



КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

Служба строительного надзора
и жилищного контроля

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИ НАЧИСЛЕНИИ ПЛАТЫ
ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
ОРГАНИЗАЦИЯМИ, УПРАВЛЯЮЩИМИ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**



Плата за содержание жилого помещения в МКД

С 1 января 2019 года стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) должна быть исключена из платы за содержание жилого помещения (ч. 8.1 ст. 23 Федерального закона № 458-ФЗ от 29.12.2014)

Проведение общего собрания собственников для этого не требуется

Принятие собственниками решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения в МКД без участия управляющей организации возможно.

ч. 7 ст. 156 ЖК РФ не ограничивает право собственников на принятие такого решения.

Принятие решений об установлении размера платы за содержание жилого помещения в МКД, распространяющих свое действие на прошедшие расчетные периоды ч. 7 ст. 156 ЖК РФ

не предусмотрено

Индексация размера платы за содержание жилого помещения в МКД с учетом индекса инфляции, либо индекса потребительских цен возможна при:

- 1) принятии общим собранием собственников соответствующего решения и утверждении конкретного, ясного и прозрачного механизма индексации;
- 2) обосновании управляющей организацией необходимости индексации (т.е. роста стоимости работ по содержанию и управлению МКД).



Способы формирования платы за коммунальную услугу по отоплению

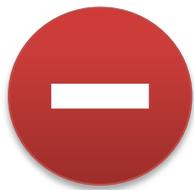
Действующий

(в течение календарного года, 1/12)



Рассрочка платежей
(прогнозируемая ежемесячная платежная нагрузка)

Прогнозируемые расходы краевого бюджета (субсидии)



Ежегодный перерасчет (сверка расчетов)

Сложность расчета размера платы и перерасчета

Негативное восприятие потребителей

Предлагаемый

(в течение отопительного периода, 1/9)

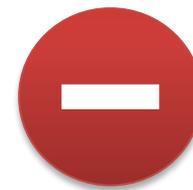


Прозрачность и объективность расчетов

Фактическое использование ОДПУ

Отсутствие ежегодного перерасчета

Простота расчета размера платы



Увеличение платежной нагрузки на граждан в течение отопительного периода

Дополнительная нагрузка на краевой бюджет (субсидии)



Способы расчета платы за коммунальные ресурсы, использованные в целях содержания общего имущества (СОИ)

Проблема

Порядок расчета размера платы за комм. ресурсы, потребленные в целях СОИ, при наличии общедомовых приборов установлен ч. 9.2. ст. 156 ЖК РФ (плата начисляется по нормативам с последующим перерасчетом исходя из показаний ОДПУ)

Порядок перерасчета в настоящее время законодательством не определен, что негативно влияет на расчеты управляющих организаций с РСО



Решение

Принятие общим собранием собственников помещений в МКД решений, предусмотренных ч. 9.2. ст. 156 ЖК РФ, об определении размера платы за комм. ресурсы, потребленные в целях СОИ:

исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.



Основные правонарушения, выявленные при проверках Службы в отношении организаций, которые осуществляют управление многоквартирными домами в части предоставления жилищно-коммунальных услуг

Нарушения, связанные с договорными отношениями между управляющими организациями (УО) и поставщиками коммунальных ресурсов

Отсутствие договоров, заключенных УО с ресурсоснабжающими организациями, в том числе договоров о предоставлении коммунальных ресурсов в целях СОИ в МКД.

Выставление УО потребителям платежных документов в отсутствие указанных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Наличие у УО задолженности по расчетам с ресурсоснабжающими организациями

Нарушение порядка расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (СОИ) в многоквартирных домах (МКД)

Использование не актуализированных сведений из технической документации МКД, а именно:

сведений о площади мест общего пользования (с учетом площади подвалов, чердаков при их наличии);

сведений о площади всех жилых и нежилых помещений в МКД



Основные правонарушения, выявленные при проверках Службы в отношении организаций, которые осуществляют управление многоквартирными домами в части предоставления жилищно-коммунальных услуг

Нарушение порядка производства корректировки (перерасчета) платы за отопление

Использование при перерасчете платы за отопление объемов тепловой энергии, не соответствующих показаниям общедомового прибора учета (ОДПУ) тепловой энергии.

Использование при перерасчете платы за отопление показаний ОДПУ, не введенного в эксплуатацию

Использование при перерасчёте платы за отопление не актуализированных сведений из технической документации МКД о площади всех жилых и нежилых помещений в МКД

Не использование при перерасчете площади нежилых помещений в МКД

Нарушения, связанные с применением тарифов на жилищно-коммунальные услуги

Применение тарифов на коммунальные услуги, не установленных соответствующим органом регулирования

Применение тарифа на содержание жилого помещения в МКД, не утвержденного протоколом общего собрания собственников помещений в МКД



Динамика объемов возвращенных гражданам денежных средств, которые были незаконно начислены организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, в тыс. руб.

