

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

Тарифы и нормативы
услуг ЖКХ для населения.
Правовое регулирование

Справочное пособие

Издание Государственной Думы
Москва • 2011

УДК 346.6
ББК 67.4
Т 19

Под редакцией председателя Комитета
Государственной Думы по строительству
и земельным отношениям М. Л. Шаக்குма

Составители: М. Я. Хесин, заместитель председателя
Комитета Государственной Думы по строительству
и земельным отношениям, председатель Экспертного
совета по жилищно-коммунальному хозяйству;
А. Н. Курский, член Экспертного совета
по жилищно-коммунальному хозяйству

Т 19 **Тарифы и нормативы услуг ЖКХ для населения. Правовое регулирование:** Справочное пособие — М.: Издание Государственной Думы, 2011. — 64 с.

Настоящее справочное пособие подготовлено по инициативе Комитета Государственной Думы по строительству и земельным отношениям по итогам парламентских слушаний на тему «Система тарифного и нормативного регулирования жилищно-коммунального хозяйства», которые состоялись в Государственной Думе 25 ноября 2010 года.

Издание предназначено для депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, помощников депутатов Государственной Думы в качестве справочного пособия и может быть использовано при подготовке ответов на обращения избирателей.

УДК 346.6
ББК 67.4

© Аппарат Государственной Думы, 2011

1. Понятия и виды жилищных и коммунальных услуг

Следует оговориться, что в Жилищном кодексе Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее — ЖК РФ) отсутствует понятие «жилищные услуги» и соответственно понятие тарифов и платы за такие услуги. Однако такие понятия используются в ряде действующих нормативных документов в области стандартизации, таких, как ГОСТ Р 51929-2002 «Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения» и «Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, продукции и услуг» ОК 004-93, а также в ряде методических рекомендаций Госстроя России, выпущенных до вступления в силу ЖК РФ. Отсутствие в федеральном законодательстве понятия «жилищные услуги» порождает ряд проблем, в частности, проблему платы за вывоз мусора (твёрдых и жидких бытовых отходов) или платы за пользование лифтом. Плата за эти услуги входит в состав платы за жилое помещение и рассчитывается для граждан пропорционально площади занимаемой ими жилой площади, поскольку эти услуги, согласно ЖК РФ, относятся к содержанию общего имущества дома. В то же время, очевидно, что реальный объём образующихся отходов и перевозок пассажиров в лифте определяется числом жильцов, а не площадью квартиры.

Что касается коммунальных услуг, то согласно п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее — Постановление 307), коммунальная услуга — это деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. К коммунальным услугам относятся также поставки бытового газа в баллонах и поставки твёрдого топлива при наличии печного отопления.

Поэтому в настоящем справочном пособии выражение «жилищные услуги» используется в целях корректного отражения состава и содержания данных услуг. В ЖК РФ используется выражение «плата за жилое помещение» и понятие жилищной услуги может быть раскрыто через структуру платы за жилое помещение.

В соответствии со статьёй 154 ЖК РФ структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги имеет следующий вид (*Таблица 1*).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за жилое помещение	Плата за коммунальные услуги
Плата за пользование жилым помещением (плата за наём) ¹	Холодное водоснабжение
Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя:	Горячее водоснабжение
плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;	Водоотведение
плату за услуги и работы по содержанию ² и текущему ремонту общего имущества ³ в многоквартирном доме;	Электроснабжение

¹ Только для нанимателей по договору социального найма или найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда.

² Включает в себя также уборку мест общего пользования и вывоз мусора с придомовой территории. Придомовая территория убирается, если земля находится в общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земля находится в общей долевой собственности с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учёта. С этой даты земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, если он не был поставлен на кадастровый учёт до 2005 года. Следует отметить, что в этом случае собственникам помещений следует платить земельный налог.

³ Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Более подробный перечень общего имущества многоквартирного дома указан в пункте 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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» (далее – Правил 491).

Таблица 1 (продолжение)

Плата за жилое помещение	Плата за коммунальные услуги
плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме ⁴ .	Газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах) Теплоснабжение (в том числе поставки твёрдого топлива при наличии печного отопления)

К прочим услугам, наряду с вышеуказанными жилищными и коммунальными услугами относятся:

- домофоны, кодовые замки;
- коллективная телевизионная антенна;
- радиоточка проводного радиовещания;
- другое (охрана подъездов).

Прочие услуги предоставляются и оплачиваются в соответствии с договорами о содержании общего имущества дома, заключаемыми с управляющими организациями (домофоны, кодовые замки) или договорами с организациями, обслуживающими телевизионные сети и радиосети.

1.1. Обязанности граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

Статьёй 30 ЖК РФ в числе прочего установлено, что собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения, и если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире — также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

В отношении содержания общего имущества в многоквартирном доме статьёй 39 ЖК РФ установлено: собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения в таком доме, определяется долей

⁴ Для нанимателей по договору социального найма или найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда капитальный ремонт проводится за счёт собственника жилищного фонда.

в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

С учётом рассмотренных положений, собственник жилого помещения в многоквартирном доме полностью несёт бремя содержания принадлежащего ему жилого помещения, а также соразмерную доле участия в общей собственности долю бремени содержания общего имущества дома. Собственник комнаты в коммунальной квартире дополнительно несёт соразмерную долю участия в общей собственности долю бремени содержания общего имущества коммунальной квартиры.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на него.

Следует отдельно отметить, что при соинвестировании строительства, если будущий собственник добровольно возьмёт на себя оплату жилищно-коммунальных услуг по акту приёмки-передачи квартиры, то согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, это является обязательством, и на сегодняшний день существует судебная практика по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги с будущего собственника до возникновения у него права собственности.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Плата может вноситься непосредственно в кассах предприятий жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ), в почтовых отделениях, в банках, через платёжные терминалы и так далее. Можно оплатить наличными, а также безналичным платежом (например, в банке). Оплаченные квитанции и чеки за оплату коммунальных услуг необходимо сохранять, чтобы всегда можно было подтвердить своевременно внесённую плату.

Оплата всех коммунальных услуг надлежащего качества производится один раз в месяц до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были оказаны соответствующие услуги. За несвоевременную оплату начисляются пени, а злостных задолжников и вовсе лишают права пользоваться жилищно-коммунальными услугами.

Но это не лишает их обязанности оплатить всю задолженность за услуги ЖКХ в полном размере.

Согласно статье 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Однако реализация этой обязанности требует принятия общим собранием собственников отдельного решения (часть 2 статьи 158 ЖК РФ). В случае если общим собранием собственников не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации). При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Общий объём коммунальных услуг, потребляемых многоквартирным домом, включает коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества дома, и коммунальные услуги, потребляемые непосредственно проживающими в доме гражданами.

Содержание общего имущества дома включает такие обязательные составляющие, как освещение, уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, обеспечение в них установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности, а также меры пожарной безопасности, содержание и уход за элементами озеленения.

Для осуществления этих составляющих содержания общего имущества дома необходимо потребление определённого объёма таких коммунальных услуг, как холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. С учётом особенностей содержания дома может потребоваться и газоснабжение. Следовательно, обязанность собственника жилого помещения в многоквартирном доме по внесению платы за коммунальные услуги, необходимые

для содержания общего имущества многоквартирного дома, связана с установленной законом обязанностью несения бремени содержания принадлежащего имущества. Обязанность собственника по внесению платы за коммунальные услуги не может полностью прекращаться в связи с тем, что коммунальные услуги временно или постоянно не потребляются в соответствующем помещении гражданами (например, в случае временного отсутствия гражданина).

1.2. Исполнитель коммунальных услуг

В соответствии с Правилами 307 исполнителем коммунальных услуг признается юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений — иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Следует сделать важное замечание относительно термина «исполнитель коммунальных услуг». Для примера рассмотрим услуги энергоснабжения (электро- и (или) теплоснабжения). Какие условия необходимо соблюсти, чтобы потребитель получил эту услугу?

1. Энергоснабжающая организация должна выработать или купить на оптовом рынке определённое количество энергии и направить её в сеть передачи энергии.
2. Необходимо, чтобы эта энергия дошла до потребителя по исправной передающей сети, которая включает собственность энергоснабжающей организации (магистральные и внутриквартальные сети), общедолеовое имущество собственников помещений в доме и собственность потребителя (внутридомовые сети).
3. За оказанную услугу потребитель обязан расплатиться по установленному тарифу. Для потребителя в данном случае несущественно, какие трансформаторы, средства защиты, насосы, бойлеры и другое специальное оборудование находятся на участке энергоснабжения в собственности энергоснабжающей организации. Расходы на содержание всего этого имущества включены в тариф для населения.

Очевидно, что на всём протяжении энергопередающей сети нет места никакому «исполнителю коммунальных услуг». Даже если на участке сети, который принадлежит энергоснабжающей организации, появится некая фирма, которая станет именовать себя исполнителем, для потребителя она тут же становится поставщиком со стоимостью своих услуг по утверждённому тарифу.

Вернёмся ко второму условию, при котором потребитель получит услугу энергоснабжения: исправность и безопасность сети на всем её протяжении. Энергоснабжающая организация должна обеспечить это условие на том участке, который находится в её собственности. Участок сети, входящий в общедолевое имущество дома, и внутриквартирную разводку должны содержать в исправности собственники помещений в доме. Собственники помещений в доме вправе по договору поручить обслуживать свои сети энергоснабжающей организации. Но, как правило, это поручается товариществу собственников жилья (далее – ТСЖ) или управляющей организации. Кроме этого собственники помещений вправе доверить ТСЖ или управляющей организации заключить договор от их имени с энергоснабжающей организацией, по которому ТСЖ или управляющая организация собирают платежи за услуги энергоснабжения, аккумулируют средства на своих счетах и расплачиваются с поставщиками. Но от этого поручения ТСЖ или управляющая организация не становятся конечными потребителями или поставщиками-перепродавцами энергии. Это же замечание справедливо и в отношении других коммунальных услуг (газоснабжения, водоснабжения и водоотведения).

Именно потому, что при осуществлении такой деятельности не создаётся добавленная стоимость, согласно подпункту 29 пункта 1 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации с 1 января 2010 года от налога на добавленную стоимость освобождается реализация коммунальных услуг в многоквартирном доме, оказываемых управляющими организациями, — при условии приобретения коммунальных услуг данными налогоплательщиками непосредственно у организаций или индивидуальных предпринимателей, напрямую оказывающих указанные услуги. Также не подлежит налогообложению НДС реализация управляющими организациями работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Освобождение осуществляется при условии приобретения этих работ и услуг у организаций или индивидуальных предпринимателей, непосредственно их оказывающих.

