника в жилом помещении не освобождает его от обязанности по внесению платы на ОДН (п. 88 Правил № 354).

12. Вопрос

Один из собственников жилья не оплачивает с июля 2012 года электроэнергию МОП, мотивируя это несоразмерностью начисления (За эл. энергию в своем помещении он платит в среднем 700-800 рублей в месяц (2 комнаты, бытовая техника-2 холодильника, 3 телевизора компьютер, микроволновка, стир. машина, эл. чайник), МОП по расчетам ТСЖ 350-400 рублей. Лифта в доме нет, только освещение). Правомерны ли действия собственника?

Ответ

Действия собственника, несогласного с начислениями ТСЖ, можно будет оценить только в ходе судебного разбирательства, на котором должна выясняться правильность начислений, а именно обоснованность расчетов платы за коммунальные услуги на ОДН.

13. Вопрос

Как производить расчет платы за ОДН, если ОПУ оборудованы только несколько подъездов, а общего прибора учета на весь дом нет?

Ответ

В данном случае приборы учета, измеряющие объем коммунальных услуг, потребленных только в нескольких подъездах, не могут признаваться общедомовыми приборами учета, поскольку не позволяют измерить общий объем коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом. В таком доме плата за ОДН должна определяться для всех потребителей по нормативам потребления на ОДН.

14. Вопрос

В доме установлены несколько общедомовых приборов учёта (на подъезд, на секцию). Расчёты производятся на весь дом по суммарным показаниям, либо по секциям, подъездам?

Ответ

Расчеты за коммунальные услуги в таком доме производятся по суммарным показаниям, если соответствующие приборы учета позволяют измерить общий объем коммунальных ресурсов, поданных в МКД. В указанном случае признается, что общий объем коммунальных ресурсов в МКД определяется с использованием показаний приборов учета, как совокупности средств измерений, что соответствует понятию «ОПУ», приведенному в Правилах №354.

15. Вопрос

В одном доме установлено 2 ОПУ (по одному на подъезд). Как производится расчет на ОДН в этом случае (при 2х ОПУ) если первый подъезд 5-ти этажный, а второй 10-ти этажный?

Ответ

В указанном случае не имеет значения количество этажей в подъездах. Если 2 ОПУ измеряют общий объем коммунального ресурса, поданного в МКД, то такой объем распределяется пропорционально площади жилого или нежилого помещения при определении платы за ОДН всем потребителям в МКД, независимо от того, в каком подъезде они имеют помещения.

16. Вопрос

В доме 7 узлов ввода, установлены 7 тепловых счетчиков. Считается ли, что дом оборудован общедомовым прибором учета?

Ответ

Да. В соответствии с Правилами № 354 под коллективным (общедомовым) прибором учета понимается средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

17. Вопрос

Что понимать под коллективными ПУ и можно ли суммировать их показания для определения общего. В случае нежилых помещений, если они имеют отдельные ПУ, можно ли считать, что МКД оснащен ОПУ? Либо необходимо вести расчет по нормативам?

Ответ

В Правилах № 354 под ОПУ понимается средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое (используемых) для определения объема коммунального ресурса, поданного в МКД.

18. Вопрос

Во всех помещениях стоят ИПУ, в одной квартире оба счетчика воды не исправны. Собственник не собирается менять счетчики на исправные. Как заставить собственника поставить исправные приборы учета? Может ли общее собрание принять решение о начислении разницы этому собственнику?

Ответ

Какая-либо возможность заставить собственника отремонтировать ИПУ или поменять их на исправные в настоящее время отсутствует. Ответственность граждан за невыполнение данных обязанностей в законодательстве не предусмотрена. Разница между объемом, определенным исходя из показаний ОПУ, и суммарным объемом потребления в помещениях МКД распределяется между всеми потребителями только в порядке, установленном Правилами № 354. Общее собрание собственников помещений не вправе принимать решение об изменении установленного Правилами №354 порядка определения размера платы за коммунальные услуги.

19. Вопрос

Если форма управления в доме не выбрана, установлен ОПУ по воде РСО, вправе ли собственники отказаться от оплаты по общедомовому прибору учета?

Ответ

Обязанность потребителей коммунальных услуг оплачивать коммунальные услуги по показаниям приборов учета при их наличии исходит из ч.1 ст.157 ЖК РФ и не зависит от того, кому принадлежит установленный ОПУ. РСО необходимо уведомить потребителей в соответствующем доме об установке его ОПУ, введении его в эксплуатацию и дате начала расчетов по установленному прибору учета.

20. Вопрос

Как быть с ежемесячным начислением на ОДН в доме с ОПУ, если расчетное значение получается больше 0? Мы должны увеличить сумму к оплате?

Ответ

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11, 12, 13 и 14 приложения N 2 к Правилам № 354 (п.44 Правил № 354). Если расчетное значение больше «0», то распределенный между потребителями объем коммунального ресурса умноженный на соответствующий тариф составит размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на ОДН. Общая сумма оплаты коммунальных услуг будет складываться из двух составляющих: размера платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом (нежилом) помещении, и размера платы за коммунальную услугу, предоставленную на ОДН. **21. Вопрос**

21. Если теплосчетчик измеряет теплоноситель в тоннах, а не в куб.м, следует ли требовать от УО установки прибора учета, учитывающего теплоноситель в куб.м?

Ответ

В вычислитель теплосчетчика зашивается определенный алгоритм расчета, в зависимости от чего расход теплоносителя может быть измерен как в тоннах, так и в куб.метрах. Необходимо либо перенастроить вычислитель на получение показателя в нужном измерителе, либо перевести массу в куб.метры разделив через плотность воды (базовая формула приведена в Приложении 1 Правил учета тепловой энергии и теплоносителя в редакции, действующей на 1 ноября 2012г.) .

22. Вопрос

Возможно ли распределение услуги за освещение мест общего пользования пропорционально количеству квартир в МКД? Решение принято общим собранием собственников.

Ответ

Нет. Общее собрание собственников не наделено полномочиями по установлению правил оплаты коммунальных услуг.

23. Вопрос

В многоквартирном доме 1/2 часть квартир оплачивают за водоснабжение по показаниям внутриквартирных приборов учета, остальные квартиры оплачивают за воду по нормам. Суммарный расход воды по показаниям счетчиков и нормам превышает расход по общедомовому (коллективному) прибору учета расхода

воды. По Постановлению № 307 производился расчет коэффициента, в нашем случае, понижающего. В итоге сумма оплаты потребителей (жильцов) за воду соответствовала сумме в счете ресурсоснабжающей организации. Как быть с таким несоответствием суммарного расхода воды потребителей (жильцов) и расхода по общедомовому прибору учета по Постановлению № 354?

