

Уважаемые петербуржцы!

Как самостоятельно разобраться с цифрами в квитанции? Где найти нужную информацию по тарифам? Куда обращаться за помощью? Ответы на эти вопросы дает справочник, который вы держите в руках.

Здесь вы найдете подробные разъяснения по актуальным вопросам, касающимся вашего взаимодействия с учреждениями и специалистами системы ЖКХ, получите конкретные рекомендации о том, что делать в спорных случаях.

Содержание

- Определение «коммунальные услуги». **Стр. 3.**
Тарифы на 2013 год. **Стр. 4.**
Нормативы потребления коммунальных услуг. **Стр. 7.**
Принципы расчета. **Стр. 11.**
Куда обращаться. **Стр. 15.**
Как составить жалобу. **Стр. 18.**
Как сменить управляющую компанию. **Стр. 25.**
Что такое общедомовые нужды. **Стр. 28.**
Как установить счетчик воды. **Стр. 35.**
Как правильно снимать показания приборов учета. **Стр. 36.**
Вопрос-ответ. **Стр. 39.**

СЛОВАРЬ СОКРАЩЕНИЙ

АДС — аварийно-диспетчерская служба.
ВО — водоотведение.
ГВС — горячее водоснабжение.
ГЖИ — Государственная жилищная инспекция.
ГУЖА — государственное учреждение «Жилищное агентство».
ГУП ВЦКП ЖХ — Государственное унитарное предприятие «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства».
ДУ — домоуправление.
ЖК — жилищный кооператив.
ЖКУ — жилищно-коммунальные услуги.
ЖКХ — жилищно-коммунальное хозяйство.
ЖСК — жилищно-строительный кооператив.
ЖЭС — жилищно-эксплуатационная служба.
ЖЭУ — жилищно-эксплуатационный участок.
ИТП — индивидуальный тепловой пункт.
ИПУ — индивидуальный прибор учета.
МКД — многоквартирный дом.
МОП — места общего пользования.

МЧС — Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий.
ОДН — общедомовые нужды.
ОДПУ — общедомовой прибор учета.
ОДС — общедолевая собственность.
ОСЖ — объединение собственников жилья (ТСЖ, ЖК и ЖСК).
ОСЗН — отдел социальной защиты населения.
ОСС — общее собрание собственников.
ППКУ — Правила предоставления коммунальных услуг.
ПС — паспортный стол.
СРО — саморегулируемая организация.
ТСЖ — товарищество собственников жилья.
ТЭК — топливно-энергетический комплекс.
ТЭЦ — теплоэлектроцентраль — тепловая электростанция, которая также производит тепловую энергию.
УК — управляющая компания.
ХВС — холодное водоснабжение.
ЦДС — центральная диспетчерская служба.
ЦТП — центральный тепловой пункт.

Определение «коммунальные услуги»

Ст. 2 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»:

«Осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений)».

Ресурсы, используемые потребителями:

- вода холодная,
- вода горячая,
- газ,
- электрическая энергия,
- тепловая энергия.

Строго по определению к коммунальным услугам относятся:

- вывоз мусора,
- уборка общедомовых помещений,
- текущий и капитальный ремонт зданий и помещений,
- модернизация и содержание зданий и общих помещений,
- расчеты за ресурсы с ресурсоснабжающими предприятиями по общедомовым приборам учета,
- перерасчеты начисленных и оплаченных каждым владельцем или нанимателем квартиры платежей за ресурсы с учетом показаний общедомовых и квартирных приборов учета воды, электроэнергии, тепла и газа и ряд других услуг, описываемых управляющими компаниями (УК) в договорах на управление недвижимым имуществом зданий и многоквартирных домов.

Счет: розовые и белые бланки

Платежный документ «Счет» за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги

Розовый бланк выпускается государственным унитарным предприятием «Вычислительный центр коллективного пользования» (ГУП ВЦКП) и предоставляется для оплаты ЖКУ для жильцов домов, выбравших способ управления и заключивших договоры о комплексном обслуживании с расчетным центром ГУП ВЦКП.

Рассчитанные на основе действующих тарифов и распечатанные счета ГУП ВЦКП передает в РЖА, ОСЖ или управляющую организацию, и последние доставляют их своим жильцам.

Белый бланк и другие виды бланков приходят жильцам домов, которые управляются ОСЖ и управляющими организациями (УО), не заключившими договор с ГУП ВЦКП. Расчет услуг производится этими ОСЖ и УО на основании действующих тарифов и дополнительных оплат, установленных ОСЖ и УО. Затем они распечатывают счета и доставляют их своим жильцам.

СОСТАВ ПЛАТЕЖЕЙ

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

● **для нанимателя жилого помещения**, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

● **для собственника помещения** в многоквартирном доме:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, состоящую из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Тарифы на 2013 год

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам, на 2013 год

Наименование, единица измерения	с 01.01.2013 по 30.06.2013	с 01.07.2013 по 31.12.2013
1	2	3
Тариф на тепловую энергию, руб./Гкал	1175,00	1351,25
Размер платы за горячее водоснабжение, руб./м³	70,50	81,08
Тариф на холодную воду, руб./м³	17,72	20,38
Тариф на водоотведение, руб./м³	17,72	20,38
Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами, руб./кВт.ч:		
Одноставочный тариф	2,97	3,39
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
дневная зона	2,98	3,41
ночная зона	1,81	2,06
Тариф на электрическую энергию для населения в домах с электрическими плитами, руб./кВт.ч:		
Одноставочный тариф	2,08	2,37
Тариф, дифференцированный по двум зонам суток		
дневная зона	2,09	2,39
ночная зона	1,27	1,44
Цена на природный газ, руб./1000м³	4375,07	5031,78
Цена на сжиженный газ, реализуемый из групповых газовых резервуарных установок, руб./кг	16,26	18,70
Цена на уголь, руб./тону	1794,00	2063,1
Цена на дрова-швырок, руб./м³	688,00	791,2

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения
на территории Санкт-Петербурга**

распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.12 № 235-р

№ п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц	За 1 кв. м площади комнат в общежитиях, руб. в месяц
	Содержание и ремонт жилого помещения <*>, в т.ч.:		
1	Управление многоквартирным домом	1,18	1,83
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491: обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности дома, очистку кровли от наледи и уборку снега, уборку лестничных клеток, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов).	9,47	14,83
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, за исключением услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6 – 10 настоящего приложения) <***>	5,08	7,97
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	1,29	2,02
5	Очистка мусоропроводов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	1,09	1,71
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,53	0,83

7	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,41	0,65
8	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,56	0,86
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т. ч.:		
9.1.	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,11	0,11
9.2.	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,61	0,61
9.3.	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,09	0,09
9.4.	эксплуатация приборов учета природного газа	0,12	0,12
10	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) <***>	определяется в соотв. с приложением	

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЛИФТОВ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПО ФОРМУЛЕ:

$$P = \frac{P_0 (1 + k) \times L}{S} \times S_i,$$

где:

P - размер платы за содержание и ремонт лифтов, руб. в месяц;

P₀ - базовая стоимость технического обслуживания и ремонта одного лифта для девятиэтажных домов принимается равной 3932,99 руб. за один лифт в месяц;

k - коэффициент увеличения (уменьшения) базовой стоимости технического обслуживания и ремонта лифта в зависимости от этажности, равный +/- 0,031 на каждый этаж;

L - количество лифтов в многоквартирном доме;

S - общая площадь дома, оборудованная лифтами, без площади жилых помещений первых этажей, кв. м;

S_i - общая площадь помещения, кв. м.