2. Распределение компетенции по установлению платы за жилое помещение, тарифов и нормативов потребления для каждого из видов коммунальных услуг

2.1. Плата за жилое помещение

Плата за жилое помещение определяется договором между собственниками (нанимателями) жилых помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией. Единой формы договора управления многоквартирным домом нет. Предлагаемые формы договоров управления носят лишь рекомендательный характер. Минимальный перечень существенных условий такого договора, без которых договор может быть признан недействительным, приведён в статье 162 ЖК РФ:

- 1) состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

Договор управления заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

Плата за жилое помещение должна обеспечить финансирование экономически обоснованных затрат управляющей организации по оказанию жилищных услуг, указанных в *Таблице 1*. Более детальный примерный перечень этих услуг указан в *Таблице 2*.

**Примерный перечень жилищных услуг, оказываемых
управляющей организацией собственникам (нанимателям)
жилых помещений в многоквартирном доме⁵**

№ п/п	Наименование работ, услуг управляющей организации
1	Обеспечение режима предоставления коммунальных услуг потребителям.
2	Диспетчерское и аварийное обслуживание многоквартирного дома.
3	Расчёт и учёт платежей за жилищно-коммунальные услуги.
4	<p>Планирование и организация технического обслуживания и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: уборка лестниц, подъездов, чердачных и подвальных помещений, придомовой территории;</p> <p>удаление и вывоз мусора;</p> <p>техническое обслуживание лифтов;</p> <p>техническое обслуживание и ремонт инженерных систем зданий.</p> <p>Такое обслуживание включает в себя диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации и текущий ремонт. При этом управляющая организация по обслуживанию жилищного фонда должна своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.</p> <p>Важное замечание. Техническое обслуживание многоквартирного дома не включает в себя капитальный ремонт — это отдельная статья расходов и отдельно принимаемые собственниками по специальной процедуре решения.</p>
5	Учёт объёмов, оценка качества работ, приёмка работ, выполненных подрядчиками.
6	Учёт бюджетных средств, выделенных управляющей организации.
7	Ведение технической документации по зданиям, сооружениям, коммуникациям и объектам.

⁵ Перечень работ по содержанию жилых домов определён Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными Постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27.09.2003 г. № 170.

Таблица 2 (продолжение)

№ п/п	Наименование работ, услуг управляющей организации
8	Работа с населением по вопросам соблюдения правил пожарной безопасности, электробезопасности, правил пользования инженерными системами, правил переустройства, перепланировки помещений, энергосбережения.
9	Рассмотрение жалоб физических и юридических лиц на недостатки в обслуживании общего имущества многоквартирного дома.
10	Взаимодействие с органами местного самоуправления.
11	Информирование органов исполнительной власти о ходе выполнения распорядительных документов.

Регулирование размера платы за содержание и ремонт жилья находится в компетенции органов местного самоуправления (далее – ОМС) и применяется, прежде всего, в отношении домов, находящихся в муниципальной собственности. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается ОМС для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения⁶.

Для жилищного фонда, находящегося в управлении ТСЖ (жилой комплекс (далее – ЖК, жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК)), управляющих компаний, размер платы за содержание жилья определяется договорами между жителями (их органами самоуправления) и управляющими организациями. Ограничителем здесь до недавнего времени выступали предельные индексы роста стоимости платы за жильё и коммунальные услуги. Однако Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» из-под регулирования тарифов выведена плата граждан за жилое помещение. Обоснованием такого решения явилось намерение развивать конкуренцию между организациями,

⁶ Статья 158 ЖК РФ.

оказывающими жилищные услуги. Тем не менее следует учитывать, что в перечень видов услуг, плата за которые входит в состав платы за содержание жилья, входят такие виды услуг, которые в настоящее время по ряду причин не везде могут являться конкурентными видами деятельности. К ним относятся обслуживание внутридомового газового оборудования и вывоз мусора.

2.2. Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг

Распределение компетенции в регулировании тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг для населения приведено в *Таблице 3*. Тарифы на коммунальные услуги могут меняться не чаще одного раза в год.

Данные мониторинга нормативов, утверждённых органами местного самоуправления, выполненного Федеральной службой по тарифам в 2010 году, свидетельствуют о значительной дифференциации нормативов потребления коммунальных услуг, как между субъектами Российской Федерации, так и между муниципальными образованиями внутри одного субъекта Российской Федерации. Учитывая, что норматив потребления коммунальных услуг имеет физический смысл и, в первую очередь, зависит от конструктивных особенностей зданий и климатических условий, сильная дифференциация внутри конкретного субъекта Российской Федерации говорит о весьма вольном подходе ОМС при определении и утверждении нормативов. Это тем более неприемлемо, поскольку именно те виды коммунальных услуг, по которым нормативы утверждали ОМС, вносят вклад не менее 70 процентов в общую сумму платы граждан за коммунальные услуги.

В целях усиления контроля за тарифами на услуги ЖКХ Государственной Думой принят Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому Правительству Российской Федерации передаются полномочия по утверждению правил предоставления коммунальных услуг гражданам и связанных с оказанием этих услуг правил определения размера платы за такие услуги⁷. Указанным федеральным законом внесено изменение в часть 1 статьи 157 ЖК РФ с целью исключения полномочий органов местного самоуправления по утверждению нор-

⁷ До принятия указанного федерального закона эти полномочия были закреплены за Министерством регионального развития Российской Федерации.

мативов потребления коммунальных услуг. Полномочия по установлению нормативов потребления и тарифов на все виды коммунальных услуг в жилищной сфере переданы органам государственной власти субъектов Российской Федерации. Это позволит повысить контроль со стороны государства за обоснованностью расчётов тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг. При этом за органами местного самоуправления сохраняются полномочия по утверждению инвестиционных надбавок к тарифам для потребителей, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».

Надбавки к тарифам рассчитываются в соответствии с инвестиционными программами, утверждёнными решениями представительных органов местного самоуправления. Такие инвестиционные программы могут, в частности, содержать в отношении, например, систем водоснабжения планы строительства станций обезжелезивания, в отношении систем теплоснабжения — строительство локальных тепловых пунктов и тому подобное.

2.3. Перекрёстное субсидирование

Перекрёстное субсидирование — это когда для разных групп потребителей — промышленных, сельскохозяйственных, населения — устанавливаются разные тарифы на одни и те же услуги по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, а также уничтожению, утилизации и захоронению твёрдых бытовых отходов.

При этом убытки организаций, предоставляющих услуги населению по более низким тарифам, покрываются за счёт более высокого тарифа для промышленных или сельскохозяйственных потребителей. Перекрёстное субсидирование в нашей стране сложилось исторически и противоречит принципам рыночной экономики. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2001 г. № 609 «О мерах по ликвидации системы перекрёстного субсидирования потребителей услуг по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, а также уничтожению, утилизации и захоронению твёрдых бытовых отходов» (далее – Постановление 609) предусмотрено решение по отмене с 1 января 2004 года практики установления разных тарифов для разных групп потребителей.

Следует учитывать, что для некоторых видов услуг, прежде всего водоснабжения и водоотведения, разница в тарифах достигала двух

и более раз, поэтому одномоментная ликвидация перекрёстного субсидирования приводит к резкому росту тарифов. В этих условиях органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий принимают решения по поэтапному доведению тарифов на коммунальные услуги для всех потребителей до единого уровня, обеспечивающего экономически обоснованные затраты на предоставление этих услуг. При этом одновременно из региональных бюджетов субъектов Российской Федерации предоставляется социальная поддержка малоимущим слоям населения и лицам, имеющим, установленные законодательством льготы.

В настоящее время перекрёстное субсидирование во многих регионах ликвидировано на услуги электроснабжения и в основном сохраняется в области водоснабжения и водоотведения.

Согласно статье 14 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» одним из условий предоставления Фондом финансовой поддержки регионам на цели переселения граждан из аварийного жилья и проведения капитального ремонта жилых зданий является ликвидация до 1 января 2011 года перекрёстного субсидирования. Но поскольку для некоторых регионов, где сокращение перекрёстного субсидирования в предыдущие годы осуществлялось с отставанием, завершение этого процесса влечёт резкое увеличение тарифов, Государственная Дума смягчила это условие, отодвинув срок ликвидации «перекрёстки» до 1 января 2013 года.

Разделение компетенции и полномочия органов государственной власти в сфере регулирования платы за коммунальные услуги

№ п/п	Наименование коммунальных услуг	Тарифы для населения	Нормативы потребления	Предельные значения тарифов	Предельные индексы роста тарифов
1	Электроснабжение	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам) – орган исполнительной власти субъекта РФ	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам) – орган исполнительной власти субъекта РФ	Федеральная служба по тарифам ⁹	Не устанавливаются
2	Газоснабжение	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам) – орган исполнительной власти субъекта РФ	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам) – орган исполнительной власти субъекта РФ	Не устанавливаются	Не устанавливаются
3	Холодное водоснабжение	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам) – орган исполнительной власти субъекта РФ	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам) ¹¹	Не устанавливаются	Органы исполнительной власти субъектов РФ ¹²

⁸ Согласно части 1 статьи 157 ЖК РФ и в соответствии с пунктом 2 Правил 306, в отношении услуг по электроснабжению и газоснабжению нормативы утверждают органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

⁹ Федеральная служба по тарифам (далее – ФСТ) России устанавливает предельные (минимальный и (или) максимальный) уровни тарифов на электрическую и тепловую энергию в среднем по субъектам Российской Федерации

¹⁰ Статья 158 ЖК РФ.

¹¹ Там же.

¹² В соответствии с предельными индексами, устанавливаемыми по распоряжению Правительства РФ ФСТ России в среднем для каждого субъекта Российской Федерации.

Таблица 3 (продолжение)

№ п/п	Наименование коммунальных услуг	Тарифы для населения	Нормативы потребления	Пределы значения тарифов	Пределы индекса роста тарифов
4	Водоотведение	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам)	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам)	Не устанавливаются	Органы исполнительной власти субъектов РФ ¹³
5	Горячее водоснабжение	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам)	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам)	Не устанавливаются	Не устанавливаются
6	Теплоснабжение	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам)	Региональная служба по тарифам (департамент по тарифам)	ФСТ ¹⁴	Не устанавливаются

¹³ В соответствии с предельными индексами, устанавливаемыми по распоряжению Правительства РФ ФСТ России в среднем для каждого субъекта Российской Федерации.

¹⁴ ФСТ устанавливает предельные (минимальный и (или) максимальный) уровни тарифов на электрическую и тепловую энергию в среднем по субъектам Российской Федерации.