Ответ

Если объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний общедомового прибора учета, меньше, чем сумма объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, потребителям не начисляется (п. 46 Правил №354). Объем коммунального ресурса в размере образовавшейся разницы исполнитель обязан распределить между всеми жилыми помещениями. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в жилое помещение (квартиру) за этот расчетный период, уменьшить на объем, отнесенный в ходе распределения на это жилое помещение вплоть до нуля. В случае если объем коммунального ресурса, приходящийся на какого-либо потребителя в результате распределения, превышает объем коммунального ресурса, определенный для потребителя, излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается (п. 47 Правил № 354).

24. Вопрос

Правильно ли утверждение, что объем коммунального ресурса ГВС на общедомовые нужды при наличии в многоквартирном доме ОПУ определяется как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме. Нормативы на ГВС на общедомовые нужды применяются только в случае отсутствия ОПУ.

Ответ

Правильно.

25. Вопрос

В МКД установлен ОПУ управляющей организацией. Однако собственники отказываются производить расчет за КУ по показаниям ОПУ до 1 июля 2013 года. Правомерен ли отказ собственников?

Ответ

Отказ собственников не правомерен, так как не соответствует положениям Правил №354 и ст.157 ЖК РФ, согласно которым при наличии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из их показаний. При этом ни ст.157 ЖК РФ, ни Правила № 354 не содержат обязательного условия принадлежности ОПУ только собственникам помещений в многоквартирном доме.

26. Вопрос

ТСЖ обслуживает три дома, в каждом установлены общедомовые приборы учета расхода воды. Осуществлен подвод воды для полива насаждений на придомовой территории, промывки мусорных баков, мытья детского городка из одного дома (дом расположен достаточно близко к этим сооружениям), соответственно расход на указанные общедомовые нужды ложится на жильцов одного дома. Расход воды на эти цели фиксируется прибором учета, специально установленным. Можно ли такие общедомовые нужды по водоснабжению распределять на жильцов этих трех домов? Вообще, возможно ли объединение общедомовых нужд по нескольким домам исходя из суммарного расхода воды? Должно ли такое распределение быть закреплено решением Общего собрания жильцов?

Ответ

Поскольку в данном случае речь идет об управлении ТСЖ общим имуществом собственников в нескольких МКД, то порядок управления группой МКД должен устанавливаться в уставе такого ТСЖ и исходить из решения общего собрания членов такого ТСЖ, а также принципов разумности и справедливости, установленных ч. 2 ст.7 ЖК РФ. Однако в данном случае речь идет об урегулировании отношений по определению

платы за коммунальные услуги, правила расчета которой устанавливает Правительство РФ. Для целей исключения возможных споров с жильцами (тем более, если среди них есть наниматели государственных или муниципальных жилых помещений), правильно было бы вести расчет размера платы за коммунальные услуги по каждому МКД в отдельности, что предусмотрено Правилами № 354. Поскольку расход воды на обслуживание придомовой территории измеряется отдельно и используется для нужд не одного дома, а трех домов, то такой объем воды (как не относящийся к потреблению на ОДН в том доме, где осуществлен подвод воды для соответствующих целей), подлежит распределению на три дома пропорционально площади помещений в каждом МКД. Так как порядок такого распределения Правительством РФ не установлен, его следует прописать в локальных актах ТСЖ на основании общего собрания членов ТСЖ, исходя из принципов разумности и справедливости, допускаемых ч.2 ст. 7 ЖК РФ. Такие расходы могут быть включены по решению общего собрания членов ТСЖ как в обязательные платежи, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в управляемых ТСЖ многоквартирных домах, так и в плату за коммунальные услуги холодного водоснабжения на ОДН.

27. Вопрос

Применя ли норма части 3 пункта 81 Правил № 354 при осуществлении расчетов размера платы по показаниям общедомового (коллективного) прибора учета?

Ответ

Положение п.81 не соответствует положениям п.33 «и» и п.31 «у», которые в свою очередь повторяют положение п.2 ст.13 Закона № 261-ФЗ. Поэтому, считаем, что до внесения изменений в Правила № 354 подлежит применению общий порядок начала расчетов по показаниям ИПУ и ОПУ – не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем введения прибора учета в эксплуатацию.

ГЛАВА 3.

О площадях мест общего пользования в МКД.

1. Вопрос

Если подвал затоплен, используется ли его площадь при определении объема коммунального ресурса на ОДН? Если не вся площадь помещений, относящихся к общему имуществу отапливается, участвует ли такая площадь в расчетах потребления ресурса на ОДН?

Ответ

В расчетах за ОДН используется вся площадь помещений, относящихся к общему имуществу, указанная в технической документации на МКД независимо от условий их содержания, в т.ч. отопления. Если орган регулирования указал в нормативном акте об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг или по запросу организации (потребителя) перечень помещений, относящихся к общему имуществу, которые участвовали в расчетах нормативов, то стоимость КУ на ОДН должна определяться на площадь таких помещений конкретного многоквартирного дома.

2. Вопрос

Управляющая организация обслуживает МКД коридорного типа с имеющимися кладовыми помещениями. С гражданами-пользователями заключены договоры на временное пользование кладовыми помещениями. Как правильно начислить гражданам плату за отопление кладовых помещений? Такой же вопрос касается передачи в пользование части колясочной по договору на временное пользование общим имуществом.

Ответ

Поскольку кладовые помещения и колясочные относятся к общему имуществу МКД и изначально предназначены для пользования всеми собственниками помещений дома, то

бремя по их содержанию несут все собственники пропорционально площади своих помещений. Коммунальные ресурсы, приходящиеся на колясочные и кладовые помещения, относятся к общедомовым нуждам и оплачиваются всеми потребителями в порядке, предусмотренном Правилами № 354. Передача в пользование указанных помещений отдельным собственникам возможна только по решению общего собрания собственников (100% голосов). Решением общего собрания возможно установление платы за личное пользование колясочными и кладовыми помещениями, а также порядок использования полученных от такого пользования средств. Плата за передачу общего имущества во временное пользование может отражать величину приходящихся на него расходов по содержанию такого имущества, в т.ч. на отопление (исходя из норматива потребления на ОДН), а может и не отражать таких расходов.

3. Вопрос

Как производится расчет платы за отопление в нежилых помещениях (подвалы, цоколи)?