Нормативы потребления коммунальных услуг с 01.09.2012 г. в жилых помещениях и на общедомовые нужды

ХВС, ГВС, ВОДООТВЕДЕНИЕ

	Степень благоустройства МКД	В жилых помещениях МКД м ³ /чел. в мес.	На общедомовые нужды в МКД м ³ /м ² в мес.
Холодное водоснабжение	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, ванна и (или) душ	5,48	0,26
	Холодное водоснабжение, канализация, водонагреватель, ванна и (или) душ	9,29	0,45
	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, без ванны и (или) душа	4,64	0,22
	Холодное водоснабжение, канализация, водонагреватель, без ванны и (или) душа	7,01	0,35
	Холодное водоснабжение, канализация	4,20	0,20
Горячее водоснабжение	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, ванна и (или) душ	3,81	0,19
	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, без ванны и (или) душа	2,37	0,13
	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, ванна и (или) душ	9,29 <1>	0,45 <3>
	Холодное водоснабжение, канализация, водонагреватель, ванна и (или) душ	9,29	0,45
Водоотведение	Холодное и горячее водоснабжение, канализация, без ванны и (или) душа	7,01 <2>	0,35 <4>
	Холодное водоснабжение, канализация, водонагреватель, без ванны и (или) душа	7,01	0,35
	Холодное водоснабжение, канализация	4,20	0,20

Примечания: МКД — многоквартирный дом; * — общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

<1> — в том числе на водоотведение горячей воды 3,81 куб.м/чел. в мес.

<2> — в том числе на водоотведение горячей воды 2,37 куб.м/чел. в мес.

<3> — в том числе на водоотведение горячей воды 0,19 куб.м/чел. в мес.

<4> — в том числе на водоотведение горячей воды 0,13 куб.м/чел. в мес.

Нормативы потребления коммунальной услуги по ОТОПЛЕНИЮ в жилых помещениях в многоквартирных домах и жилых домах и на общедомовые нужды в многоквартирных домах на территории Санкт-Петербурга

№ ПП	Классификационные группы	Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях Гкал/м ² общей площади всех помещений в многокв- ртирном или жилом доме в месяц	Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению на общедомовые нужды, Гкал/м ² общей площади всех помещений в многокв- ртирном доме в месяц
I. Многоквартирные дома			
1.	Дома дореволюционной постройки, прошедшие капитальный ремонт	0,0226	0,0226
2.	Дома дореволюционной постройки, не прошедшие капитальный ремонт	0,0235	0,0235
3.	Дома постройки 1918-1930 гг. категории «Конструктивизм»	0,0278	0,0278
4.	Дома постройки 1931-1956 гг. категории «Сталинские»	0,0239	0,0239
5.	Дома постройки 1957-1970 гг. категории «Хрущевки кирпичные»	0,0217	0,0217
6.	Дома постройки 1957-1970 гг. категории «Хрущевки панельные»	0,0219	0,0219
7.	Дома постройки 1970-1980 гг. кирпичные	0,0204	0,0204
8.	Дома постройки 1970-1980 гг. панельные	0,0205	0,0205
9.	Дома постройки 1980-1999 гг. включительно категории «Новое строительство кирпичные»	0,0204	0,0204
10.	Дома постройки 1980-1999 гг. включительно категории «Новое строительство панельные»	0,0205	0,0205
11.	Ветхий фонд (дома деревянные)	0,0287	0,0287
12.	Дома постройки 1945-1948 гг. категории «Немецкие»	0,0240	0,0240

13.	Дома, построенные после 1999 года категории «Новое строительство кирпичные»	0,0154	0,0154
14.	Дома, построенные после 1999 года категории «Новое строительство панельные»	0,0156	0,0156
II. Жилые дома			
1.	Дома постройки до 1999 года включительно	0,0285	—
2.	Дома, построенные после 1999 года	0,0226	—

Примечания:

1. Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению установлены в соответствии с требованиями к качеству коммунальных услуг, предусмотренными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. При определении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению учтены конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома: материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных систем, а также количество этажей и год постройки многоквартирного и жилого дома (до и после 1999 года).

3. Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению рассчитаны на отопительный сезон продолжительностью 8 календарных месяцев, в том числе неполных.

4. Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению распространяются на общежития и коммунальные квартиры.

Нормативы потребления коммунальной услуги по ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЮ в жилых помещениях в многоквартирных домах и жилых домах на территории Санкт-Петербурга

№ пп	Количество комнат в квартире (жилом доме)	Количество человек, проживающих в квартире (жилом доме)	Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению			
			в домах с газовыми плитами		в домах с электрическими плитами	
			без электро- водо- нагрева- телем	с электро- водо- нагрева- телем	без электро- водо- нагрева- телем	с электро- водо- нагрева- телем
			кВт.ч на человека в месяц			
1.	одна	1	90	194	140	244
		2	56	120	87	151
		3	43	93	67	117
		4	35	76	55	95
		5 и более	31	66	48	83
2.	две	1	116	251	165	288
		2	72	155	102	179
		3	56	120	79	138
		4	45	98	64	112
		5 и более	40	85	56	98
3.	три	1	131	284	181	315
		2	82	176	112	195
		3	63	136	87	151
		4	51	111	70	123
		5 и более	45	96	61	107
4.	четыре и более	1	142	307	192	335
		2	88	190	119	208
		3	68	147	92	161
		4	55	120	75	131
		5 и более	48	104	65	114

Коммунальные услуги: принципы расчета

КАКИЕ УСЛУГИ МЫ ОПЛАЧИВАЕМ ЗА КАЖДОГО ЧЕЛОВЕКА, А КАКИЕ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР

Плата за жилое помещение рассчитывается за квадратный метр, она не зависит от количества зарегистрированных человек. Жилищный кодекс РФ устанавливает (ст. 30 ЖК РФ), что собственник жилого помещения несет расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно своей доле в праве общей собственности, при этом доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади жилого помещения, т. е. соразмерно площади своей квартиры (ст. 30, 39, 42 ЖК РФ). Таким образом, размер платы за жилое помещение рассчитывается за квадратный метр.

Плата за отопление за квадратный метр рассчитывается исходя из занимаемой площади жилья. При наличии коллективных приборов учета тепловой энергии в расчет платы за отопление принимаются среднемесячные показатели за предыдущий год, с последующим перерасчетом в конце года.

Плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке (ст. 157 ЖК РФ).

Платежи за другие коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) осуществляются по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета, а при их отсутствии, платеж рассчитывается исходя из нормативов потребления каждого вида услуг на человека, установленных органом местного самоуправления.

В соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги определяется:

по приборам учета – исходя из объема потребленных ресурсов,
без приборов учета – по нормативу потребления, которые утверждают органы местного самоуправления (администрация).