3. Расчёт тарифов по оплате жилья и коммунальных услуг

3.1. Расчёт платы за жилое помещение

В соответствии со статьёй 154 ЖК РФ в структуру платы за жилое помещение для нанимателя жилого помещения, как и для собственника помещения в многоквартирном доме входит плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя, в том числе плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с Правилами 491 плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, в соответствии со статьёй 156 ЖК РФ определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем на год.

В соответствии с Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила 170), определяющими требования и порядок технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, ответственность за техническое состояние внутренних устройств газоснабжения, являющихся частью инженерного оборудования жилищного фонда, и контроль за соблюдением правил пользования газом возложена на пользователя и организацию по обслуживанию жилищного фонда. Собственник жилищного фонда

или уполномоченная им обслуживающая организация осуществляет организацию эксплуатации жилищного фонда, включающую в себя техническое обслуживание и ремонт инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем зданий включает в себя диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации и текущий ремонт. При этом организация по обслуживанию жилищного фонда должна своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения.

Необходимо также отметить, что Правила 170 являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учётом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объёмах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключёнными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, рассчитывается ор-

ганами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утверждённой общим собранием членов ТСЖ, ЖСК (ЖК)¹⁵ сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утверждённому перечню, объёмам и качеству услуг и работ.

В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утверждённые решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьёй 158 ЖК РФ размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта,

¹⁵ Согласно статье 137 ЖК РФ это относится к исключительной компетенции общего собрания.

необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 ЖК РФ несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учётом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

Следует учитывать, что для жилищного фонда, находящегося в управлении ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющих организаций, размер платы за содержание жилья определяется договорами между жителями (их органами самоуправления) и управляющими организациями. Ограничителем здесь до недавнего времени выступали предельные индексы роста стоимости платы за жильё и коммунальные услуги. Однако Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные федеральные законодательные акты Российской Федерации» из-под регулирования (и соответственно из-под установления предельных индексов роста платы) выведена плата граждан за жилое помещение. Обоснованием такого решения явилось намерение развивать конкуренцию между организациями, оказывающими жилищные услуги.

В соответствии со статьёй 156 ЖК РФ размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо ЖК (ЖСК), определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер обязательных платежей членом ТСЖ либо ЖК (ЖСК), связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом ТСЖ либо ЖК (ЖСК).

Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях её финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731.

В соответствии со статьёй 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе на основании решения общего собрания расторгнуть договор управления многоквартирного дома с управляющей организацией и заключить договор с другой управляющей организацией.

Плата за лифт

Одной из проблем, вызывающих недовольство и многочисленные жалобы граждан, является необходимость оплачивать содержание лифта гражданами, проживающими на первых этажах и лифтами не пользующимися. Вторым поводом для жалоб является необходимость оплачивать лифт не пропорционально числу лиц, проживающих в квартире, а пропорционально площади квартиры.

В соответствии с пунктом 2 Правил 491 в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, оборудование и так далее. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество (пункт 28 Правил 491). Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме регламентируется статьёй 37 ЖК РФ, которая устанавливает долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

Следует отметить, что согласно ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не выделяется в натуре.

Плата за вывоз мусора

Согласно пункту 11 Правил 491, содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов, а согласно пункту 28 Правил 491, собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме регламентируется статьёй 37 ЖК РФ, которая устанавливает долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорционально размеру общей площади указанного помещения. Кроме того, статья 39 ЖК РФ определяет, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности на общее имущество, то есть на 1 кв. метр общей площади жилого помещения.

3.2. Установление тарифов на коммунальные услуги

3.2.1. Система тарифов и надбавок

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и Основами ценообразования в сфере деятельности организаций коммунального комплекса, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 июля 2008 г. № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса» (далее – Постановление 520), в систему регулируемых тарифов и надбавок входят тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, надбавки к тарифам и тарифы на подключение.

Органами регулирования в этом случае выступают органы государственной власти субъекта Российской Федерации, а если организация коммунального комплекса является поставщиком коммунальных ре-

сурсов на территории нескольких субъектов Российской Федерации и ни в одном из них не реализует более 80 процентов общего объёма поставок, то регулятором выступает орган регулирования каждого из таких субъектов Российской Федерации в границах данного субъекта Российской Федерации.

Если потребители, обслуживаемые с использованием систем коммунальной инфраструктуры, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, объектов утилизации (захоронения) твёрдых бытовых отходов, находятся в границах нескольких субъектов Российской Федерации и потребители соответствующего субъекта Российской Федерации потребляют более 80 процентов (в натуральном выражении) товаров и услуг организаций коммунального комплекса в таких сферах, регулирование тарифов на товары и услуги указанных организаций коммунального комплекса осуществляется органами регулирования соответствующего субъекта Российской Федерации.

К регулируемым тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса относятся:

- тарифы на холодную воду;
- тарифы на горячую воду;
- тарифы на водоотведение;
- тарифы на очистку сточных вод;
- тарифы на утилизацию (захоронение) твёрдых бытовых отходов.

Органы регулирования устанавливают следующие два вида тарифов на горячую и холодную воду, водоотведение и очистку сточных вод:

одноставочный тариф, представляющий собой ставку платы за потребление горячей воды, холодной воды, водоотведение и очистку сточных вод из расчёта платы за 1 куб. метр горячей воды, 1 куб. метр холодной воды, 1 куб. метр отводимых сточных вод и 1 куб. метр очищенных сточных вод соответственно;

двухставочный тариф, который состоит из двух составляющих:

а) ставки платы за потребление горячей воды, холодной воды, водоотведение и очистку сточных вод из расчёта платы за 1 куб. метр горячей воды, 1 куб. метр холодной воды, 1 куб. метр отводимых сточных вод и 1 куб. метр очищенных сточных вод соответственно;

б) ставки платы за содержание системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, объектов очистки сточных вод из расчёта платы за 1 куб. метр в час присоединённой мощности по горячей воде, холодной воде, отводимым сточным водам и очищенным сточным водам соответственно.

Выбор вида тарифа (одноставочный, двухставочный), устанавливаемого на товары и услуги конкретной организации коммунального комплекса, осуществляется регулирующими органами в порядке, определяемом методическими указаниями, издаваемыми Минрегионом России по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации, ФСТ России и Федеральной антимонопольной службой России.

Тарифы на утилизацию (захоронение) твёрдых бытовых отходов¹⁶ устанавливаются с применением одноставочного тарифа из расчёта платы за 1 куб. метр или 1 тонну твёрдых бытовых отходов.

К регулируемым надбавкам к тарифам, предназначенным для финансирования инвестиционных программ организаций ЖКХ, относятся:

надбавки к тарифам на холодную воду;

надбавки к тарифам на горячую воду;

надбавки к тарифам на водоотведение;

надбавки к тарифам на очистку сточных вод;

надбавки к тарифам на утилизацию (захоронение) твёрдых бытовых отходов;

надбавки к тарифам на тепловую энергию;

надбавки к тарифам на передачу тепловой энергии;

надбавки к ценам (тарифам) на холодную воду для потребителей;

надбавки к ценам (тарифам) на горячую воду для потребителей;

надбавки к ценам (тарифам) на водоотведение для потребителей;

надбавки к ценам (тарифам) на очистку сточных вод для потребителей;

надбавки к ценам (тарифам) на утилизацию (захоронение) твёрдых бытовых отходов для потребителей;

надбавки к ценам (тарифам) на тепловую энергию для потребителей.

Надбавки к тарифам устанавливаются из расчёта платы за 1 куб. метр горячей воды, 1 куб. метр холодной воды, 1 куб. метр отводимых сточных вод, 1 куб. метр очищенных сточных вод, 1 куб. метр или 1 тонну твёрдых бытовых отходов, 1 гигакалорию тепловой энергии соответственно.

Расходы на мероприятия инвестиционной программы, связанные с увеличением мощности и (или) пропускной способности соответствующей

¹⁶ Коммунальную услугу по утилизации (захоронению) твёрдых бытовых отходов (далее – ТБО) не следует отождествлять с вывозом ТБО, который не является коммунальной услугой, а в соответствии с ЖК РФ входит в состав работ по содержанию общего имущества жилого дома. Утилизация (захоронение) ТБО – это деятельность по созданию и эксплуатации мусороперерабатывающих (мусоросжигательных) заводов и полигонов захоронения ТБО.

ющей системы коммунальной инфраструктуры, могут финансироваться как за счёт тарифов организаций коммунального комплекса на подключение, так и за счёт надбавок к тарифам. Выбор способов обеспечения финансовых потребностей организации коммунального комплекса для реализации инвестиционной программы осуществляется представительным органом муниципального образования. Расходы на мероприятия инвестиционной программы, не связанные с увеличением мощности и (или) пропускной способности соответствующей системы коммунальной инфраструктуры, финансируются за счёт надбавок к тарифам.

При расчёте тарифов органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации учитываются расходы организации на осуществление регулируемой деятельности.

Достаточно широкий диапазон тарифов, установленных для регулируемых организаций в различных субъектах Российской Федерации, обусловлен прежде всего следующими факторами:

объёмом реализации коммунальных услуг (обратно-пропорциональная зависимость: чем больше объём реализации услуг, тем меньше размер тарифа);

территориальным расположением, характером местности (горная, холмистая, равнинная), в связи с чем меняется протяжённость сетей, разбросанность объектов, появляется необходимость дополнительного подъёма воды в горной местности;

уровнем энергоёмкости установленного оборудования;

степенью изношенности сетей и оборудования, что влияет на расходы, необходимые для поддержания систем снабжения услугами в рабочем состоянии;

наличием собственных источников добычи ресурсов или использованием покупных товаров и услуг;

другими причинами и особенностями технологического процесса производства и транспортировки коммунальных услуг каждой конкретной ресурсоснабжающей организации.

В частности, значительную долю в структуре тарифа на тепловую энергию занимает топливная составляющая, которая зависит от вида и цены используемого топлива (стоимость жидкого и твёрдого топлива, как правило, существенно выше природного газа). Не менее важными факторами, оказывающими существенное влияние на себестоимость производства и реализации тепловой энергии, являются: уровень загрузки источника тепловой энергии (ТЭЦ, котельных), и, как следствие, при низком уровне загрузки — более высокие удель-

ные нормы расхода энергоносителей, а также конструктивные особенности и плотность застройки жилья, обуславливающие соответственно различные величины тепловых нагрузок и потерь тепла.

3.2.2. Предельные тарифы

Предельные тарифы, то есть минимальные и максимальные ценовые ставки, выраженные в рублях за единицу энергии (кВт•ч или Гкал), устанавливаются ФСТ России только для электроэнергии и тепловой энергии, поставляемой энергоснабжающими организациями потребителям в среднем по субъектам Российской Федерации. Правовой основой этого является Федеральный закон от 14 апреля 1995 г. № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации».