Ответ

Если помещения в подвале и цоколе оформлены как нежилые помещения, т.е. на них оформлены свидетельства регистрации права собственности конкретным лицом, то расчет платы за отопление производится как для нежилых помещений. Если такие помещения не зарегистрированы как нежилые помещения, то подвалы и цоколи относятся к помещениям, входящим в состав общего имущества многоквартирного дома, по которым плата за отопление рассчитывается в составе платы за отопление на общедомовые нужды и покрывается собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Если при этом подвал и цоколь сдаются в аренду, решением общего собрания собственников помещений возможно установление платы за пользование сданными в аренду помещениями, а также порядка использования полученных от сдачи помещений в аренду средств. Т.е. плата за коммунальные услуги предоставляемые в конкретный подвал, являющийся общим имуществом, отдельно не определяется.

4. Вопрос

Если отдельно стоящие здания подключены к системе теплоснабжения и водоснабжения от общего имущества дома, то имеет ли право УО (для расчета на общедомовые нужды) увеличить площадь дома на площадь отдельно стоящих зданий, запитанных от разлива дома (общего имущества)?

Ответ

Нет, не имеет такого права. Расчет объемов коммунальных услуг, поданных в указанном случае в МКД, определяется по нормативу потребления, или расчет такого объема и использованием показаний ОПУ производится от разницы $V_{опу} - V_{неж. п.}$ в другом здании по согласованию с РСО.

5. Вопрос

Площадь каких помещений общего имущества учитывается при расчете платы за ОДН, должны ли это быть все помещения, включая подвалы, чердаки и т.д.? Может ли орган регулирования прописать какие-либо ограничения в своем акте, например, оставить только лестничные клетки, коридоры?

Ответ

Правильный вариант определения таких площадей – это принимать в расчет площадь помещений, указанную в НПА субъекта РФ об утверждении норматива потребления коммунальных услуг на ОДН, поскольку норматив потребления коммунальных услуг на ОДН используется для определения размера платы за коммунальные услуги. Указание таких площадей СРФ в НПА об утверждении норматива потребления не противоречит правилам утверждения таких нормативов. По-нашему мнению, в расчет таких площадей должны включаться только площади помещений, входящих в состав общего имущества, которые указаны в технической документации на МКД.

6. Вопрос

Как учитывать площадь помещений с альтернативным источником отопления в МКД при расчете норматива на отопление?

Ответ

Поскольку условно норматив на отопление 1 кв.м площади помещений и мест общего пользования принят в равной величине, т.е. нагрузка на отопление здания распределена пропорционально площади помещений и МОП МКД и приведена к 1 кв.м, то и для домов, имеющих помещения с альтернативным источником отопления, в расчетной формуле норматива на отопление корректно использовать площадь всех помещений МКД, независимо от того, имеется ли в таких помещениях централизованное отопление. Если же на момент расчета норматива потребления тепловой энергии на отопление нагрузка по дому в техпаспорте скорректирована с учетом отключения части помещений от системы централизованного отопления, то для такой категории домов при расчете норматива на отопление принимается суммарная величина площади МОП и помещений, присоединенных к централизованному отоплению.

ГЛАВА 4.

Определение платы за коммунальные услуги на ОДН по видам услуг

1. Вопрос

Как рассчитать размер платы на ОДН по водоотведению? В доме два ОПУ: один – на горячую воду, второй – на холодную воду?

Ответ

Согласно п.48 Правил № 354 объем услуг по водоотведению, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды, в многоквартирном доме, не оборудованном общедомовым прибором учета сточных вод, определяется исходя из норматива потребления услуг водоотведения на ОДН и общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (формулы 10 и 15 Приложения 2 к Правилам № 354). Между потребителями данный объем распределяется пропорционально общей площади жилых и нежилых помещений. Аналогичный порядок предусмотрен при определении объема сточных вод, отводимого из многоквартирного дома, не оборудованного общедомовым прибором учета сточных вод, по договору ресурсоснабжения (пп. «в» п.21 N 124).

2. Вопрос

Как рассчитывается плата за водоотведение ОДН в МКД, оборудованных коллективными приборами учета на холодную и горячую воду (при отсутствии коллективного прибора учета на водоотведение)? В п. 13 приложения № 2 к Правилам № 354 указано, что объем сточных вод определяется исходя из показаний коллективного прибора учета. А если нет прибора учета на водоотведение, как определяется объем сточных вод?

Ответ

В отсутствие ОПУ сточных вод объем потребления услуг водоотведения на ОДН определяется исходя из установленного норматива потребления услуг водоотведения на ОДН, в том числе при наличии ОПУ холодной и горячей воды.

3. Вопрос

На доме установлен общедомовой прибор учета горячего водоснабжения. Общедомовой прибор учета холодного водоснабжения на доме отсутствует. Имеем ли мы право считать ГВС по общедомовому сч-ку, а ХВС по нормативу? Если имеем право, то как считать водоотведение?

Ответ

Показания общедомового прибора учета потребления конкретного коммунального ресурса для расчета размера платы за соответствующую коммунальную услугу применяются при определении платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды. Согласно п.44 Правил № 354 размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к Правилам. Таким образом, поскольку в МКД установлен ОПУ горячей воды, то размер платы за услугу

горячего водоснабжения на ОДН определяется исходя из показаний ОПУ горячей воды. Поскольку общедомовой прибор учета холодной воды в МКД не установлен, то размер платы за услуги холодного водоснабжения на ОДН определяется по нормативам потребления холодной воды на ОДН в соответствии с п.48 Правил по формулам 10 и 15 Приложения N 2. Что касается услуг водоотведения, то размер платы за услуги водоотведения в жилых помещениях, не оборудованных ИПУ водоотведения, определяется (п.42 ч.5 Правил):

- при наличии ИПУ холодной и горячей воды - по суммарным показаниям таких ИПУ;
- при отсутствии ИПУ холодной и горячей воды или отсутствии ИПУ хотя бы одной из услуг - по нормативам потребления услуг водоотведения в помещении.

Размер платы за услуги водоотведения на ОДН при отсутствии общедомового прибора учета водоотведения определяется в соответствии с формулами 10 и 15 приложения N 2 к Правилам 354 исходя из норматива потребления водоотведения, и площади помещений, входящих в состав общего имущества МКД, пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю.

4. Вопрос

Необходимо ли производить корректировку ОДН и как часто это нужно делать?