Нормативы потребления услуг по газо- и электроснабжению, а также иногда по отоплению утверждают органы государственной власти субъектов РФ.

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя:

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Отопление (в том числе поставка твердого топлива при наличии печного отопления).
3. Водоотведение (в т. ч. вывозная канализация).
4. Газоснабжение (в т. ч. поставка бытового газа в баллонах).
5. Электроснабжение (в т. ч. освещение мест общего пользования и электроэнергия на общедомовое имущество).

Принятые обозначения

S – площадь квартиры.

Sn – общая площадь жилых и нежилых помещений в доме.

So – площадь помещений общего имущества дома.

N – норматив.

(Все нормативы потребления коммунальных услуг прописаны в приложениях к распоряжению комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.08.2012 № 250-р.)

R – расход (показания общедомового прибора учета).

T – тариф.

Для ПРИМЕРА возьмем многоквартирный дом, где S = 66,4 кв. м, So = 645 кв. м, Sn = 4663 кв. м.

При этом в квартире прописан один человек.

На дом установлен общедомовой счетчик ХВС, электроэнергии. ГВС в доме нет, только газовая колонка и плита.

1) ОТОПЛЕНИЕ

Тариф – 1175 Гкал

Нормативы потребления коммунальной услуги «отопление» (при отсутствии общедомового прибора учета) прописаны в распоряжении комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.08.2012 № 250-р.

а) индивидуальное (внутриквартирное) без общедомового прибора учета рассчитывается по формуле (приложение № 2 постановления правительства РФ № 354):

S квартиры * норматив (N) * тариф (T)

Пример: $66,4 * 0,0235 * 1175 = 1833,47$ руб.

б) индивидуальное при наличии общедомового прибора учета:
расход (в Гкал) * тариф (T) / сумма площадей жилых и нежилых помещений и общего имущества дома * S занимаемого помещения (квартиры)

в) отопление на общедомовые нужды (ОДН) без общедомового счетчика рассчитывается по формуле:

норматив (N) * тариф (T)

Пример: $0,2158 * 1175 = 253,565$ руб.

г) на общедомовые нужды (ОДН) по прибору учета:

R (расход) * (1 – Sn / (So + Sn)) * S квартиры / Sn

Sn – общая площадь жилых и нежилых помещений в доме

So – площадь помещений общего имущества дома

* – умножение

2) ХВС (ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ)

Тариф – 17,72 руб./куб. м.

Норматив – 9,29 куб. м.

а) Потребление на общедомовые нужды (ОДН) по общедомовому прибору учета:

$$(R - D - Rs) * S / Sn * T$$

Rs – сумма показаний квартирных приборов учета в доме

D – норма на дом.

Rs и **D** можно узнать в плановом отделе или в квартирной группе (бухгалтерии) своего жилкомсервиса.

б) Индивидуальное потребление ХВС без прибора учета:

$$N * T * \text{количество зарегистрированных пользователей.}$$

в) Индивидуальное потребление ХВС по приборам учета:

Оплата ресурса при установленных приборах учета производится в соответствии с показаниями счетчиков.

Если в доме нет ГВС и счетчиков ХВС, расход ХВС рассчитывается по соответствующему нормативу.

3) ГВС (ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ)

Норматив – 3,81 куб. м/чел. в месяц.

Тариф – 70,50 руб./куб. м.

а) Индивидуальное потребление ГВС рассчитывается так же, как и индивидуальное потребление ХВС:

$$N * T * \text{количество зарегистрированных пользователей.}$$

б) Общедомовое потребление:

$$N (\text{норматив}) * S \text{ квартиры} * So (\text{площадь общего имущества дома}) / Sn$$

$$(\text{площадь жилых и нежилых помещений}) * T (\text{тариф}).$$

4) ВОДООТВЕДЕНИЕ

Водоотведение равно водопотреблению как индивидуальное, так и общедомовое.

5) ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Тариф – 4375,07 за 1000 куб. м.

T (тариф) * N (норматив или расход по счетчику) * количество зарегистрированных пользователей.

Пример: $4375,07 / 1000 * 32 * 1 = 140$ руб.

6) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Тариф дневной – 2,97 (для ОДН используется только дневной тариф).

Тариф ночной – 1,81.

Тариф для домов с электроплитами — 2,08.

Норматив:

осветительные установки – 2,83 кВтч/м² общей площади помещений общего

имущества дома, в месяц

силовое оборудование лифтов – 1,89 кВтч/м² общей площади помещений общего имущества дома, в месяц

системы противопожарного оборудования и дымоудаления, дверные запирающие устройства, усилители телеантенн коллективного использования, насосное

оборудование ХВС и ГВС, системы отопления и т. д. – 0,39 кВтч/м² общей площади помещений общего имущества дома, в месяц

а) Индивидуальное потребление собственники оплачивают по отдельным счетам компании «Петрозэлектросбыт» в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета.

б) Общедомовое потребление рассчитывается:

Расход * тариф / S жилых и нежилых помещений дома * S квартиры

Пример: $372 * 2,97 / 4663 * 66,4 = 15,73$ руб.

В строку «электроснабжение на общедомовые нужды» также включена плата (1,89 руб.) за силовое электроснабжение лифтов.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ

1. Если есть вопросы по квитанции на оплату коммунальных услуг, прежде всего идите в бухгалтерию вашей управляющей компании.

2. Если там не получили удовлетворивших вас разъяснений, обращайтесь в **Государственную жилищную инспекцию** по адресу:

набережная канала Грибоедова, 88 — 90.

Часы приема:

понедельник — четверг 9.00 — 18.00,

пятница 9.00 — 17.00,

обед 13.00 — 13.48.

Телефон: 576-07-01.

Факс: 576-07-02.

3. Если вы получаете розовые квитанции и не удовлетворены разъяснениями в бухгалтерии управляющей компании, для проверки правильности начислений следует обратиться в **жилищный комитет** по адресу:

площадь Островского, 11, кабинет № 13.

Часы приема:

вторник 9.00 — 11.00, четверг 16.00 — 18.00.

4. **Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу**

191025, Санкт-Петербург, Стремянная ул., 19.

Телефон: 764-42-38, факс: 764-55-83

Эл. почта: uprav@78rospotrebnadzor.ru

Сайт: www.78.rospotrebnadzor.ru

Прием граждан и организаций

Прием граждан и организаций осуществляется Управлением Роспотребнадзора и его территориальными отделами в единые часы приема:

понедельник, четверг — 15.00 – 17.00.

среда — 10.00 – 12.00.

Предварительная запись на прием не требуется.

Горячая линия: 8-812-712-2981.

Пн. — чт.: с 10.00 до 17.00. Пт.: с 10.00 до 16.00. Обед: с 12.00 до 12.45.

5. **Прокуратура Санкт-Петербурга**

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, Почтамтская ул., 2/9.

Дежурный прокурор: телефон 318-26-34.

Канцелярия

Тел.: 318-26-11, 318-26-12, факс 318-26-50.