Согласно пункту 9 Правил государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 г. № 109, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов до 15 мая года, предшествующего очередному периоду регулирования, представляют в ФСТ России обоснованные предложения об установлении предельных уровней тарифов.

Установление предельных уровней тарифов на тепловую энергию осуществляется по результатам анализа представленных органами регулирования субъектов Российской Федерации предложений, а также на основании одобренного Правительством Российской Федерации прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год в течение двух недель с даты внесения проекта федерального закона о Федеральном бюджете на очередной финансовый год в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации.

Ограничение тарифов снизу, то есть предельные минимальные тарифы, представляет в основном теоретический интерес. На 2010 год только в одном субъекте Российской Федерации — Камчатском крае по согласованию с ФСТ России в декабре 2010 г. установлены тарифы на электроэнергию в среднем по Камчатскому краю в размере 364,25 коп./кВт•ч, что существенно ниже предельного минимального тарифа (710,16 коп./кВт•ч), ранее установленного для Камчатского края приказом ФСТ России от 22 сентября 2009 г. Поэтому в даль-

нейшем в настоящей работе под предельным тарифом будет пониматься предельный максимальный тариф.

При расчёте в среднем по субъектам Российской Федерации предельных уровней тарифов на тепловую энергию, поставляемую потребителям, ФСТ России учитываются в полном объёме плановые затраты на производство тепловой энергии, производимой в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии.

В отношении горячего водоснабжения одновременно действуют режим регулирования тарифов на тепловую энергию, которая расходуется на подогрев воды и режим регулирования тарифов на холодное водоснабжение.

Установленные органами местного самоуправления, либо планируемые к установлению на очередной год надбавки к тарифам на тепловую и электрическую энергию не учитываются при расчёте предельных уровней тарифов. Иначе говоря, тариф в конкретном муниципальном образовании с учётом надбавки может превышать предельный уровень тарифа, установленного для данного субъекта Российской Федерации.

3.2.3. Предельные индексы роста тарифов организаций ЖКХ

Предельные индексы роста тарифов устанавливаются в отношении холодного водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод и утилизации (захоронения) твёрдых бытовых отходов.

В соответствии с положениями федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ ФСТ России по решению Правительства Российской Федерации, а также в определяемые им сроки устанавливает в среднем по субъектам Российской Федерации предельные индексы максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учётом инвестиционных надбавок к тарифам. На 2010 год такого решения Правительством Российской Федерации не принималось. В отношении тарифов 2011 года такое решение принято 18 октября 2010 года. Согласно распоряжению Правительства Российской Федерации¹⁷, Федеральная служба по тарифам

¹⁷ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 18.10.2010 г. № 1802-р «Об установлении предельных индексов максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, оказывающих услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, с учётом надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, оказывающих услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод в среднем по субъектам Российской Федерации на 2011 год».

приказом от 28.10.2010 г. № 267-э/2 установила в среднем по субъектам Российской Федерации предельные индексы максимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, оказывающих услуги в сфере водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, с учётом надбавок к тарифам на товары и услуги указанных организаций. Эти индексы имеют значения в интервале от 1,12 до 1,20 в зависимости от региона.

Уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливают предельные индексы роста соответствующих тарифов для каждого муниципального образования, которые должны находиться в пределах среднего значения. Так, например, Министерство экономики Московской области распоряжением от 22.09.2010 г. № 53-РМ установило предельные индексы для муниципальных образований в диапазоне от 1,105 до 1,236, что соответствует среднему значению предельного индекса для Московской области, установленному ФСТ России в размере 1,18.

3.2.4. Тарифы на электроснабжение

Тариф на электрическую энергию, устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Основами ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 г. № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации».

3.2.5. Тарифы на газоснабжение

Тарифы на газоснабжение устанавливаются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с действующим законодательством¹⁸ затраты на обслуживание внутридомового газового оборудования должны включаться в оплату жилья и не могут входить в структуру розничной цены на газ ни в качестве составляющей тарифа на услуги по транспортиров-

¹⁸ Правилами 491 предусмотрено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения.

ке газа по газораспределительным сетям, ни в качестве отдельной части розничной цены на природный газ, реализуемый населению.

3.2.6. Тарифы на холодное водоснабжение

Тарифы на холодное водоснабжение устанавливаются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2008 г. № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса».

3.2.7. Тарифы на водоотведение

Тарифы на холодное водоснабжение устанавливаются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.07.2008 г. № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса».

3.2.8. Тарифы на горячее водоснабжение

Тарифы на горячую воду включают в себя стоимость 1 куб. метра холодной воды и расходы на подогрев воды, определяемые как произведение количества тепловой энергии, необходимого для нагрева 1 куб. метра холодной воды до температуры, установленной в соответствии с нормативными правовыми актами, и тарифа на тепловую энергию.

Особенности ценообразования в отношении товаров и услуг организаций коммунального комплекса, связанных с горячим водоснабжением, установлены пунктами 47–49 Постановления 520.

Согласно пункту 47 Постановления 520 тарифы на горячую воду и надбавки к таким тарифам устанавливаются для организаций коммунального комплекса, исходя из двух условий:

осуществление организацией коммунального комплекса непосредственного производства горячей воды, подаваемой потребителю;

оказание организацией коммунального комплекса услуг по горячему водоснабжению с использованием систем централизованного горячего водоснабжения.

При этом если теплоноситель (горячая вода) используется организацией коммунального комплекса непосредственно для оказания услуг по горячему водоснабжению и данная организация является непосредственным производителем горячей воды, то для неё должен устанавливаться тариф на горячую воду.

С другой стороны, для энергоснабжающей организации, которая осуществляет с использованием горячей воды в качестве теплоносителя поставку тепловой энергии для организации коммунального комплекса, осуществляющей непосредственное производство горячей воды для горячего водоснабжения населения (организаций), тариф на горячую воду не устанавливается, а устанавливается тариф на теплоснабжение.

Таким образом, тариф на горячую воду для энергоснабжающей организации устанавливается соответствующими органами регулирования в порядке, определяемом действующим законодательством, в случае оказания ею услуг по горячему водоснабжению и непосредственном производстве горячей воды.

При этом органы регулирования не вправе устанавливать тарифы на горячую воду по собственной инициативе в отсутствие обосновывающих документов, предусмотренных Постановлением 520.

Если горячая вода готовится непосредственно в многоквартирном доме, то при определении размера платы за горячее водоснабжение, применяются тарифы и нормативы на коммунальные ресурсы (тепловую энергию, холодную воду, газ или электричество), расходуемые при приготовлении горячей воды.

3.2.9. Тарифы на теплоснабжение

Тариф на тепловую энергию, устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Основами ценообразования в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2004 г. № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации».

3.3. Нормативы потребления коммунальных услуг

Необходимо отметить, что, несмотря на то, что существует общий алгоритм и установленные методы расчёта, нормативы, утверждённые

ные органами местного самоуправления для одинаковых по всем параметрам (конструктивным особенностям, территориальным факторам и др.) зданий в различных муниципальных образованиях могут отличаться в разы. Учитывая, что норматив потребления коммунальных услуг имеет физический смысл и в первую очередь зависит от конструктивных особенностей зданий и климатических условий, сильная дифференциация внутри конкретного субъекта Российской Федерации говорит о разнообразии в подходах к регулированию нормативов органами местного самоуправления при определении и утверждении нормативов.

Согласно требованиям законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности, данный фактор должен быть полностью нивелирован к 2013 году при полном переходе на оплату коммунальных услуг по приборам учёта. Вместе с тем, в целях обеспечения единообразия в подходах к определению нормативов потребления коммунальных услуг на территории субъектов Российской Федерации целесообразным выглядит решение законодателя¹⁹ на период как минимум 2010—2012 гг., то есть до повсеместного установления приборов учёта, передать полномочия по утверждению нормативов потребления коммунальных услуг на уровень субъектов Российской Федерации.

3.4. Расчёт платы за коммунальные услуги для населения

3.4.1. Расчёт платы за электроснабжение

В соответствии с пунктом 73 Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 г. № 530, граждане-потребители вносят плату за электрическую энергию, предоставляемую в соответствии с договором энергоснабжения, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчётным периодом. Расчётным периодом является один календарный месяц. Оплата электрической энергии населением производится за фактически принятое потребителем количество электрической энергии в соответствии с данными учёта электрической энергии.

¹⁹ Федеральный закон от 27.07.2010 г. № 237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Плата для граждан, проживающих в квартире (жилом помещении) рассчитывается как произведение тарифа (руб./кВтч) на количество потреблённой жильцами электроэнергии (кВтч), определённой по показаниям индивидуального (квартирного) счётчика.

Учёт и оплата общедомового расхода электроэнергии

Содержание общего имущества дома включает такие обязательные составляющие, как освещение, уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, обеспечение в них установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности, а также меры пожарной безопасности, содержание и уход за элементами озеленения придомовой территории.

Для осуществления этих составляющих содержания общего имущества дома необходимо потребление определённого объёма таких коммунальных услуг, как холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. С учётом особенностей содержания дома может потребоваться и газоснабжение. Следовательно, обязанность собственника жилого помещения многоквартирного дома по внесению платы за коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества многоквартирного дома, связана с установленной законом обязанностью несения бремени содержания принадлежащего имущества.

Обязанность собственника по внесению платы за коммунальные услуги, связанные с содержанием общего имущества, не может прекращаться в случае временного отсутствия гражданина.

Таким образом, плата за содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя и плату за потребляемые в этих целях коммунальные ресурсы.

Проблемой является надлежащий учёт количества потребляемых в этих целях коммунальных ресурсов. Основной объём потребления для любого многоквартирного дома в течение всего года — это электроэнергия на освещение лестничных клеток, других общедомовых помещений, работу лифтов. Порядок расчёта этой составляющей платы за содержание общего имущества многоквартирного дома зависит от ряда факторов и на практике варьируется весьма широко. В одних случаях стоимость электроэнергии, расходуемой на освещение подъездов, лестниц, технических этажей, подвалов, придомовой территории и на работу лифта включается в расходы на содержание общих помещений дома и развёрстывается по жителям пропорционально

занимаемой ими площади. В других случаях используется порядок, установленный Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». Помимо прочего указанное постановление предусматривает порядок учёта потерь электроэнергии при передаче во внутридомовых сетях.