Ответ

Корректировка платы за коммунальные услуги предусмотрена в Правилах № 354 только в многоквартирном доме с распределителями тепловой энергии. Кроме того до 2015 года производится корректировка размера платы за услуги отопления только при сохранении субъектом РФ порядка определения размера платы за коммунальные услуги отопления с применением пунктов 15 – 28 Правил № 307. Следует отметить, что корректировка в указанном случае осуществляется 1 раз в год относительно полного размера платы, начисленной потребителям за год и подлежащей внесению за этот же период исходя из расчета полного объема коммунальных услуг отопления, определяемого с использованием показаний ОПУ, приходящегося к оплате за год в конкретном помещении. По остальным услугам корректировка платы за коммунальные услуги, в том числе платы за ОДН, не производится.

5. Вопрос

Как производить расчет платы на ОДН по тепловой энергии в квартирах с индивидуальным отоплением в МКД, оборудованных (не оборудованных) ОПУ тепловой энергии?

Ответ

- Размер платы за коммунальные услуги отопления, предоставленные на ОДН, для потребителей с индивидуальным отоплением, определяется в общеустановленном порядке, то есть в соответствии с п.44 и п. 48 Правил № 354.
- Согласно п. 44 Правил № 354 размер платы за услуги отопления, предоставленные на ОДН в многоквартирном доме, оборудованном ОПУ тепловой энергии, определяется в соответствии с формулами 10, 13 и 14 приложения N 2 к Правилам № 354.
- Согласно п. 48 Правил № 354 при отсутствии ОПУ тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется в соответствии с формулами 10 и 15 приложения N 2 к Правилам № 354.

6. Вопрос

Как определяется количество Гкал для приготовления 1 куб.метра горячей воды при открытой схеме теплоснабжения при отсутствии общедомового прибора учета?

Ответ

-Объем потребления услуг горячего водоснабжения в i-м помещении (V_{pi}) определяется либо по показаниям ИПУ (а также в порядке, предусмотренном пунктом 59 Правил № 354), либо по нормативам потребления горячей воды в жилом помещении (в нежилом помещении – в соответствии с пунктом 43 Правил № 354).

-Объем потребления услуг горячего водоснабжения на ОДН (Водні) определяется по нормативам потребления горячей воды на ОДН (формула 15 Приложения № 2 к Правилам № 354):

$$\text{Водні} = \text{Нодн} \times \text{Soи} \times \text{S}_i/\text{S}_o$$

где

Водні - объем потребления услуг горячего водоснабжения на ОДН, приходящийся на i-ое помещение;

Нодн – норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306;

Soи – общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, м²;

Si – площадь i-го помещения, м²

So – общая площадь жилых и нежилых помещений МКД, м²

1.Теплоноситель на потребление в помещении

$$\text{Рт.пі} = \text{Vпі} \times \text{Tт} \text{ где}$$

Рт.пі - плата за теплоноситель, приходящийся на объем потребленной в i-м помещении горячей воды

Tт – тариф на теплоноситель, руб/м³

Теплоноситель на ОДН

$$\text{Рт.одні} = \text{V}_i^{\text{одн}} \times \text{Tт}$$

Рт.одні - плата за теплоноситель, приходящийся на объем потребленной горячей воды на ОДН в i-м помещении

тепловая энергия

В соответствии с п.40 Правил № 354 потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме «в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды)».

В соответствии с п.2 и п.29 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, в объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды включаются технически неизбежные и обоснованные потери коммунальных ресурсов во внутридомовых инженерных системах многоквартирного дома.

Поскольку в системе ГВС возникают технологически неизбежные потери тепловой энергии, вызванные циркуляцией горячей воды с трубопроводах, стояках и полотенцесушителях, то такой объем потерь тепловой энергии должна быть оплачена потребителем в составе платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды (ОДН). Так как часть тепловой энергии теряется в системе ГВС в процессе циркуляции горячей воды, то расход тепловой энергии в системе ГВС на ОДН будет неизбежным независимо от времени года (зима или лето) за исключением перерывов подачи горячей воды.

Правилами № 354 не установлен порядок определения количества тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения, приходящееся на i-е помещение и для общедомовых нужд.

Поскольку ИПУ горячей воды не фиксируют расход тепловой энергии в горячей воде, и нормативы потребления тепловой энергии в горячей воде в соответствии с действующим законодательством не устанавливаются, следовательно, определить удельный расход тепловой энергии в горячей воде для распределения объема тепловой энергии в зависимости от целей потребления (на нужды потребления горячей воды в помещениях потребителей и на общедомовые нужды) возможно только расчетным путем.

Расход тепловой энергии, связанный и не связанный с объемом потребления горячей воды в помещении, предлагается определять через удельный расход тепловой энергии в горячей воде в следующем порядке.

Теплоэнергия на потребление горячей воды в помещении

$$Q_{pi} = V_{ni} \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times c \times 10^{-6}$$

где

Q_{pi} – количество тепловой энергии в объеме потребления горячей воды в i -ом помещении, Гкал;

V_{ni} – объем индивидуального потребления горячей воды в i -м помещении, куб.м;

$(t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times c \times 10^{-6}$ – расход тепловой энергии на 1 куб.м горячей воды (Гкал/м³);

ρ – плотность воды, рекомендуется принимать равной 1000 кг/м³;

c – теплоемкость воды, принимается равной 1 ккал/(кг×°C);

$t_{ГВ}$, $t_{ХВ}$ – разность среднемесячных температур горячей и холодной воды, °C, при отсутствии фактических данных $t_{ГВ}$ принимается в соответствии с СанПиН +60°C,

- $t_{ХВ}$ в отопительный период принимается +5°C,

- в неотапливаемый +15°C.

Плата за компонент тепловая энергия на потребление горячей воды в помещении определяется по формуле:

$$-P_{т/э. pi} = Q_{pi} \times T_{т/э}$$

- $T_{т/э}$ – тариф на тепловую энергию

Теплоэнергия на ОДН в системе ГВС

При отсутствии ОПУ количество тепловой энергии на общедомовые нужды ГВС предлагается определять по формуле (Правилами № 354 не регулируется):

$$Q_{одн} = Q_{pi} \times K_{tp} + V_{одн} \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times c \times 10^{-6} \times (1 + K_{tp}),$$

где

K_{tp} – коэффициент, учитывающий тепловые потери в системе горячего водоснабжения, определяется в соответствии с таблицей 7 Методики определения количеств тепловой энергии и теплоносителей в водяных системах коммунального теплоснабжения, утвержденной Приказом Госстроя РФ от 06.05.2000 № 105:

Система горячего водоснабжения

с наружной сетью горячего водоснабжения / без наружной сети

с полотенцесушителями 0,25 / 0,2

без полотенцесушителей 0,15 / 0,1

с изолированными стояками

с полотенцесушителями 0,35 / 0,3

без полотенцесушителей 0,25 / 0,2

Плата за компонент тепловая энергия на ОДН в системе ГВС определяется по формуле:

$$P_{т/э. одн} = Q_{одн} \times T_{т/э}$$

7. Вопрос

Как определяется плата за ОДН по горячему водоснабжению при отсутствии централизованного горячего водоснабжения?