ЕСЛИ ВЫ ПОЛУЧИЛИ СЧЕТ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И НЕ СОГЛАСНЫ С РАЗМЕРОМ НАЧИСЛЕННОЙ СУММЫ

1. Обратитесь в управляющую компанию или ТСЖ, ЖСК, ЖК с заявлением с просьбой разъяснить причины роста оплаты, в связи с чем установлен размер платы за тот или иной вид услуги (согласно пп. «р» п. 49 Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг» исполнитель обязан производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и **не позднее трех рабочих дней** выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставленных коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации настоящим правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

2. В случае несогласия с ответом, или если нарушены сроки рассмотрения обращения, обратитесь в территориальное управление Роспотребнадзора.

3. При несогласии с принятым по вашему обращению по результатам проверки решением или неполнотой проверок вы можете обжаловать действия должностных лиц вышеуказанных ведомств, обратившись в вышестоящий орган, в прокуратуру или в суд.

Примечание:

При обращении в Роспотребнадзор к заявлению рекомендуется прикладывать копии счета-извещения, в котором, по вашему мнению, завышены тарифы, а при его оплате — документы, подтверждающие совершение платежа.

Нарушение права потребителя на получение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуге), об изготовителе, о продавце, об исполнителе и о режиме их работы влечет административную ответственность по ст. 14.8 КоАП РФ .

Обман потребителей в организациях, осуществляющих реализацию товаров, выполняющих работы либо оказывающих услуги населению, влечет административную ответственность по ст. 14.7 КоАП РФ .

СВЕДЕНИЯ ОБ АДРЕСАХ И ТЕЛЕФОНАХ КОНТРОЛИРУЮЩИХ И НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ

Жилищный комитет Санкт-Петербурга

191011, Санкт-Петербург, пл. Островского, 11.

Тел. 576-02-73, факс 576-08-18.

Mail: gk@gov.spb.ru

Сайт: <http://www.gilkom-cjplex.ru>

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга

191023, Санкт-Петербург, Садовая ул., 14/52, лит. А.

Тел. 576-21-50, факс 576-21-60.

Mail: rek@gov.spb.ru

Сайт: <http://www.tarifspb.ru>

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга

190068, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 88 – 90.

Тел. 576-07-01, факс 576-07-02.

Mail: gzhi@gov.spb.ru

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу

191025, Санкт-Петербург, Стремянная ул., 19.

Тел. 764-42-38, факс 764-55-83.

Mail: uprav@78rospotrebnadzor.ru

Сайт: www.78.rospotrebnadzor.ru

ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу

190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 85.

Тел. 718-25-00, факс 315-73-30.

Сайт: www.78.mchs.gov.ru

Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор)

191028, Санкт-Петербург, Моховая ул., 3.

Тел. 273-55-21, факс 321-49-88.

Сайт: <http://www/szap.gosnadzor.ru>

ПРИМЕРНЫЕ ТЕКСТЫ ЗАЯВЛЕНИЙ

Примерный текст заявления в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга по вопросам неисполнения управляющей компанией (ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной обслуживающей организацией) обязанности по содержанию жилого фонда

Начальнику Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга
наб. канала Грибоедова, 88 — 90, Санкт-Петербург, 190068
от (ФИО гражданина)

Адрес: (индекс, адрес местонахождения гражданина, контактный тел.)

ЗАЯВЛЕНИЕ

на бездействие обслуживающей организации (по возможности указать наименование обслуживающей организации)

Я (мы), (указать ФИО), проживаю(ем) на последнем этаже многоквартирного дома по адресу: (указать адрес проживания). С (указать дату) мою квартиру периодически затапливает. Вода протекает в двух комнатах по потолку и одной из стен.

В связи с протечками в квартире постоянная сырость и влажность, появляется плесень и грибок, мне причинен имущественный ущерб.

Неоднократные обращения в управляющую компанию (указать название) с требованием об устранении причин протечек (указать, когда и сколько раз) результатов не дали, меры со стороны управляющей компании до настоящего времени не приняты.

Кроме того, управляющей организацией надлежащим образом не организована работа по обслуживанию многоквартирного дома по вышеуказанному адресу: чердак захламлен строительным и бытовым мусором, в подвале дома постоянно стоит вода, двери на чердак и в подвальное помещение не закрыты на замки.

Принимая во внимание изложенное, прошу провести проверку по данным фактам, привлечь виновных лиц к предусмотренной законодательством Российской Федерации ответственности и обязать обслуживающую организацию (указать название) устранить выявленные нарушения и обеспечить в дальнейшем надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

О результатах рассмотрения данного обращения уведомить меня в установленный законом срок.

Приложение: на листах...
(подпись) (расшифровка подписи)
(дата)

Примерный текст заявления в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга по вопросам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

Начальнику Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга
наб. канала Грибоедова, 88 — 90, Санкт-Петербург, 190068
от (ФИО гражданина)

Адрес: (индекс, адрес местонахождения гражданина, контактный тел.)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я (мы), (указать ФИО), проживаю(ем) по адресу: (указать адрес проживания). Дом обслуживает управляющая компания, ТСЖ, ЖСК, ЖК (указать название компании). Тепловую энергию в горячей воде поставляет (указать наименование ресурсоснабжающей организации).

С (указать дату) в течение дня при открывании крана горячей воды на кухне и (или) в ванной комнате из крана длительное время (указать примерно как долго) течет холодная вода.

На мои обращения в управляющую компанию по данному факту (указать даты обращений и входящие номера) ответы не поступили, меры со стороны управляющей компании до настоящего времени не приняты.

В связи с тем, что вышеуказанными нарушениями ущемлены мои права как потребителя коммунальных услуг, прошу провести проверку, по результатам которой привлечь виновных лиц к предусмотренной законодательством Российской Федерации ответственности и обязать ответственных лиц устранить выявленные нарушения.

Ответ по результатам проверки прошу направить в мой адрес в установленный законом срок.

Приложение: на листах...
(подпись) (расшифровка подписи)
(дата)

Примерный текст заявления в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу по вопросам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

Руководителю Управления Федеральной службы по надзору в сфере прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу
Стремянная ул., 19, Санкт-Петербург, 191025
от (ФИО гражданина)
Адрес: (индекс, адрес местонахождения гражданина, контактный тел.)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я (мы), (указать ФИО), проживаю(ем) по адресу: (указать адрес проживания). Дом обслуживает управляющая компания, ТСЖ, ЖСК, ЖК (указать название компании).

Неоднократно обращался в управляющую организацию с требованием об устранении причин предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (холодное (горячее) водоснабжение осуществляется с перебоями, вода имеет коричневый оттенок и неприятный запах, уборка в подъезде не осуществляется и т.п.), но на мои обращения ответы не поступили, меры со стороны управляющей организации до настоящего времени не приняты.

Считаю, что бездействием управляющая организация нарушает мои права как потребителя коммунальных услуг.

Прошу провести проверку, по результатам которой привлечь виновных лиц к предусмотренной законодательством Российской Федерации ответственности и обязать ответственных лиц устранить выявленные нарушения.

Ответ по результатам проверки прошу направить в мой адрес в установленный законом срок.