Учёт и оплата общедомового расхода электроэнергии должны осуществляться следующим образом:

в первую очередь из общедомового потребления (согласно показаниям общедомовых приборов учёта) вычитается объём электроэнергии, потребленный юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, расположенными в многоквартирном доме;

на следующем шаге при оборудовании всех квартир индивидуальными счётчиками: объём электроэнергии, потреблённый на общедомовые нужды, определяется вычитанием из полученного на первом шаге остатка общего объёма электроэнергии (согласно показаниям общедомовых приборов учёта) суммарного объёма внутриквартирного потребления по показаниям квартирных счётчиков и распределяется пропорционально этим показаниям;

при отсутствии счётчиков во всех квартирах дома: внутриквартирное потребление рассчитывается по нормативам, а электроэнергия, потреблённая на общедомовые нужды, распределяется пропорционально количественному составу семьи;

при отсутствии в части квартир счётчиков: общий объём внутриквартирного потребления складывается из объёмов по показаниям счётчиков, а где их нет — по нормативам. Этот объём вычитается из общего объёма потребления, оставшаяся электроэнергия (на общедомовые нужды) распределяется пропорционально квартирному потреблению по индивидуальным счётчикам.

Федеральным законодательством не установлена определённая форма бланка (квитанции) оплаты содержания общего имущества многоквартирного дома. Поэтому выделение в качестве отдельной составляющей платы за потребление электроэнергии на содержание общего имущества правомерно и правильно, так как повышает прозрачность весьма неопределённого начисления платы за содержание общего имущества многоквартирного дома. Однако выделение отдельной строкой платы за потребление электроэнергии на общедомовые нужды должно сопровождаться исключением этих сумм из расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома в других позициях бланка (квитанции) оплаты.

В соответствии с положениями части 2 статьи 165 ЖК РФ управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об объёме оказываемых услуг, в том числе и в отношении размера и расчётов платы за потребление электроэнергии на общедомовые нужды.

Прозрачность и подконтрольность начисления платы граждан за потребление электроэнергии на общедомовые нужды не могут быть обеспечены без повсеместного внедрения общедомовых приборов учёта.

Дифференцированные тарифы «день» и «ночь»

Согласно пункту 71 Методических указаний по расчёту регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утверждённых Приказом Федеральной службы по тарифам от 06.08.2004 г. № 20-э/2 «Об утверждении методических указаний по расчёту регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке», для физических лиц допускается производить дифференциацию тарифов на электрическую энергию по двум зонам суток — «день» и «ночь». Дифференцированные тарифы рассчитываются и утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов в соответствии с вышеназванным пунктом Методических указаний.

При наличии у населения, в том числе проживающего в многоквартирных жилых домах, двухтарифных приборов учёта электрической энергии, расчёты с населением производятся по дифференцированным по зонам суток тарифам:

в часы ночного минимума нагрузок — по ночной ставке, составляющей около 40 процентов от уровня одноставочного тарифа, установленного для населения;

в остальное время суток, независимо от дня недели — по дневной ставке.

Действующим федеральным законодательством не предусмотрена дифференциация тарифов по дням недели. Таким образом, все потребители, включая население, самостоятельно выбирают для проведения расчётов за электрическую энергию один из вариантов тарифа: одноставочный, двухставочный или тариф, дифференцированный по зонам (часам) суток, независимо от дня недели (будний или выходной и праздничный дни).

*Пример использования многотарифных электросчётчиков
в целях экономии платы за электроэнергию в г. Москве*

На **обычных электросчётчиках** потребляемая электроэнергия учитывается по единому тарифу. В 2010 году это 2,42 руб. за кВт/час для квартир с электроплитой и 3,45 руб. за кВт/час для квартир с газовой плитой.

На **двухтарифных счётчиках** существуют дневной (с 7 до 23 часов) и ночной (с 23 до 7 часов) тарифы. Дневной это 2,42 руб. за кВт/час для квартир с электроплитой и 3,45 за кВт/час для квартир с газовой плитой, а ночной тариф — всего 0,61 руб. за кВт/час для квартир с электроплитой и 0,86 руб. за кВт/час для квартир с газовой плитой.

В **трёхтарифном счётчике** дневной тариф называется «пиковым» и учитывается по максимальной цене (2,42 руб. за кВт/час для квартир с электроплитой и 3,45 за кВт/час для квартир с газовой плитой) с 7 до 10 часов и с 17 до 21 часов. Добавляется еще один промежуточный тариф — «полупиковый» с 10 до 17 часов и с 21 до 23 часов по цене 2,04 руб. за кВт/час для квартир с электроплитой и 2,91 руб. за кВт/час для квартир с газовой плитой. Ночной тариф — 0,61 руб. за кВт/час для квартир с электроплитой и 0,86 руб. за кВт/час для квартир с газовой плитой.

Установка многотарифного счётчика обходится примерно в 3000 руб. При суммарном месячном потреблении порядка 200 кВт/час, экономия составит 100–200 руб. Срок окупаемости счётчика 1,5–2,5 года.

Таблица 4

**Тарифы на электрическую энергию для населения
Московской области с 01.01.2011 г. (коп./кВт•ч)²⁰**

Тарифы на электроэнергию	Городское население		Сельское население
	электрическая плита	газовая плита	
Однотарифный учёт с применением одноставочного тарифа	237	338	237
Двухтарифный учёт с применением тарифа, дифференцированного по зонам суток			
день (с 8-00 до 21-00)	272	388	272
ночь (с 21-00 до 8-00)	92	132	92

²⁰ Тарифы на электроэнергию установлены распоряжением Топливо-энергетического комитета Московской области от 17.12.2010 г. № 53-р.

Таблица 4 (продолжение)

Тарифы на электроэнергию	Городское население		Сельское население
	электрическая плита	газовая плита	
Многотарифный учёт с применением тарифа, дифференцированного по зонам суток			
ночь (с 21-00 до 8-00)	92	132	92
пик (с 8-00 до 11-00 и с 18-00 до 21-00)	336	480	336
п/пик (с 11-00 до 18-00)	231	330	231

Примечание: все тарифы указаны с учётом НДС.

Понижающие коэффициенты при установке электроплит

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.1998 г. № 1444 «Об основах ценообразования в отношении электрической энергии, потребляемой населением» для населения, проживающего в сельских населённых пунктах, а также в городских населённых пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и электроотопительными установками, применяется понижающий коэффициент 0,7 к тарифу для населения.

Как следует из вышеназванного постановления в жилых домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами, весь объём электроэнергии, потребляемой гражданами этого жилого дома (без разделения на электропотребление внутри квартир и общедомовые технические нужды), оплачивается проживающими в нем гражданами по тарифу для населения с применением понижающего коэффициента 0,7.

Под понятием «в установленном порядке» в постановлении понимается установка электрических плит для приготовления пищи в соответствии с утверждённым проектом, разрешением и выдачей технических условий энергоснабжающей организацией, при наличии технической возможности, и приёмки электроустановки (электроплиты) органами Ростехнадзора.

Самостоятельная установка бытовых электроплит без получения соответствующего разрешения, выданного в установленном порядке, не даёт основания для применения понижающего коэффициента 0,7 при оплате электроэнергии.

Посреднические услуги по передаче электроэнергии потребителям

В соответствии с пунктом 42 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», ставки тарифов на передачу определяются с учётом необходимости обеспечения равенства тарифов для всех потребителей услуг, расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и принадлежащих к одной группе (категории) потребителей.

На основании пункта 6 указанных правил, собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя, не вправе препятствовать перетоку через их объекты электрической энергии для такого потребителя и требовать за это оплату. Указанные собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя, вправе оказывать услуги по передаче электрической энергии с использованием принадлежащих им объектов электросетевого хозяйства только после установления для них тарифа на услуги по передаче электрической энергии.

При этом суммарный тариф для поставщика электрической энергии и на услуги по передаче электрической энергии не может превышать установленных регулирующим органом тарифов на электроэнергию для конечных потребителей.

3.4.2. Расчёт платы за газоснабжение

Размер платы за газоснабжение определяется как произведение тарифа на объём потреблённого газа, измеренного по показаниям приборов учёта, или как произведение тарифа на норматив потребления газа на приготовление пищи (куб. м на 1 чел. в месяц) и (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) на норматив на подогрев воды (куб. м на 1 чел. в месяц) и (при использовании газа для отопления) на норматив потребления газа на отопление (куб. м на 1 кв. м площади помещения в месяц).

Регулируемые розничные цены на природный газ, реализуемый населению, утверждаемые органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливаются на объёмную единицу измерения газа (1000 куб. метров), приведённую к стандартным условиям.

Необходимость приведения к стандартным условиям объёмов поставленного газа вызвана его физическими свойствами и установлена требованиями ГОСТ 2939-63 «Газы. Условия для определения объёма». Кроме того, пунктом 94 Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 закреплено, что показания приборов учёта газа не оборудованных температурными компенсаторами применяются в расчётах за газ с использованием температурных коэффициентов, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере технического регулирования и метрологии (Ростандартом).

Следовательно, расчёты с потребителями природного газа должны проводиться исходя из объёмной единицы измерения газа, приведённой к нормальным (стандартным) условиям, то есть к температуре 20 °С, давлению 760 мм рт. ст., влажности 0 процентов.

Согласно Федеральному закону от 26 июня 2008 г. № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» измерения должны осуществляться в соответствии с аттестованными в установленном порядке методиками. Соответствующими методиками выполнения измерений, прошедшими метрологическую аттестацию, предусматривается применение поправочных коэффициентов для корректировки объёмов газа, измеренных счётчиками, не имеющими температурной компенсации.

Об оплате за газ, используемый для автономных котельных в многоквартирных домах

В соответствии с пунктами 3 и 4 «Методических указаний по регулированию розничных цен на газ, реализуемый населению», утверждённых Приказом ФСТ России от 23.11.2004 г. № 194-э/12 «Об утверждении Методических указаний по регулированию розничных цен на газ, реализуемый населению», зарегистрированных в Минюсте РФ 17.12.2004 г. № 6212 розничные цены, устанавливаемые в соответствии с настоящими Методическими указаниями, применяются на объёмы газа, реализуемые населению, а также жилищно-строительным кооперативам, товариществам собственников жилья и другим подобным организациям (далее — население) для потребления с использованием местных бытовых приборов за исключением объёмов газа, используемых для центрального отопления и на коммерческие цели.

Поскольку коммунальная услуга «газоснабжение» — это круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объёмах по присоединительной сети в жилое помещение (пункт 6 Постановления 307), поставка газа для приготовления горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, и производства тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, (при отсутствии централизованного отопления и приготовления горячей воды) не может рассматриваться как предоставление коммунальной услуги по газоснабжению. Потребление газа с целью продажи этого тепла населению с использованием таких автономных систем, к которым относятся и котельные крышного, пристроенного и других типов, не относится к видам «личного потребления» природного газа физическими лицами, поскольку при этом населением непосредственно потребляются тепло и горячая вода, оплачиваемые по тарифам на соответствующие коммунально-бытовые услуги.