Ответ

Плата за коммунальные услуги ГВС на ОДН отдельно не определяется. Расход горячей воды на ОДН учитывается в стоимости холодной воды и тепловой энергии, используемых при приготовлении горячей воды. При этом соответствующий расход холодной воды учитывается при определении платы за услуги холодного водоснабжения на ОДН, а соответствующий расход тепловой энергии указывается в составе платы за теплоснабжение на ОДН.

8. Вопрос

Дом с бойлером, но общедомового прибора нет. Начислять ли общедомовые нужды на ГВС?

Ответ

Согласно п.40 Правил № 354 объем коммунальных услуг определяется с учетом их расхода на ОДН. При приготовлении услуг ГВС с помощью бойлера объем воды на ОДН согласно п.54 Правил № 354 отдельно не выделяется. Расход холодной воды, приходящийся на объем горячей воды для ОДН будет учитываться в общем объеме услуг холодного водоснабжения на ОДН (как сумма норматива горячей воды на ОДН и норматива холодной воды на ОДН). Тепловая энергия на ОДН в указанном случае определяется по расчетной формуле соответственно объему горячей воды, определенному по нормативу ее потребления на ОДН.

9. Вопрос

Начисляется ли на лестничные клетки в многоквартирном доме плата за отопление, если в доме нет общедомовых приборов учета? Как определить объем в Гкал приходящийся на отопление лестничных клеток?

Ответ

Плата за услуги отопления на ОДН начисляется по соответствующим нормативам потребления соответственно площади помещений, входящих в состав общего имущества МКД, независимо от того отапливаются ли эти помещения или нет, поскольку нормативы на ОДН также учитывают технологически неизбежные потери ресурса, возникающие во внутридомовой системе отопления. Лестничные клетки относятся к таким помещениям. Отдельно объем тепловой энергии на отопление лестничных клеток не определяется.

10. Вопрос

Как производится начисление квартиросъемщику за отопление на квартиру и общедомовые нужды, если нет теплосчетчика на доме и тепловая энергия идет транзитом, но имеется теплоузел на несколько домов?

Ответ

При отсутствии в МКД общедомового прибора учета плата за отопление начисляется:

- при применении Правил № 307 по нормативам потребления тепловой энергии на отопление или по показаниям ИПУ;
- при применении Правил № 354 по нормативам потребления тепловой энергии на отопление помещений или по показаниям ИПУ и нормативам потребления тепловой энергии на отопление на ОДН.

11. Вопрос

Если в подъездах отсутствует система отопления, взимается ли плата за ОДН с потребителей? Основание?

Ответ

В соответствии с п.45 Правил № 306 наличие и состав ВДИС (особенности системы отопления многоквартирного дома) учитываются при установлении нормативов потребления тепловой энергии на отопление помещений, входящих в состав общего имущества в МКД. По домам, в которых отсутствует система отопления подъездов по строительному проекту (в том числе при реконструкции системы теплоснабжения дома), должны устанавливаться отдельные нормативы потребления, поскольку отсутствие такой системы не приводит к отсутствию расхода тепловой энергии на ОДН (технологические потери тепловой энергии во внутридомовых тепловых сетях). Таким образом, плата за услуги отопления на ОДН взимается с потребителей в указанном доме по соответствующему нормативу потребления тепловой энергии на отопление в МКД, установленному на общую площадь всех помещений в МКД.

12. Вопрос

Если проектом дома предусмотрена система отопления в подъездах, но вышла из строя. Взимается ли плата за отопление на ОДН в указанном случае?

Ответ

Поскольку система отопления подъездов предусмотрена проектом многоквартирного дома, то плата за отопление на ОДН определяется в общеустановленном порядке, как для многоквартирного дома с работающей системой отопления подъездов. При этом при наличии вины исполнителя коммунальных услуг отопления в не обеспечении надлежащего содержания системы отопления подъездов размер платы за коммунальные услуги отопления подлежит уменьшению в связи с некачественным предоставлением коммунальных услуг.

13. Вопрос

Как рассчитать водоотведение на общедомовые нужды? Не вся вода на общедомовые нужды попадает в систему водоотведения, например, используется на полив газона, технологические потери.

Ответ

Вне зависимости от того, какой объем воды потребляется и на какие цели, а также от использования или не использования воды вообще на общедомовые нужды, объем водоотведения на ОДН при отсутствии общедомовых приборов учета стоков определяется по нормативам потребления услуг водоотведения на общедомовые нужды.

14. Вопрос

Как будет начисляться плата за ОДН, если услуга не оказывается (мытьё лестниц)?

Ответ

Вне зависимости от объема используемой воды на ОДН, а также при неиспользовании воды на ОДН, при отсутствии ОПУ плата за коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения на ОДН должна определяться по нормативам потребления коммунальных услуг холодного водоснабжения на ОДН и нормативам горячего водоснабжения на ОДН, утвержденных для соответствующего многоквартирного дома.

15. Вопрос

Установлены нормативы на ОДН. В сентябре месяце начислено всему жилфонду, но часть домов приняли решение мыть лестничные клетки 1 раз в месяц в летний период, т.е. вода на мытье, в т.ч. промывку расходуется только в летний период, как поступать управляющей организации в зимний период?

Ответ

Независимо от того, на какие нужды расходуется вода на ОДН, в какой период года она расходуется и расходуется ли вообще, при отсутствии ОПУ в МКД, оплата за ОДН определяется исходя из нормативов потребления на ОДН. Норматив потребления коммунальных услуг не может отражать величину фактического расхода какого-либо коммунального ресурса, норматив является некой средней величиной и устанавливается только для определения размера платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета, т.е. когда фактический расход ресурса возможно измерить. Аналогично применяется норматив потребления услуг в жилом помещении, когда фактическое потребление услуг не измеряется и норматив не зависит от режима и объема потребления услуг потребителями в помещении. Если потребителям в конкретном доме не нравится платить плату за ОДН по нормативам, собственники помещений в этом доме вправе принять решение об установке ОПУ и измерять фактический объем воды, который используется на ОДН в любой период года. Таким образом, в отсутствие ОПУ УО обязана начислить плату за коммунальные услуги на ОДН и летом и зимой по нормативу потребления коммунальных услуг на ОДН.