Приложение: на листах...
(подпись) (расшифровка подписи)
(дата)

Примерный текст заявления в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга по вопросам нераскрытия управляющей компанией информации на сайте

Начальнику Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга
наб. канала Грибоедова, 88 — 90, Санкт-Петербург, 190068
от (ФИО гражданина)

Адрес: (индекс, адрес местонахождения гражданина, контактный тел.)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я (мы), (указать ФИО), являюсь(емся) собственником(ами) (указать адрес жилого помещения).

Дом, в котором я проживаю, находится на обслуживании у управляющей компании, ТСЖ, ЖСК, ЖК (указать название компании).

(указать дату) я письменно обратился в адрес руководителя управляющей компании с требованием предоставить мне возможность реализовать свое право на получение информации о выполняемых управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК работах по содержанию и ремонту общего имущества дома, в котором я проживаю. Ответа на данное обращение я не получил, в офисе управляющей компании данную информацию я не получил, адрес в сети Интернет мне не сообщили, а самостоятельно адрес управляющей компании, ТСЖ, ЖСК, ЖК я в сети Интернет не нашел.

Прошу провести проверку по данным фактам, по результатам которой привлечь виновных лиц к предусмотренной законодательством Российской Федерации ответственности и обязать ответственных лиц устранить выявленные нарушения.

Ответ о результатах проверки прошу направить в мой адрес в установленный законом срок.

Приложение: на листах...
(подпись) (расшифровка подписи)
(дата)

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ВЫ НЕ СОГЛАСНЫ С ВЫСТАВЛЕННЫМИ СЧЕТАМИ?

1. Направить запрос в управляющую компанию. В запросе вы можете требовать обоснование предъявленных сумм. Обоснование должно быть выдано управляющей компанией в трехдневный срок.

2. Если ответа на запрос в управляющую компанию не последует или он вас не устроит, то направить обращение в прокуратуру. Срок ответа – 30 дней.

3. Одновременно вы можете обратиться в иные контрольно-надзорные органы, общественные приемные, центры защиты прав потребителей.

4. Обратиться в суд.

5. Также можно обратиться в приемную вашего депутата. Кроме личного обращения к депутату необходимо приложить копии всех ранее полученных ответов и заявление, объясняющее, почему они вас не удовлетворяют. У него есть помощники, которые направят ваше обращение в жилищный отдел районной администрации или в прокуратуру. При необходимости комиссия побывает в вашем доме с проверкой.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОСТАВЛЕНИЮ ЖАЛОБ

Каждый гражданин должен помнить, что в случае нарушения его прав он может обращаться с жалобой непосредственно к руководителю управляющей компании.

Жалоба подается в случае нарушения законных прав и интересов граждан, причиненных действием (или бездействием) конкретного лица. Исковое заявление – это средство защиты через суд нарушенного или оспариваемого права или охраняемого законом интереса.

Письменная жалоба – наиболее действенное обращение к конкретному должностному лицу. Такая жалоба запускает административный, а в случае подачи жалобы в суд – также и судебный процесс.

На основании документов, возникающих в процессе реагирования на жалобу, можно отследить, как должностные лица выполняют свои обязанности. Поэтому в случае обращения к вышестоящему руководителю необходимо приложить копии предыдущих ответов, что может существенно облегчить решение вашей проблемы.

Одна жалоба может быть подана в несколько инстанций. Исключение составляет подача жалобы уполномоченному по правам человека Российской Федерации.

СТРУКТУРА ЗАЯВЛЕНИЯ

В правом верхнем углу должны быть указаны: наименование учреждения и адрес, должность лица, к которому обращено заявление, а также полностью фамилия, имя, отчество и адрес заявителя, телефон и дата подачи обращения.

В заявлении должны быть указаны конкретные факты, свидетельствующие о нарушении прав. Нужно указать, когда, где и каким образом были нарушены ваши права.

Обращение обязательно должно быть подписано собственноручно и поставлена дата.

КУДА И КАК ПЕРЕДАТЬ ЖАЛОБУ

Заявление-жалобу необходимо принести лично в канцелярию учреждения, либо отправить ее заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

Необходимо подготовить жалобу как минимум в двух экземплярах. Первый экземпляр обращения нужно отдать лично руководителю либо секретарю. На втором – обязательно получить подпись с указанием даты поступления и регистрационного номера в журнале входящих документов.

Оригиналы ответов нужно хранить у себя. Копии могут понадобиться в случае обращения в суд.

Срок исковой давности для обжалования в суде письменных ответов должностных лиц составляет один месяц.

Возможный вариант запроса в управляющую компанию

Генеральному директору ЖКС (ТСЖ или ЖКС) № _____

От: _____

Адрес: _____

**Заявление
о предоставлении информации**

Я, _____, являюсь собственником квартиры по вышеуказанному адресу в доме, который управляется вашей организацией.

Согласно «Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731, информация о деятельности управляющей компании может быть предоставлена, в частности, на основании письменного запроса или запроса в электронной форме о такой информации. Информация на основании запроса потребителя в электронной форме предоставляется в течение двух дней, в письменной — в течение 20 дней.

За период _____ мне были начислены денежные средства в размере _____ на ОДН и _____ на отопление для индивидуального потребления.

Считаю данные суммы необоснованно завышенными.

На основании вышеизложенного прошу направить мне следующую информацию:

1. Разъяснить порядок начисления выставленных сумм (с указанием формулы и фактических значений, применяемых при начислении мне платы).

2. Предоставить следующую информацию:

● об объемах общедомового и индивидуального потребления, на основании которого мне выставлена плата;

● о наличии в нашем доме коллективных (общедомовых) приборов учета (далее ПУ) электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения;

● об опломбировке коллективных (общедомовых) ПУ, их поверке, о наличии паспорта, позволяющего определить, какой режим имеет прибор (однотарифный или двухтарифный);

● о том, подключены ли нежилые помещения (если таковые имеются в доме или на территории дома) к общедомовому прибору учета.

3. В случае наличия в нашем доме общедомовых приборов учета прошу уточнить, какие тарифы (цены) на коммунальные услуги применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

В случае неисполнения вышеназванных требований в добровольном порядке оставляю за собой право обратиться в суд.

Ответ на данное заявление с приложением всех необходимых расчетов прошу направить в мой адрес в 20-дневный срок и по электронной почте в двухдневный срок.

«___» _____ 2013 г. _____ (Подпись)

Как сменить управляющую компанию

1. Расторжение договора

Собственники многоквартирного дома вправе в одностороннем порядке расторгнуть заключенный договор управления и отказаться от услуг управляющей организации, если она не выполняет свои обязательства, даже хотя бы один пункт договора управления.

(Правовая основа: ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса.)

2. Проведение собрания собственников

Решение о смене управляющей компании может быть проведено только по решению общего собрания собственников помещений жилого дома. Если речь идет о нанимателях жилья, то за таких людей участвовать в собрании и голосовать должны представители муниципалитета, в частности районной администрации. На встречу должны прийти более 50% из них, а среди присутствующих за решение о смене компании должны проголосовать более 50%, тогда оно будет считаться правомочным. Закон не устанавливает жестких форм написания протокола, но все процедурные вопросы должны исполняться. Это:

— уведомление о собрании всех собственников и заинтересованных сторон;

— повестка дня;

— процедура голосования;

— протокол;

— процедура доведения решения собрания до сведения заинтересованных сторон, в том числе до тех, кто не участвовал в собрании;

— процедура доведения до УК решения собрания и сроков, когда ее полномочия должны быть прекращены.