В данных случаях гражданам, проживающим в многоквартирных домах, предоставляются коммунальные услуги по отоплению и горячей водоснабжению, при этом газ используется как топливо для подогрева воды в котельных, принадлежащих юридическим лицам различных форм собственности, которыми являются и товарищества собственников жилья, и жилищно-строительные кооперативы, и прочие подобные организации с момента их государственной регистрации.

Согласно пункту 18 Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307, размер платы за отопление рассчитывается исходя из показаний приборов учёта и соответствующих тарифов на топливо, используемое для производства тепловой энергии, а размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учёта и соответствующих тарифов на холодную воду и топливо, используемое для приготовления горячей воды.

Таким образом, стоимость одного метра кубического газа для газовых крышных и иных домовых котельных определяется как сумма оптовой цены для прочих потребителей, тарифа на услуги по транспортировке газа по газораспределительным сетям и платы за снабженческо-сбытовые услуги соответствующей группы, установленных для соответствующей группы конечных потребителей (не населения). Следовательно, заключение договора поставки газа по ценам промышленности с ТСЖ, в собственности которых находится крышная и иная домовая котельная, является правомерным.

3.4.3. Расчёт платы за холодное водоснабжение

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 предусмотрены несколько вариантов определения размера платы за холодное водоснабжение:

1. При отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учёта размер платы за холодную воду, потреблённую в жилом помещении, определяется умножением тарифа на норматив потребления и число лиц, проживающих в этом жилом помещении.
2. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учёта и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учёта размер платы за холодную воду, потреблённую в жилом помещении, определяется умножением тарифа на объём воды, относимый на данное жилое помещение, как доля от общедомового потребления, развёрстанная пропорционально числу лиц, проживающих в этом жилом помещении.
3. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учёта и оборудовании отдельных помещений индивидуальными приборами учёта размер платы за холодную воду, потреблённую в жилом помещении, не обо-

рудованном индивидуальными приборами учёта, определяется аналогично пункту 1 выше.

4. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учёта и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учёта размер платы за холодную воду, потреблённую в жилом помещении, оборудованном индивидуальными приборами учёта, определяется умножением тарифа на норматив потребления и число лиц, проживающих в этом жилом помещении.

Примечание. В соответствии с Постановлением 307 разность между общедомовым потреблением, определённым по общедомовому счётчику, и суммой показаний всех квартирных счётчиков, суммой всех объёмов потребления по нормативам распределяется на жилые помещения, как оборудованные, так и не оборудованные приборами учёта, дополнительно к объёму потребления, рассчитанному для случаев 2, 3 и 4.

*Пример расчёта размера платы
за водоснабжение на одного человека по варианту 2*

Стоимость услуги «водоснабжение» — $20,94 \cdot 5,016 = 105,04$ руб./чел.,
где 20,94 руб./куб. м — тариф на воду,
5,016 куб. м/чел. — норматив потребления холодной воды на человека для данной категории дома.

*Пример расчёта размера платы
за холодное водоснабжение по варианту 4*

Стоимость услуги «водоснабжение» — $12,19 \cdot 19 \cdot K = 309,23$ руб.,
где 12,19 руб./куб. м — тариф на воду,
19 куб. м — объём потребления холодной воды по счётчику,
 $K = 1,335$ — повышающий коэффициент, равный отношению $V/(SV_i + SN \cdot n_j)$ объёма V потребленной воды в доме (по домовому счётчику) к суммарному объёму SV_i показаний всех квартирных счётчиков и сумме S нормативов потребления N , умноженных на жителей квартир n_j , не оборудованных счётчиками. Повышающий коэффициент рассчитан согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307, Приложение 2, пункт 3, формула (9) и в данном случае равен 898 куб. м (фактический объём по дому)/(532,194 куб. м (сумма показаний квартирных счётчиков) + 140,4 куб. м (суммарный объём по нормативам) = $898/672,594 = 1,335$.

Особенности учёта расхода воды по индивидуальным счётчикам для граждан собственников жилых домов

Здесь критично расположение прибора учёта. Если он расположен не на входе на земельный участок (в зону балансового разграничения), а только на входе в дом, его показания зачастую не принимаются водоснабжающими организациями, так как возможен отбор неучитываемой воды, например, для целей полива растений на придомовой территории. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 и постановлению Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 граница эксплуатационной ответственности определяется по стене дома.

3.4.4. Расчёт платы за водоотведение

Размер платы за водоотведение при наличии в квартире приборов учёта холодной и горячей воды определяется как произведение тарифа на водоотведение (руб./куб. метр) и суммарного объёма (куб. метр) потреблённой **холодной и горячей** (подогретой) воды.

При отсутствии приборов учёта размер платы за водоотведение определяется как произведение тарифа на водоотведение (руб./чел.) на произведение суммы нормативов потребления холодной и горячей воды (куб. метр) на число жильцов (чел.).

*Пример расчёта размера платы
за водоотведение на одного человека*

Стоимость услуги «водоотведение» $16,80 \cdot 8,664 = 145,56$ руб. с человека, где 16,80 руб. за куб. м – тариф на водоотведение, 8,664 куб. м – норматив потребления на водоотведение для данной категории дома.

3.4.5. Расчёт платы за горячее водоснабжение

В соответствии с Постановлением 307 (Приложением № 2) расчёт платы за горячее водоснабжение аналогичен расчёту платы за холодное водоснабжение (см. п. 3.4.3).

При расчёте исполнителем коммунальных услуг размера платы за коммунальные услуги применяется тариф на горячую воду (руб./куб. метр).

При отсутствии приборов учёта размер платы за горячее водоснабжение определяется в рублях за куб. метр подогретой воды на 1 человека как произведение тарифа на горячее водоснабжение (руб./куб. метр) и норматива потребления (куб. метр воды на 1 человека).

При наличии прибора учёта — как произведение тарифа на горячее водоснабжение (руб./куб. метр) и объёма потреблённой воды в соответствии с показаниями приборов учёта (куб. метр).

В размер платы за горячее водоснабжение (при отсутствии приборов учёта) входит стоимость затрат тепловой энергии на подогрев воды и стоимость самой воды, идущей на подогрев, в соответствии с нормативами потребления.

Пример расчёта размера платы на одного человека

Стоимость услуги «горячее водоснабжение» — 273,86 руб. (затраты тепловой энергии на подогрев и стоимость самой воды, идущей на подогрев):

$963,23 \cdot 0,0562 = 54,13$ руб. за куб. м,

$54,13 + 20,94 = 75,07$ руб. за куб. м — тариф на горячее водоснабжение для данной категории дома,

$75,07 \cdot 3,648 = 273,86$ руб. — размер платы,

963,23 руб. за Гкал — средний тариф на отопление,

0,0562 Гкал на куб. м — норматив на подогрев воды для данной категории дома,

20,94 руб. за куб. м — тариф на холодную воду,

3,648 куб. м — норматив потребления горячей воды для данной категории дома.

3.4.6. Расчёт платы за отопление (теплоснабжение)

Гражданами часто задаётся вопрос: должны ли они оплачивать услуги по отоплению квартир в летний период, когда фактически отопление отсутствует?

Существует два варианта оплаты услуг отопления, а именно:

1) оплата услуг отопления по ставкам, установленным органом регулирования (руб./кв. метр) — взимается в течение всего года равными долями, поскольку ставки рассчитаны исходя из действующих на соответствующий период времени тарифов и нормативов потребления тепла с учётом неравномерного распределения расхода тепловой энергии по месяцам в течение года, то есть с учётом того факта, что летом отопление отключено;

2) оплата услуг отопления при наличии общедомового прибора учёта тепловой энергии (руб./Гкал) — взимается в отопительный период в соответствии с фактическим потреблением тепловой энергии по тарифам,

установленным органом регулирования. В этом варианте общедомовой расход тепловой энергии и соответственно её стоимость развёрстывается по жильцам пропорционально занимаемой ими площади жилых помещений. Тем самым формируется некий «квазитариф» в руб./кв. метр, в который входит отопление общих помещений дома.

Выбор варианта оплаты зависит от условий договора между управляющей и теплоснабжающей организациями, решения правления ТСЖ, ЖСК, технической возможности установки прибора учёта тепловой энергии на цели отопления и другое.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 размер платы за отопление в жилом помещении многоквартирного дома раз в год корректируется исполнителем (теплоснабжающей организацией) исходя из количества фактически потреблённой тепловой энергии. Перерасчёт производится согласно Приложению № 2 к указанному постановлению.

Принцип измерения потреблённой тепловой энергии прибором учёта строится на измерении количества прошедшего через отопительную систему дома теплоносителя (горячей воды) и измерения разности температур на входе и выходе домовой отопительной системы.

Тепловая энергия измеряется в гигакалориях (Гкал). Одна Гкал соответствует 4,18 гигаджоулям (ГДж) или 1161 кВт•час. Соответственно одна ккал — 4,18 килоджоулям или 0,1161 Вт•час.

В ЖК РФ (статьи 15 и 16) отсутствует деление площади жилого помещения, к которому относится в том числе и квартира, на жилую и нежилую (вспомогательную). Соответственно при расчёте платы за отопление учитывается общая площадь жилого помещения. Это представляется справедливым, поскольку нормативная температура должна поддерживаться во всех помещениях квартиры, и на это расходуются энергетические ресурсы за счёт конвекционных потоков воздуха или излучательного нагрева от стен отапливаемых помещений, даже если в отдельных помещениях (коридоры, туалеты) не установлены отопительные приборы (батареи).

3.4.7. Об экономической эффективности установки счётчиков на воду

Установка приборов учёта потребления воды и энергоресурсов — является первым и обязательным шагом на пути внедрения энергосберегающей техники и технологий. Это подтверждено мировым

опытом. Решение обозначенной проблемы является общей заботой государства, органов самоуправления и их подведомственных предприятий, бизнеса и жителей, которым, на наш взгляд, необходимо ознакомиться с информацией по затронутой тематике.

В качестве примера можно привести следующую информацию²¹.

Для жителей Москвы, проживающих в домах, не имеющих счётчиков, счёт за воду, выставяемый МГУП «Мосводоканал», выписывается по нормативам, установленным с дифференциацией по типу дома, исходя из числа зарегистрированных в квартире жильцов. В 2010 году для определённой категории дома, за холодную воду тариф на одного человека составлял 137 рублей в месяц, на горячую воду — 444 рубля, на водоотведение — 168 рублей в месяц. Для семьи из четырех зарегистрированных в квартире человек это составит $(137 + 444 + 168) \cdot 4 = 2996$ рублей в месяц. После установки счётчика в той же семье плата за воду и водоотведение уменьшилась до 564 рублей, то есть в пять раз! Показания приборов составили: 7 куб. метров холодной воды по 19,85 руб./куб. метр и 3 куб. метра горячей воды по цене 93,85 руб./куб. метр. Установка двух счётчиков стоила 4000 рублей и окупилась за семь месяцев.