16. Вопрос

На общедомовые нужды берется только ХВС, а куда отнести ГВС?

Ответ

Вне зависимости от того используется или не используется горячая вода на общедомовые нужды в многоквартирном доме, объем горячей воды на ОДН определяется всегда во всех многоквартирных домах: или от разницы в объемах потребления горячей воды по ОПУ горячей воды и объему ее потребления в помещениях многоквартирного дома, или по нормативам горячей воды на ОДН.

17. Вопрос

Как оплачиваются общедомовые расходы по всем видам коммунальных услуг в многоквартирных домах с непосредственным управлением?

Ответ

Исполнителем коммунальных услуг в доме с непосредственным управлением является РСО, которая в соответствии с п.40 Правил № 354 обязана начислить всем потребителям в МКД плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за коммунальные услуги, потребленные в помещении, и плату, предоставленную на ОДН, соответственно тому виду ресурса, который подается конкретной РСО в МКД, с применением расчетных формул, указанных в Правилах № 354.

18. Вопрос

МКД с мансардами, отопление 1-5 этажи централизованное, а в мансардах (6 этаж) установлены индивидуальные отопительные системы, то есть жильцы

верхних этажей покупают холодную воду и газ. Распространяется ли на них обязанность платить ОДН за тепло и горячую воду, общедомовой прибор тепла и горячей воды не установлен. В мансардах же все показания предоставляются путем их учета индивидуальными приборами учета.

Ответ

Распространяется, оплата коммунальных услуг на ОДН осуществляется по нормативам потребления на ОДН.

19. Вопрос

Как будет начисляться плата за ОДН, если услуга оказывается, но забор воды производится из квартиры собственника, имеющего прибор учета?

Ответ

В указанном случае объем воды, подлежащий оплате собственником, подлежит уменьшению на объем воды, отбираемый из его квартиры на ОДН. Измерения соответствующих объемов фиксируются путем оформления любого документа, разработанного исполнителем коммунальных услуг подписываемого собственником и лицом, осуществляющим такой отбор воды (например ведомость учета показаний ИПУ при отборе воды на ОДН, акт отбора воды на ОДН и т.п.). При этом такой объем воды, измеренный ИПУ на ОДН, не принимается в расчет платы за ОДН. Плата за ОДН определяется в порядке, установленном Правилами № 354: или исходя из показаний ОПУ, или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг водоснабжения на ОДН. Во всех случаях определения платы за ОДН, собственнику квартиры, в которой отбирается вода на ОДН, выставляется к оплате объем воды, определенный по показаниям ИПУ за вычетом объема воды, измеренного для отбора на ОДН.

20. Вопрос

В связи с вступлением в силу постановления № 354 от 06.05.2011г и многочисленными обращениями граждан прошу дать правовую оценку начислений ГВС на ОДН в квартирах с индивидуальным отоплением (котлами) в домах с центральным отоплением и центральным горячим водоснабжением.

Ответ

Размер платы за ГВС на ОДН для помещений с индивидуальным отоплением в многоквартирном доме, оборудованном централизованной системой теплоснабжения, определяется в общеустановленном порядке.

21. Вопрос

Должна ли начисляться плата за ГВС на ОДН с собственника, если он поставил заглушку на горячей воде, и пользуется только электрообогревателем используя только холодную воду?

Ответ

В данном случае можно воспользоваться аналогией п. 96 Правил № 354, согласно которому в случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем, и после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю документов, подтверждающих временное отсутствие. То есть, если потребитель не намерен пользоваться услугами ГВС в его жилом помещении и поставил заглушку на сетях ГВС, то неначисление платы за услуги ГВС, потребленные в жилом помещении, для такого потребителя возможно при условии, что заглушка горячей воды опломбирована исполнителем и исполнитель регулярно осуществляет проверку сохранности такой пломбы. Плата за услуги ГВС, потребленные на ОДН, указанному потребителю начисляется в обязательном порядке, поскольку любые коммунальные услуги, предоставленные на ОДН, подлежат оплате всеми потребителями независимо от факта и объема потребления соответствующих услуг в жилых и нежилых помещениях МКД.

ГЛАВА 5.

Определение платы за коммунальные услуги на ОДН для нежилых помещений.

1. Вопрос

Как объем потребления коммунальной услуги в нежилом помещении влияет на размер ОДН, приходящийся на это помещение?

Ответ

Независимо от объема индивидуального потребления коммунальной услуги плата за коммунальные услуги на ОДН всегда определяется пропорционально площади помещений (жилых и нежилых).

2. Вопрос

На 1-ом этаже 5-этажного дома магазины с высотой потолков 4 метра. В квартирах высота потолков 2,5 метра. Возможно ли на основании решения общего собрания при наличии данных ОПУ распределить показания не по площади, а по объему для собственников жилых и нежилых помещений?

Ответ

В п.5 ч.2 ст.44 ЖК РФ собственники помещений имеют право принимать решения на общем собрании только по тем вопросам, которые отнесены к компетенции общего собрания Жилищным кодексом РФ. Ни Жилищный кодекс, ни Правила № 354 не содержат положений, позволяющих собственникам помещений принимать решения по изменению порядка определения размера платы за коммунальные услуги, указанного в Правилах №354. По указанным основаниям собственники не вправе принять такое решение. Плата за ОДН должна определяться для всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме только пропорционально площади таких помещений.

3. Вопрос

По строительному проекту к МКД пристроено нежилое помещение. Несут ли собственники данной пристройки расходы на содержание общего имущества, в том числе и на коммунальные услуги за ОДН? Если в МКД имеется встроенно-пристроенное нежилое помещение, как собственники несут расходы за содержание общего имущества и коммунальные услуги за ОДН, только во встроенной части или в пристроенной части тоже? Встроенно-пристроенное помещение при этом как одно помещение, один кадастровый номер, обе части сообщаются.