Претензии жильцов к УК часто рушатся только по одной причине — не были соблюдены все процедуры голосования на общем собрании собственников. Суд в таком случае всегда будет на стороне управляющей организации, несмотря на то что собственники дома вправе выбрать другую УК. (Правовая основа: ст. 45 Жилищного кодекса «Порядок проведения общего собрания собственников жилья».)

3. Сбор документов

— Нужно получить на руки договор управления. Лучше, если вместе с ним вы также получите в УК письменные основания, на основе которых компания управляла вашим домом: протокол общего собрания собственников и т. д.

— Внимательно изучить договор управления, чтобы выяснить, какие конкретно пункты договора УК не выполняла вовсе или выполняла ненадлежащим образом.

— Надо задокументировать этот факт. Обратитесь в УК с требованием составить акт относительно того или иного факта неисполнения работы согласно договору управления. Имея на руках такой документ, вы вправе

инициировать общее собрание собственников и обсуждать на нем вопрос о расторжении договора управления.

Если УК откажется принимать участие в составлении актов, в любом случае жильцы должны направить свои письменные претензии в компанию и получить на руки копию документа с входящими номерами. Впоследствии она может стать доказательством в суде. Зафиксировать отсутствие услуги можно, обратившись в государственную жилищную инспекцию. Ее протоколы или предписания в адрес УК в суде будут считаться весомым доказательством. (Правовая основа: ч. 8.2 ст. 162 Гражданского кодекса — расторжение договора управления с УК в связи с неисполнением ею условий договора.)

4. Выбор новой управляющей компании

Пока не будет выбрана новая УК, до тех пор будут сохраняться полномочия старой. Лучше всего на том же собрании, где решается вопрос о расторжении договора со старой компанией, поставить на повестку дня выбор новой. Инициативной группе нужно заранее обозначить круг управляющих компаний, попросить их представить свои предложения по форме договора управления и перечню услуг по содержанию, ремонту жилья, тарифам и т. д. Новая УК должна приступить к работе не ранее чем за 1 месяц до прекращения работы старой. За это время организации между собой решают вопросы о передаче пакета документов длительного хранения на дом: техническая документация, проект и т. д. Выбранная УК должна приступить к заключению нового договора управления с каждым собственником.

5. Договор

Объектом договора является многоквартирный дом, предметом договора — управление общей собственностью собственников этого дома.

В этом договоре необходимо подробно, в полном объеме отразить всю информацию об объекте договора. Всё имущество дома, относящееся к общему, начиная с придомовой территории и далее, — дверь подъезда, домофон, лифты, лестницы, коридоры, стены, окна, мусоропроводы и так далее от подвала до кровли и водосточных труб, включая все коммуникации, снабжающие многоквартирный дом (тепло, вода, газ, электричество, водоотведение), и все инженерные объекты и устройства, имеющие признаки общего имущества. От правильности и точности внесенной в договор информации зависит полнота обязательств перед собственниками управляющей организации.

Субъектами договора выступают заказчик (собственники помещений) и подрядчик (управляющая компания). Заказчиком является каждый собственник помещения в доме, и это вносит большую сложность во взаимоотношения как правовых, так и социальных. Так как в доме кроме собственников жилых помещений могут быть собственники и нежилых помещений (как частные лица, так и муниципальные органы). ЖК РФ закрепил урегулирование этих отношений специальной нормой. Активная группа

собственников жилых помещений при подготовке к проведению общего собрания, на котором будет утверждаться договор управления многоквартирным домом, должна выяснить, сколько процентов голосов имеют собственники нежилых помещений, они более активные собственники и обязательно будут участвовать в голосовании для продвижения своих интересов. Это позволит заранее поднять активность собственников жилых помещений, призывая их участвовать в собрании для принятия таких решений, которые будут отвечать запросам всех собственников дома, а не меньшей их части.

При предварительном ознакомлении с текстом договора (до его утверждения) необходимо внимательно изучить его основные пункты там, где и возможны «подводные камни»:

- срок его действия (УК по умолчанию ставит 5 лет, а вы можете поставить 1 год);
- цена договора (не соглашайтесь со стандартной формулировкой: «компания работает по утвержденным ставкам» — это развод);
- порядок изменения цены договора;
- как будут организованы расчеты за коммунальные услуги (лучше всего выбрать расчеты через Единый информационно-расчетный центр);
- как будут оформляться факты ненадлежащего исполнения своих обязательств управляющей компанией;
- возможен ли досудебный порядок урегулирования претензий;
- перечень условий, признающихся существенными;
- подробное описание общего имущества дома.

6. Информация о смене управляющей компании

Чтобы начать работать с новой управляющей компанией, нужно проинформировать ряд смежных организаций о подписании соглашения с новой, и расторжения договора с прежней компанией в установленные законом сроки. Срок перехода к обслуживанию новой управляющей компании может занять более двух-трех месяцев.

За месяц до конца срока договора следует уведомить бывшую управляющую компанию о том, что не будет продлеваться договор. Компания до окончания срока договора должна продолжить выполнение своих обязательств, если это не будет выполнено, можно обратиться с жалобой в прокуратуру.

Также необходимо сделать рассылку в Государственное учреждение жилищного агентства (ГУЖА или ГУ ЖА) района, в банк (об окончании с данного момента начисления средств на счет бывшей УК) и в организацию, занимающуюся начислением платежей (например, ГУП «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищно-го хозяйства» (ГУП ВЦКП ЖХ)

Общедомовые нужды

Отдельная строка в платежных документах на оплату коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды, появилась в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила № 354).

В соответствии с пунктом 44 Правил № 354 объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Государственный контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным Правилами № 354, осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ (государственными жилищными инспекциями).

ОДН — это сокращение от словосочетания «общедомовые нужды». Или, по-другому, разница между тем, что потребил весь дом по общедомовому счетчику, и индивидуальными показателями.

ОДН: электроэнергия

ОДН на электроэнергию состоит из двух составляющих:

$$\mathbf{W_{одн} = W_{кн} + W_{вп}}$$

Коммунальные нужды ($W_{кн}$) — электроэнергия, расходуемая на работу лифтов, насосов, домофонов, освещение подъездов, подвалов, чердаков и т. п.

Внутридомовые потери ($W_{вп}$) — нераспределенные остатки электроэнергии, связанные с физическими процессами протекания электротока по проводам и кабелям, а также неучтенный расход электроэнергии, обусловленный множеством причин: кража электроэнергии в результате подключений к сети помимо электросчетчика, самовольные подключения квартир, отключенных за долги, вмешательство в работу приборов учета, применение устаревших счетчиков с истекшим сроком государственной поверки, заниженные нормативы электропотребления по квартирам с неисправными электросчетчиками.