3.4.8. Порядок установки приборов учёта и обеспечения легитимности их показаний для целей оплаты коммунальных услуг

Федеральным законом от 27 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлена обязанность собственников жилых помещений в многоквартирных домах, собственников жилых домов до конца 2011 года обеспечить установку приборов учёта (индивидуальных и коллективных) коммунальных ресурсов. Указанным федеральным законом установлено, что установку приборов учёта и их обслуживание в процессе эксплуатации осуществляют по договору с потребителем и за его счет ресурсоснабжающие организации. Порядок заключения и существенные условия такого договора утверждены приказом Министра энергетики Российской Федерации от 07.04.2010 г. № 149 «Об утверждении порядка заключения и существенных условий договора, регулирующего условия установки, за-

²¹ <http://www.metrinfo.ru/articles/72794/html>

мены и (или) эксплуатации приборов учёта используемых энергетических ресурсов».

Стоимость одного квартирного прибора учёта водопотребления с учётом стоимости его установки в 2010 году составляла в Московской области от 2,0 до 2,7 тысячи рублей. Наиболее дорогими являются общедомовые узлы учёта тепловой энергии. Стоимость теплового счётчика (с установкой) может достигать 300 тысяч рублей.

3.5. Порядок перерасчёта платы за коммунальные услуги в период временного отсутствия потребителей

Порядок перерасчёта платы за коммунальные услуги в период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении регулируется постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 (Раздел VI).

В соответствии с указанным документом, перерасчёт размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

При этом необходимо отметить, что перерасчёт размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение пяти рабочих дней на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Результаты перерасчёта размера платы отражаются в платёжном документе, представляемом для оплаты потребителем данных услуг. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства.

Документами, подтверждающими временное отсутствие потребителя, могут являться:

копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;

справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;

проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;

счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;

справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;

справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;

иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

Необходимо также обратить внимание, что исполнитель вправе снимать копии предъявляемых потребителем документов и проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путём направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

3.6. Требования к качеству и непрерывности предоставления коммунальных услуг

Требования к качеству и непрерывности предоставления коммунальных услуг установлены в постановлении Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 (Приложение 1), где определены условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4. Субсидии и льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

4.1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (жилищные субсидии)

Жилищные субсидии предоставляются на основании статьи 159 ЖК РФ.

Право на жилищные субсидии имеют граждане:

пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

члены жилищных кооперативов;

собственники жилых помещений.

Жилищные субсидии предоставляются органом местного самоуправления или уполномоченным им учреждением гражданам на основании их заявлений с учётом доходов постоянно проживающих с ними членов их семей.

Субсидии предоставляются гражданам при условии отсутствия у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по погашению задолженности.

Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее — жилищные субсидии) утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 г. № 761.

Определение права на субсидию и расчёт размера субсидии осуществляются в зависимости от расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанных исходя из:

размера регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи;

нормативной площади жилого помещения, используемой для расчёта субсидий;

размеров региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Размеры региональных стандартов устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Региональные стандарты не могут быть ниже (менее благоприятны для граждан) федеральных стандартов.

Федеральные стандарты, установленные на 2011 год:

стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи — 22 процента;

нормативной площади жилого помещения, используемой для расчёта субсидий — 18 кв. метров на человека;

стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг в рублях за кв. метр в месяц (дифференцируются по регионам).

Размер регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи варьируется от 10 процентов (Москва, Белгородская обл., Чукотский АО), 14 процентов (Ярославская обл.), 15 процентов (Астраханская обл., Брянская обл., Ростовская обл., Еврейская АО, Кабардино-Балкарская Республика, Костромская обл., Ненецкий АО), 16 процентов (Новосибирская обл.), 18 процентов (Санкт-Петербург и ещё 7 субъектов Российской Федерации); 19 процентов (Архангельская обл.), 20 процентов (2 субъекта Российской Федерации); 21 процент (2 субъекта Российской Федерации), 22 процента (45 субъектов Российской Федерации).

Размер регионального стандарта нормативной площади жилого помещения дифференцируется по численности семьи и является единым на всей территории одного субъекта Российской Федерации.

Например, в городе Москве региональный стандарт равен: 33 кв. метра на семью из одного человека, 42 кв. метра — на семью из двух человек, 54 кв. метра на семью из трёх человек. На семью из трёх + N человек, стандарт равен 54 кв. метра + 18•N кв. метра.

В большинстве субъектов Российской Федерации установлены такие же стандарты. В отдельных регионах установлены более благоприятные стандарты. Так, в Московской области для исчисления размера субсидий для одиноко проживающих граждан, являющихся пенсионерами, инвалидами или лицами из числа детей-сирот, стандарт нормативной площади жилого помещения с 2011 года устанавливается в размере 33 кв. метра, если занимаемая указанными лицами общая площадь жилого помещения меньше или равна 33 кв. метра,

или 42 кв. метра, если занимаемая указанными лицами общая площадь жилого помещения больше 33 кв. метров.²²

В различных регионах эти условия существенно различаются. Например, в Камчатском крае установленный на федеральном уровне размер регионального стандарта предельной стоимости жилищно-коммунальных услуг составляет в 2011 году 323,8 рубля на 1 кв. метр в месяц, в г. Москве — 119,7 рубля, а в Липецкой области — 57,4 рубля.

4.2. Льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

В отличие от субсидий льготы не связаны с доходом семьи, а устанавливаются персонально для граждан в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации²³.

Согласно общему правилу (с изъятиями для отдельных категорий льготников), меры социальной поддержки предоставляются одиноко проживающим гражданам льготной категории населения на оплату всей занимаемой площади и всего объёма потреблённых коммунальных услуг, а гражданам льготной категории населения, проживающим совместно с другими членами семьи, только на долю оплаты жилого помещения и потреблённых коммунальных услуг, приходящихся на носителя льгот. Общее количество граждан, пользующихся льготами по оплате жилья и коммунальных услуг, на конец 2010 года составляло 36,9 миллиона человек, из них 13,1 миллиона человек — «льготники», средства на частичную оплату жилищно-коммунальных услуг которых выплачиваются за счёт федерального бюджета. В 2011 году в составе федерального бюджета предусмотрено 112,4 миллиарда рублей в форме субвенций регионам на льготы по оплате жилья и коммунальных услуг этим категориям граждан.

²² Закон Московской области от 03.12.2010 г. № 149/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О стандарте нормативной площади жилого помещения для предоставления субсидий и оказания мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на территории Московской области».

²³ Федеральный закон от 12.01.1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах», Федеральный закон от 24.11.1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» и другие.

В соответствии со статьёй 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50 процентов на оплату жилого помещения (в домах государственного или муниципального жилищного фонда) и оплату коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, — на стоимость топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению.

Исходя из положений данного федерального закона, предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг не ограничено социальной нормой площади жилья и нормативами потребления коммунальных услуг.

Следовательно, формулировка вышеуказанной статьи даёт основание полагать, что меры социальной поддержки предоставляются односторонне проживающим инвалидам на оплату всей занимаемой площади и всего объёма потреблённых коммунальных услуг, а инвалидам, проживающим совместно с другими членами семьи, только на долю жилого помещения и объёма потреблённых коммунальных услуг, приходящуюся на инвалида.

С 2010 года эта мера социальной поддержки в виде оплаты в размере 50 процентов коммунальных услуг распространяется на членов семей инвалидов войны и лиц, приравненных по мерам социальной поддержки к инвалидам войны, совместно проживающих с ними. Речь идёт о членах семей военнослужащих и лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей, участников Великой Отечественной войны, ставших инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья или других причин, бывших несовершеннолетних узников концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, признанных инвалидами.

Согласно статье 17 федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50 процентов на оплату жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного

фонда. Инвалидам, проживающим в жилых помещениях частного жилищного фонда, в том числе в приватизированных квартирах, данная льгота не предоставляется.

Вместе с тем при реализации данной нормы федерального закона возникают трудности, связанные с отнесением жилых помещений к тому или иному виду жилищного фонда, поскольку жилые помещения в многоквартирных домах могут находиться как в собственности, так и предоставляться по договору социального найма или найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

В связи с этим законопроектом²⁴ предлагается внести в статью 17 федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ уточнения в части предоставления инвалидам льготы по оплате жилого помещения в отношении жилых помещений, относящихся к государственному или муниципальному жилищному фонду, а не в домах государственного или муниципального жилищного фонда как это установлено в настоящее время.

Практически везде региональными льготами занимаются региональные органы социальной защиты, а на местах – территориальные органы социальной защиты. Федеральными льготами занимается Пенсионный Фонд России. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе наделять законами субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления полномочиями по предоставлению мер социальной поддержки. С заявлениями о предоставлении льгот по оплате жилого помещения и коммунальных услуг следует обращаться в указанные федеральные и территориальные органы либо в органы местного самоуправления или уполномоченные ими учреждения.

4.3. Монетизация льгот

В соответствии с федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (статья 14) предусматривается предоставление гражданам, имеющим право на

²⁴ Проект федерального закона № 475228-5 «О внесении изменений в статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в части внесения уточнения по отнесению жилых помещений к тому или иному виду жилищного фонда) — внесён в Государственную Думу Правительством Российской Федерации 20.12.2010 г.

льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, таких льгот в денежной форме в виде ежемесячной денежной выплаты. Порядок предоставления таких льгот определяется законодательством субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Например, на территории Московской области такой порядок установлен законами Московской области от 11.04.2008 г. № 43/2008-ОЗ «О переходе к предоставлению мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан в Московской области в денежной форме», от 22.10.2009 г. № 120/2009-ОЗ «О стандарте нормативной площади жилого помещения для предоставления субсидий и оказания мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на территории Московской области» и постановлением Правительства Московской области от 30.12.2008 г. № 1235/52 «Об утверждении Порядка предоставления компенсации расходов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, имеющим место жительства в Московской области».

Согласно указанным законодательным и нормативным правовым актам размер ежемесячной денежной выплаты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг рассчитывается с учётом тарифов на коммунальные услуги, социальной нормы площади жилого помещения и нормативов потребления коммунальных услуг. Это означает, что установленная законодательством для отдельных категорий граждан льгота в 50 процентов по оплате, например, сетевого газа или электроэнергии для бытовых нужд, распространяется не на весь потребляемый в течение месяца объём газа, а только на установленное нормативом количество газа или электроэнергии.