Ответ

Судебная практика по таким вопросам признает, что собственники встроенных в многоквартирный дом, а также пристроенных к нему нежилых помещений несут расходы на содержание общего имущества в таком многоквартирном доме соразмерно несению таких расходов собственниками жилых помещений в многоквартирном доме. Площади встроенно-пристроенных нежилых помещений указываются в техническом паспорте на многоквартирный дом. Соответственно указанным в техническом паспорте многоквартирного дома площадям собственники нежилых помещений обязаны оплачивать коммунальные услуги на ОДН в соответствии с п.40, 44 и 48 Правил № 354.

4. Вопрос

В многоквартирном доме установлены общедомовые приборы учета водоснабжения и теплоэнергии. Нежилое помещение в указанном доме заключило напрямую договор с ресурсоснабжающей организацией и его расход воды и теплоэнергии ресурсоснабжающей организацией отнимается от расхода коллективных приборов учета и счета предъявляются за минусом оплаты по нежилому помещению. Учитывать ли при расчете общедомовых нужд по водоснабжению и отоплению площадь указанного помещения? Соответственно можем ли мы предъявлять этому нежилому помещению оплату за коммунальные

услуги, предоставленные на общедомовые нужды, если договора на возмещение оплаты за коммунальные услуги, потребленные нежилым помещением у ТСЖ нет?

Ответ

При расчете платы за ОДН площадь указанного в вопросе помещения необходимо учитывать. Если ТСЖ является исполнителем коммунальных услуг, то необходимо в отсутствие договора с собственником нежилого помещения предъявлять плату за ОДН собственнику такого нежилого помещения на основании пунктов 40, 43 и 44 Правил № 354. В указанном случае ТСЖ вправе обратиться к собственнику нежилого помещения для заключения договора на содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг на ОДН.

5. Вопрос

Каким образом производить начисление за электроэнергию на места общего пользования, если квартира была переоборудована – закрыт выход в подъезд, то есть дверь сразу на улицу?

Ответ

В общеустановленном порядке – аналогично, как и остальным потребителям. Наличие или отсутствие выхода в подъезд для нежилого помещения не имеет значения при определении размера платы за коммунальные услуги на ОДН.

6. Вопрос

Если у РСО прямой договор с собственником нежилого помещения, то каким образом и кто начисляет плату за ОДН. Выстраивать ли обмен информацией между РСО и УО или пусть УО самостоятельно решает вопрос о величине и сумме платы за ОДН по данному нежилому помещению?

Ответ

Плату за ОДН начисляет в указанном случае УО. Основанием тому является договор управления многоквартирным домом. Если объем коммунального ресурса, потребляемый в нежилом помещении, измеряется общедомовым прибором учета, то порядок представления информации об объемах коммунальных ресурсов, потребляемых в нежилом помещении, должен устанавливаться в договоре ресурсоснабжения, показатели таких объемов учитываются при составлении актов подачи коммунальных ресурсов, оформляемых между РСО и УО.

7. Вопрос

В случае наличия отдельного договора снабжения тепловой энергией между РСО и собственником (пользователем) нежилого помещения кто должен выставлять данному собственнику (пользователю) КУ на общедомовые нужды (РСО или УК)?

Ответ

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией плату за коммунальные услуги ОДН собственникам нежилых помещений выставляет УО.

8. Вопрос

При распределении отрицательной разницы между объемом коммунального ресурса, определенным исходя из показаний ОПУ, и суммарным объемом коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях, уменьшение размера платы для нежилых помещений не производится. Это действительно так?

Ответ

Да, в указанном случае по нежилым помещениям плата вносится соответственно объему потребления коммунальных услуг в нежилом помещении.

9. Вопрос

РСО заключила прямой договор теплоснабжения с нежилым помещением (офис), находящимся в доме, оборудованном прибором учета. Правомерно ли определение потребления на отопление нежилого помещения в зависимости от

занимаемой им площади с учетом показаний прибора учета (площадь пропорционально к показаниям прибора) и потребление ГВС в зависимости от количества работающих? Или применяется иной метод распределения потребления между жилыми и нежилыми помещениями в доме, оборудованном прибором учета?

Ответ

Согласно п. 43 и п. 44 Правил № 354:

Объем тепловой энергии, потребленной на нужды отопления нежилого помещения в МКД, определяется исходя из показаний ИПУ или нормативов потребления услуг отопления (в отсутствие ИПУ). Объем тепловой энергии, потребленной на общедомовые нужды, приходящийся на нежилое помещение, определяется в зависимости от степени оборудования МКД общедомовым и индивидуальными приборами учета по формулам 10, 13, 14 или 15 Приложения № 2 к Правилам № 354. А любом случае распределение общего объема тепловой энергии, потребленного на ОДН в целом по дому, производится пропорционально общей площади жилых и нежилых помещений.

Объем ГВС, потребленный в нежилом помещении, определяется исходя из показаний ИПУ или расчетным способом (в отсутствие ИПУ). Объем горячей воды, потребленной на общедомовые нужды, приходящийся на нежилое помещение, определяется по формулам 10, 12 и 15. Распределение общего объема горячей воды, потребленного на ОДН в целом по дому, производится также пропорционально общей площади жилых и нежилых помещений в доме.

10. Вопрос

Если на нежилое помещение расчет потребления тепловой энергии УО выполняется по тепловой нагрузке (она учитывает отопление ОДН) в этом случае ОДН на нежилое помещение начисляется?

Ответ

Расчеты с собственниками нежилых помещений должны производиться в соответствии с п.43 Правил 354 «исходя из расчетной величины потребления тепловой энергии, равной применяемому в таком многоквартирном доме нормативу потребления коммунальной услуги отопления», а в части оплаты за ОДН – в соответствии с п. 44 Правил № 354. В случае принятия решения субъектом РФ по порядку определения размера платы за отопление в соответствии с Правилами № 307, расчеты с собственниками нежилых помещений производятся при отсутствии ИПУ по нормативам потребления коммунальной услуги на отопление в соответствии с п.20 Правил № 307.

11. Вопрос

Арендатор занимает помещение в подвале. За ОДН оплачивают жильцы. В техпаспорте площадь подвала не учтена. Должен ли арендатор подвала оплачивать коммунальные услуги на ОДН?

Ответ

В указанном случае, поскольку подвал не относится к нежилым помещениям в многоквартирном доме, а входит в состав общего имущества в многоквартирном доме, арендатор не является плательщиком ни платы за коммунальные услуги, предоставленные в арендуемое им помещение подвала, ни платы за коммунальные услуги на ОДН. Плату за коммунальные услуги, предоставленные на ОДН, правомерно вносят потребители в жилых помещениях пропорционально площади жилых помещений исходя из общедомового потребления коммунальных услуг, измеренного ОПУ, или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН и площади помещений, входящих в состав общего имущества и указанной в техническом паспорте многоквартирного дома. Арендатор в указанном случае вносит арендную плату, которая является доходом собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме.