Стоит отметить, что до вступления в силу «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307) потребление электроэнергии на общедомовые нужды входило в статью «Содержание и текущий ремонт жилого помещения» и рассчитывалось в соответствии с нормативами. Теперь стоимость электрической энергии, расходуемой на общедомовые нужды (ОДН), исключается

ется из счетов на оплату коммунальных услуг и входит в квитанцию на оплату электроэнергии отдельной строкой: «в том числе общедомовое потребление».

РАСЧЕТ И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ НА ОДН

На основании снятых показаний ОДН определяется как разница между объемами электроэнергии, учтенным общедомовым счетчиком и учтенными счетчиками потребителей (населения и субабонентов):

$$\text{Водн} = \text{Вобщ} - \text{Внас} - \text{Всуб}$$

Общедомовые приборы учета (**Вобщ**) фиксируют весь объем электрической энергии, поступивший в жилой дом.

Объемы потребления населения (**Внас**) фиксируются квартирными (индивидуальными) электросчетчиками. При отсутствии счетчика на квартиру, расход определяется в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг по электроснабжению.

Субабоненты (**Всуб**) — организации и предприниматели, точнее их объекты, подключенные от внутридомовых электросетей. Это могут быть магазины, кафе, парикмахерские, пункты ремонта обуви, телекоммуникационное оборудование, оборудование сотовой связи и т. п. Однако данные объекты могут быть запитаны по схеме до общедомовых приборов учета, при этом в расчете ОДН расход таких объектов не участвует.

После того как ОДН определены в целом на жилой дом, производится их распределение на собственников жилых и нежилых помещений.

Следует обратить внимание на процент общедомовых нужд. В идеале общедомовые нужды должны находиться в пределах 10%. Если же они превышают 30%, стоит побеспокоиться насчет достоверности учета и энергоэффективности вашего дома.

Нарушения, увеличивающие размер ОДН:

1. Неверное применение норматива электропотребления.

В квартирах, по которым счетчики отсутствуют, неисправны или выведены из расчетов по другим причинам, применяются расчеты исходя из «нормативов электропотребления».

Норматив может быть занижен в результате того, что в квартире проживает больше граждан, чем зарегистрировано.

2. Безучетное пользование электроэнергией или ее недоучет.

Безучетное электропотребление приводит к росту ОДН. Наиболее частые случаи обусловлены следующими причинами:

— квартиры, отключенные за задолженность, — сбытовая компания прекращает расчеты по таким квартирам, однако не редки случаи самовольных подключений, при которых расход по таким квартирам относится на остальных жильцов;

— недоучет электроэнергии — может быть вызван множеством причин (неисправность счетчика, вмешательство в его работу), при этом все они приводят к одним последствиям — снижению расходу по квартире;

— искажение показаний — иногда контролер не может попасть к электросчетчику, и его показания передаются жильцом самостоятельно. При этом часто встречается, что показания могут исказиться умышленно или без злого умысла. Например, когда показания передаются без учета последнего знака, несмотря на отсутствие запятой.

ОДН: ХОЛОДНАЯ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Плата за коммунальные услуги рассчитывается на основании данных приборов учета (общедомовых и индивидуальных), а при их отсутствии — по утвержденным органами государственной власти города нормативам. Нормы объема коммунальных услуг на общедомовые нужды не существует, он определяется по остаточному принципу.

В стандартной ситуации расходы за протечку понесут собственники помещений в многоквартирном доме, и им придется в судебном порядке требовать с виновного возмещения платы за потерянный объем воды.

Количество кубометров, ушедших на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний общедомового прибора учета. По определению эта величина не может быть постоянной.

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

Расход на ОДН рассчитывается пропорционально площади каждой квартиры в многоквартирном доме. Если вам в квитанции неверно указали размер квартиры — обратитесь в ресурсоснабжающую организацию с требованием начислять по реальной площади квартиры. Они сделают запрос в центр технической инвентаризации, уточнят площадь вашего жилья и скорректируют размер.

ОДН: ОТОПЛЕНИЕ. См. стр. 12

ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с гл. 6 ст. 36, 37 Жилищного кодекса РФ

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

— помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

— крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений 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 (далее — общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка пра-

вом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

1. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

2. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах а — д пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно — услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

4. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее — ответственные лица), или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом — лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

5. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Счетчики воды

Водосчетчик (счетчик воды) — один из наиболее востребованных сегодня приборов учета как в частном секторе, так и на предприятиях промышленности и ЖКХ.

Установить счетчики владельцев жилья обязывает ФЗ № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности». До 1 июля 2012 года граждане должны были обзавестись индивидуальными водо- и электросчетчиками, а до 1 января 2015 года — газосчетчиками.

Что необходимо знать при установке водосчетчиков

1. Приобрести водосчетчик, марка которого входит в перечень рекомендованных к установке. Обратите внимание на дату поверки прибора на заводе-изготовителе (она указана в паспорте прибора). Чем меньше интервал времени между этой датой и регистрацией водосчетчика, тем выгоднее потребителю. Так как межповерочный интервал (срок службы) счетчиков исчисляется именно от даты поверки, а не от даты продажи.

2. Для установки счетчиков необходимо обратиться в производственно-технический отдел своего жилкомсервиса (ЖКС) или специальную компанию, имеющую лицензию и необходимые разрешения на этот вид работ.

3. Узнайте, можно ли на время установки самостоятельно перекрыть воду в вашей квартире, если такой возможности нет — сделайте заявку в ТСЖ/УК.

4. Для регистрации водосчетчиков вам необходимо обратиться в ту организацию, которой вы платите за воду (Водоканал/ТСЖ/УК).

5. Возьмите с собой паспорта на счетчики (свидетельства о поверке); оплаченные квитанции за коммунальные услуги (горячая вода, отопление); документы собственника жилья и паспорт. После установки счетчик пломбируют только представители жилкомсервиса. Обычно для опломбировки инспектор приезжает в течение двух недель. Таким образом жители ставят ЖКС в известность о переходе на новую систему оплаты потребления коммунальных услуг.

После установки водосчетчиков расчет со снабжающей организацией будет вестись по показанию приборов, а не по *завышенным* нормативам. Достаточно отметить, что при оплате по общему нормативу с каждого жильца ежемесячно взимается плата за 11680 литров холодной и горячей воды, в среднем это 380 литров в сутки. Но фактически в городских условиях жители тратят не более 170, ни в чем себя при этом не ограничивая.

Стоит отметить, что в самом законе не предусмотрено никакой ответственности (например, в виде штрафа) за то, что индивидуальные приборы учета не установлены.

Правила внесения текущих показаний общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета (счетчиков) потребления коммунальных услуг с использованием платежного документа «Счет за жилое помещение и коммунальные услуги»

Показания приборов учета вносятся кассиром пункта приема платежей в момент оплаты платежного документа. Необходимо проверять чек-ордер, выданный в момент оплаты. В нижней части чека-ордера должны быть проставлены показания приборов учета, напротив номера счетчика, которые вы подали в момент оплаты. Если показания отсутствуют, то необходимо обратиться к работнику пункта приема платежей за разъяснениями.

1. Показания счетчиков фактического потребления холодной и горячей воды на момент заполнения оборотной стороны «Счета-Извещения» (далее — текущие показания) записываются в выделенные поля и только для тех услуг и номеров счетчиков, которые в явном виде указаны (напечатаны). Показания вносятся в поля, следующие сразу за серийным номером счетчика.