Размер норматива потребления коммунальных услуг устанавливается органами государственной власти Московской области по методике, утверждённой в соответствии со статьёй 157 ЖК РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

Механизм получения денежной компенсации следующий: счета за жилищно-коммунальные услуги граждане должны оплатить в размере 100 процентов, но в квитанциях об оплате будут указаны

суммы, которые подлежат компенсации от органов социальной защиты населения. Затем данная компенсация расходов за жилищно-коммунальные услуги перечисляется в почтовые отделения или банки (по выбору получателя) и получается гражданами вместе с пенсией, пособиями и другими выплатами.

Следует учитывать, что в соответствии со статьёй 160 ЖК РФ компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчёте жилищных субсидий.

5. Единые информационно-расчётные кассовые центры (ЕИРКЦ). Оплата услуг банка и ЕИРКЦ

Информационно-расчётные центры — это организации, которые производят начисления платежей населению за жилищно-коммунальные услуги. Это могут быть как муниципальные унитарные предприятия, так и частные компании. Несмотря на повсеместную деятельность ЕИРКЦ на региональном уровне, деятельность ЕИРКЦ, информационно-расчётных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров основывается на нормативных правовых актах органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления, не уполномоченных на это федеральным законодательством.

Установление порядка внесения и расчёта платы за жилое помещение и коммунальные услуги относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений (пункт 16 статьи 12 ЖК РФ).

Расчёт размера платы, печать, доставка потребителям платёжных документов в зависимости от способа управления многоквартирным домом входят в обязанности управляющей организации, ТСЖ или ЖСК, подрядных и ресурсоснабжающих организаций. В целях исполнения этих обязанностей, названные организации могут заключать договор об оказании соответствующих услуг со специализированной организацией и оплачивать эти услуги по договорной цене.

С июня 2010 года при оплате жилищно-коммунальных услуг наличными взимается комиссия. Размер комиссионных при оплате через банк составляет от 0,5 до 4 процентов, в Сбербанке — 2 процента, при оплате через «Почту России» — 1,5 процента. При безналичной оплате комиссия составит 0,5 процента. Комиссионный сбор производится только при оплате единого платёжного документа. При оплате квитанций за электроэнергию комиссия взимается в абсолютной сумме (в г. Москве 20 рублей за одну квитанцию или одну позицию в квитанции при многотарифном учёте). За оплату услуг городской телефонной сети комиссия не взимается.

6. Бланки (квитанции) оплаты жилищно-коммунальных услуг

Федеральным законодательством не установлена определённая форма бланка (квитанции) оплаты жилищно-коммунальных услуг. Зачастую их структура сложная, трудночитаемая. В одних случаях, например, указывается плата за горячее водоснабжение, включающая в себя плату за водоснабжение и подогрев воды. В других случаях указывается только подогрев воды, а объём подогреваемой воды учитывается вместе с холодной водой в графе «холодное водоснабжение». Иногда водоснабжение учитывается в одной графе с водоотведением. Платежи за коммунальные услуги часто выставляются на одних бланках (информационно-расчётных центров), а платежи за жилищные услуги — на бланках управляющих компаний.

Общие требования к содержанию платёжного документа (только в отношении коммунальных услуг) определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (пункт 38). Платёжный документ должен содержать:

почтовый адрес помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имён и отчеств граждан), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов — сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счёта и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальной нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объёмов (количества) коммунальных ресурсов или отведённых сточных вод;

объём (количество) потреблённых в течение расчётного периода коммунальных ресурсов и отведённых сточных вод;

сведения об изменениях размера платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;
- со снижением качества коммунальных услуг;
- с уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и договором;
- сведения о размере задолженности перед исполнителем за предыдущие периоды.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 плата за коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов, представляемых исполнителем не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платёжных документов.

Постановлением 354 Минрегиону России поручено в трёхмесячный срок утвердить по согласованию с Федеральной службой по тарифам примерную форму платёжного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, а также методические рекомендации по её заполнению.

Заключение

Вопрос регулирования тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг для населения имеет исключительно важное социально-экономическое значение, затрагивает интересы всех граждан. Тарифная политика государства должна основываться на соблюдении баланса экономических интересов организаций коммунального комплекса и потребителей услуг ЖКХ. Важнейшее место должна занимать поддержка малообеспеченных потребителей, путём предоставления адресных жилищных субсидий.

Широкий перечень видов жилищных и коммунальных услуг, различные условия их предоставления для жилых домов разнообразных типов, находящихся в сильно отличающихся климатических условиях, осложняют унификацию нормативной базы, регулирующей порядок расчётов и оплаты услуг ЖКХ.

Изложенные в настоящем справочном пособии сведения применимы к наиболее массовым случаям и не всегда могут учесть всё разнообразие ситуаций, связанных с расчётами платы за услуги ЖКХ в различных регионах страны.

Нормативная правовая база платы за услуги ЖКХ меняется весьма динамично. Государственной Думой принят Федеральный закон от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», направленный на регулирование деятельности по управлению многоквартирными домами, включая установление платы за содержание жилого помещения и осуществление расчётов за коммунальные услуги.

Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» внесены поправки в Постановление 307 и утверждены новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Вступление в силу новых Правил предоставления коммунальных услуг предусматривается через два месяца после вступления в силу изменений, которые вносятся в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утверждённые

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306.²⁵

Минрегионом России в соответствии со статьёй 157 ЖК РФ разработан проект постановления Правительства РФ «О правилах заключения управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК и иными специализированными потребительскими кооперативами договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями».

Значительная часть нормативных актов принимается на уровне субъектов Российской Федерации, поэтому для контроля ситуации с изменением тарифов и расчёта платы за услуги ЖКХ в определённом регионе, требуется знание принятых тарифных решений и порядка их применения в данном регионе.

Задача ограничения роста платежей населения за жилищно-коммунальные услуги требует активного осуществления всеми уровнями власти и населением следующих мероприятий:

обеспечение точного учёта потребления коммунальных ресурсов на основе повсеместного оснащения зданий приборами учёта;

повышение энергоэффективности зданий в рамках программ капитального ремонта;

выработка требований к управляющим организациям и стандартов их деятельности.

²⁵ На дату сдачи настоящего пособия в печать соответствующее постановление Правительства РФ принято не было.

**Единицы измерения тарифов и нормативов
потребления на коммунальные услуги**

Наименование коммунальных услуг	Тарифы для населения	Нормативы потребления
Электроснабжение	руб./ кВт•час	кВт/чел. в месяц
Газоснабжение для приготовления пищи и (или) подогрева воды	руб./куб. м	куб. м/ чел. в месяц
Газоснабжение для отопления	руб./ кв. м жилой площади в месяц; ²⁵ руб./куб. м ²⁶	куб. м/ кв. м жилой площади в месяц
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	куб. м/ чел. в месяц
Водоотведение	руб./куб. м	куб. м/ чел. в месяц
Горячее водоснабжение	руб./куб. м	куб. м/ чел. в месяц
Отопление	руб./ кв. м жилой площади в месяц ²⁷ ; руб./ Гкал ²⁸	Гкал/ кв. м жилой площади в месяц

²⁶ При отсутствии приборов учёта.

²⁷ При наличии приборов учёта.

²⁸ При отсутствии приборов учёта.

²⁹ При наличии приборов учёта.

Содержание

1. Понятия и виды жилищных и коммунальных услуг	3
1.1. Обязанности граждан по оплате жилого помещения и коммунальных услуг	5
1.2. Исполнитель коммунальных услуг	8
2. Распределение компетенции по установлению платы за жилое помещение, тарифов и нормативов потребления для каждого из видов коммунальных услуг	10
2.1. Плата за жилое помещение	10
2.2. Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг ..	13
2.3. Перекрёстное субсидирование	14
3. Расчёт тарифов по оплате жилья и коммунальных услуг	18
3.1. Расчёт платы за жилое помещение	18
Плата за лифт	22
Плата за вывоз мусора	23
3.2. Установление тарифов на коммунальные услуги	23
3.2.1. Система тарифов и надбавок	23
3.2.2. Предельные тарифы	27
3.2.3. Предельные индексы роста тарифов организаций ЖКХ	28
3.2.4. Тарифы на электроснабжение	29
3.2.5. Тарифы на газоснабжение	29
3.2.6. Тарифы на холодное водоснабжение	30
3.2.7. Тарифы на водоотведение	30
3.2.8. Тарифы на горячее водоснабжение	30
3.2.9. Тарифы на теплоснабжение	31
3.3. Нормативы потребления коммунальных услуг	31
3.4. Расчёт платы за коммунальные услуги для населения	32
3.4.1. Расчёт платы за электроснабжение	32
Учёт и оплата общедомового расхода электроэнергии ..	33
Дифференцированные тарифы «день» и «ночь»	35
Понижающие коэффициенты при установке электроплит	37
Посреднические услуги по передаче электроэнергии потребителям	38
3.4.2. Расчёт платы за газоснабжение	39
Об оплате за газ, используемый для автономных котельных в МКД	39

3.4.3. Расчёт платы за холодное водоснабжение	41
Особенности учёта расхода воды по индивидуальным счётчикам для граждан собственников жилых домов . . .	42
3.4.4. Расчёт платы за водоотведение	43
3.4.5. Расчёт платы за горячее водоснабжение	43
3.4.6. Расчёт платы за отопление (теплоснабжение)	44
3.4.7. Об экономической эффективности установки счётчиков на воду	45
3.4.8. Порядок установки приборов учёта и обеспечения легитимности их показаний для целей оплаты коммунальных услуг	46
3.5. Порядок перерасчёта платы за коммунальные услуги в период временного отсутствия потребителей	47
3.6. Требования к качеству и непрерывности предоставления коммунальных услуг	48
4. Субсидии и льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг	49
4.1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (жилищные субсидии)	49
4.2. Льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг	51
4.3. Монетизация льгот	53
5. Единые информационно-расчётные кассовые центры (ЕИРКЦ). Оплата услуг банка и ЕИРКЦ	56
6. Бланки (квитанции) оплаты жилищно-коммунальных услуг	57
Заключение	59
Приложение. Единицы измерения тарифов и нормативов потребления на коммунальные услуги	61

Тарифы и нормативы
услуг ЖКХ для населения.
Правовое регулирование
Справочное пособие

Редактор Кириленко Ю.П.
Компьютерная вёрстка Колабин Е.В.

Подписано в печать 21.07.2011 г.
Формат 60×84/16. Печ. л. 4. Печать офсетная.
Заказ № 216. Тираж 500 экз.

Издательство и типография ЗАО «Гриф и К»
300062, г. Тула, ул. Октябрьская, 81-а.