12. Вопрос

Как осуществить расчет доли нежилого помещения на общедомовое отопление (мест общего пользования: подъезды, подвалы, тех. помещения) в МКД с ОПУ тепловой энергии и в МКД без ОПУ тепловой энергии при применении Правил №354?

Ответ

Размер платы за коммунальные услуги на ОДН для нежилого помещения определяется пропорционально площади нежилого помещения: в МКД с ОПУ - по формулам 10, 13, 14 в

зависимости от наличия в жилых и нежилых помещениях МКД ИПУ, в МКД без ОПУ - по формулам 10, 15 с применением норматива потребления коммунальных услуг отопления на ОДН. При этом при применении формулы 13 площадь МОП в расчетах платы за ОДН не участвует, а при применении формул 14 и 15 площадь МОП принимается равной площади помещений, относящихся к общему имуществу в МКД, которая указана в технической документации на многоквартирный дом.

13. Вопрос

Каким образом производится распределение показаний прибора учета (тепловая энергия) в случае, если в доме находится встроенный по проекту магазин, имеющий проектную температуру 15 градусов и высоту потолков отличную от квартир?

Ответ

Независимо от проектной температуры и высоты потолков во встроенном помещении многоквартирного дома, в т.ч. используемом под магазин, плата за коммунальные услуги на ОДН определяется для собственников всех нежилых помещений соответственно площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, пропорционально площади каждого нежилого помещения в многоквартирном доме.

14. Вопрос

Электроэнергия для нежилых помещений подается отдельным кабелем от подстанции электрических сетей. Для населения другим кабелем. Счетчик ОПУ стоит для населения. Как считать ОДН для нежилых помещений?

Ответ

Поскольку в указанном случае объем электрической энергии, потребленный нежилыми помещениями, скорее всего измеряется и оплачивается по договорам энергоснабжения, заключенным между РСО и собственниками нежилых помещений, то такой объем не учитывается в расчетах за электрическую энергию между УО и РСО. При этом Правила № 124 не устанавливают обязанности РСО сообщать о таком объеме в УО. Следовательно, в указанном случае при определении платы за коммунальные услуги электроснабжения на ОДН, в том числе в доле, приходящейся на нежилые помещения, получающие электрическую энергию по другому кабелю, учитывается объем коммунальных услуг, измеренный показаниями ОПУ, установленного для населения.

15. Вопрос

В МКД установлен ОПУ. Присутствуют жилые и нежилые помещения. В отдельных нежилых помещениях есть индивидуальные приборы учета ГВС, в отдельных отсутствуют индивидуальные приборы учета ГВС. Как начислять по нежилым помещениям? Также как и в жилых? где есть ИПУ по ИПУ, где нет - в жилых по нормативу, в нежилых – по договорной нагрузке. Из общих показаний ОПУ минус показания ИПУ жилых и нежилых помещений, минус по нормативу жилые помещения, минус по договорной нагрузке нежилые помещения, все остальное это общедомовые нужды, которые распределяются пропорционально площади занимаемых жилых и нежилых помещений? Основной вопрос по начислению нежилым помещениям, в которых отсутствуют ИПУ, но есть ОПУ.

Ответ

Да, принцип расчетов указан верно.

- Размер платы за услуги ГВС, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, оборудованном ИПУ, определяется исходя из показаний ИПУ (по формуле 1 Приложения № 2 к Правилам № 354).
- Размер платы за услуги ГВС, предоставленные потребителю в жилом помещении, не оборудованном ИПУ, определяется исходя из соответствующего норматива потребления (по формуле 4 Приложения № 2 к Правилам № 354).
- Размер платы за услуги ГВС, предоставленные потребителю в нежилом помещении, не оборудованном ИПУ, определяется исходя из расчетного объема потребленной горячей воды (пп. «б» п.4 Приложения № 2 к Правилам № 354).
- Размер платы за услуги ГВС, предоставленные на ОДН, для жилых и нежилых помещений в МКД, оборудованном ОПУ горячей воды, определяется путем

распределения разницы между объемом потребления горячей воды, определенным исходя из показаний ОПУ, и суммарным объемом потребления горячей воды во всех жилых и нежилых помещениях МКД пропорционально общей площади этих помещений (по формуле 12 Приложения № 2 к Правилам № 354).

ГЛАВА 6.

Определение платы за коммунальные услуги на ОДН в общежитиях .

1. Вопрос

Общежитие или общежитие, переоборудованное в МКД, имеет общую кухню с установленными в ней общими электроплитами. Несколько квартир оборудовали электроплитами свои комнаты и не пользуются общей кухней. Как по таким комнатам начислять плату за электроснабжение мест общего пользования?

Ответ

Неиспользование потребителем помещений общего пользования в МКД не является основанием для освобождения такого потребителя от внесения платы за предоставленные коммунальные услуги. Следовательно, установка отдельными потребителями эл/плит у себя в комнатах не влияет на установленный Правилами № 354 порядок расчетов за коммунальные услуги и начисления таким потребителям должны производиться в общеустановленном порядке.

2. Вопрос

В общежитии общедомовые счетчики. Как рассчитать коммунальные услуги на общедомовые нужды? Выделять ли это в платежном документе или квитанции?

Ответ

Расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях квартирного типа, производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в жилых помещениях в многоквартирном доме (п. 52 Правил № 354). Плата за коммунальные услуги на ОДН определяется в соответствии с п. 44 и п.48 Правил № 354.

Расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях коридорного, гостиничного и секционного типа (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых), производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире (п.51 Правил №354). При этом границы коммунальной квартиры и состав помещений в нее входящих для целей определения платы за коммунальные услуги устанавливает собственник общежития. Если собственник общежития признает под коммунальной квартирой все здание общежития (например, в случаях, когда все помещения общего пользования расположены на одном этаже), то плата за ОДН не определяется и не начисляется потребителям. В остальных случаях плата за коммунальные услуги на ОДН определяется в соответствии с п. 44 и п.48 Правил № 354.

Плата за коммунальные услуги на ОДН выделяется в платежном документе для потребителей в общежитии всегда, когда она подлежит определению.

С Уважением, [Геннадий Марин](#)

Вся библиотека книг - maringenspb.spb

Санкт-Петербург
2015