В бланк вписываются только текущие показания счетчиков вне зависимости от того, за какой месяц вы оплачиваете квитанцию. Показания принимаются за тот месяц, в котором вы производите оплату. Показания счетчиков за предыдущий период, а также объем фактического потребления (куб. метр) за прошедший период указывать не надо.

2. Текущие показания (целое количество куб. м без дробной части) записываются аккуратным почерком, целыми числами, без нулей слева.

3. Если значащих цифр (цифр слева, до запятой в показаниях счетчика) больше пяти, то записываются последние пять цифр до запятой. Цифры, указанные после запятой, вносить не надо.

4. Информация для жителей коммунальных квартир, в которых установлены индивидуальные приборы учета и включающих в себя как жилые помещения, находящиеся в частной собственности, так и помещения предоставляемые по договорам социального найма. В таких квартирах показания приборов учета должны подаваться обеими группами жильцов раздельно: один представитель вносит показания индивидуальных приборов учета от лица собственников помещений, другой от лица нанимателей. В случае если одна из групп жильцов не подаст показания, данной группе будет произведен расчет по нормативам.

5. Для регистрации первичных приборов учета на основании акта об установленных приборах учета, а также при переходе через ноль (перерасчет по разнице показаний с учетом «перехода через ноль»), отмене прибора учета (отказ от прибора учета, поломка, неисправность) необходимо обратиться в бухгалтерию УК.

6. Прием показаний счетчиков по телефону 325-05-43 (Круглосуточная автоматическая информационная служба ГУП ВЦКП ЖХ) осуществляется для всех граждан получателей розовой квитанции.

7. Прием показаний также осуществляется на сайте ГУП ВЦКП ЖХ в разделе «Интернет-Сервисы».

Для информации: номера счетчиков с длиной до 14 знаков (цифр) печатаются в явном виде, а с длиной больше 14 знаков (цифр) печатаются в виде «три точки и последние 11 знаков». Пример: серийный номер счетчика «10126781660000» (14 знаков) печатается: «10126781660000»

Серийный номер счетчика «ту-4213-021-07513-518-97» (24 знака) печатается: «...7513-518-97»

Образец правильного заполнения

В жилом помещении зарегистрированы 8 счетчиков (под своими номерами, напечатанными на оборотной стороне «Счета-Извещения» перед полями для заполнения текущих показаний):

- 4 счетчика, учитывающих потребление холодной воды (ХВС),
- 4 счетчика, учитывающих потребление горячей воды (ГВС).

Текущие показания счетчиков на дату заполнения следующие:

1. ХВС (серийный № 232384) — 01342,453 куб. м;
2. ХВС (серийный № 07/1236) — 00148,052 куб. м;
3. ХВС (серийный № 07/1125) — 00100,570 куб. м;
4. ХВС (серийный № 13689а) — 00005,185 куб. м;
5. ГВС (серийный № 04562332) — 00251,22 куб. м;
6. ГВС (серийный № 08.35764) — 00000,876 куб. м;
7. ГВС (серийный № 08.38918) — 00013,207 куб. м;
8. ГВС (серийный № 14151а) — 00119,58 куб. м.

Правильное заполнение для указанных в примере приборов учета:

(ш т р и х - к)													
хвс 232384	гвс 08.38918												
хвс 07/1236	гвс 14151а												
хвс 07/1125													
хвс 13689а													
гвс 04562332													
ГВС 08.35764													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">1 3 4 2</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">1 3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 4 8</td> <td style="text-align: center;">1 1 9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 0 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 5 1</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td></td> </tr> </table>		1 3 4 2	1 3	1 4 8	1 1 9	1 0 0		5		2 5 1		0	
1 3 4 2	1 3												
1 4 8	1 1 9												
1 0 0													
5													
2 5 1													
0													
<p>Пример заполнения расхода для приборов учета холодного водоснабжения № ХВС 54479864654 4 2 6</p>													

ПЕРЕРАСЧЕТ

Величина платежа за коммунальные услуги по конкретному лицевому счету может быть перерасчитана по причине:

- временного отсутствия граждан в занимаемом помещении;
- перерыва в предоставлении коммунальных услуг, превышающего установленную продолжительность;
- предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

ПОРЯДОК ПЕРЕРАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

За период временного отсутствия потребителей в жилом помещении **более пяти полных календарных дней** подряд, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

Для выполнения перерасчета заявление и документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя следует передавать до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя в бухгалтерию управляющей организации.

Расчет величины уменьшения начисления размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится на основании адресных данных, ежемесячно получаемых ГУП ВЦКП ЖХ из районных диспетчерских служб.

**Телефоны подразделений,
обслуживающих конкретно ваш дом,
вы всегда найдете в вашей квитанции
на оплату услуг ЖКХ.**

ВОПРОС-ОТВЕТ

? Где можно проконсультироваться по поводу новых правил начисления квартплаты?

По всем вопросам, связанным с начислением квартплаты, можно обращаться в свою управляющую компанию. Специально для этого выделены определенные часы приема граждан. Узнать подробности можно по телефону ЖКС.

Список жилкомсервисов

1. ООО «ЖКС №1 Адмиралтейского района» 714-16-56
2. ООО «ЖКС №2 Адмиралтейского района» 315-47-01
3. ООО «ЖКС №1 Василеостровского района» 352-04-07
4. ООО «ЖКС №2 Василеостровского района» 323-33-68
5. ООО «ЖКС №1 Выборгского района» 510-86-76, 510-86-37
6. ООО «ЖКС №2 Выборгского района» 550-29-83
7. ООО «ЖКС №1 Калининского района» 542-16-37, 558-71-22
8. ООО «ЖКС №2 Калининского района» 555-68-24
9. ООО «ЖКС №3 Калининского района» 596-31-50
10. ООО «ЖКС №1 Кировского района» 750-15-73
11. ООО «ЖКС №2 Кировского района» 786-13-37
12. ООО «ЖКС №3 Кировского района» 757-26-91
13. ООО «ЖКС №1 Красногвардейского района» 224-22-87
14. ООО «ЖКС №2 Красногвардейского района» 520-46-11
15. ООО «ЖКС №3 Красногвардейского района» 224-13-02
16. ООО «ЖКС №1 Красносельского района» 735-05-70, 735-56-42, 735-26-91
17. ООО «ЖКС №2 Красносельского района» 744-50-65
18. ООО «ЖКС №3 Красносельского района» 744-73-02
19. ООО «ЖКС №4 Красносельского района» 746-19-20
20. ООО «ЖКС Кронштадтского района» 311-44-63
21. ООО «ЖКС №1 Колпинского района» 461-50-95
22. ООО «ЖКС №2 Колпинского района» 461-50-95
23. ООО «Жилкомсервис Курортного района» 437-22-56, 437-29-21
24. ООО «ЖКС №1 Московского района» 252-37-78
25. ООО «ЖКС №2 Московского района», 388-40-31, 388-59-80
26. ООО «ЖКС №3 Московского района» 375-58-90
27. ООО «ЖКС №1 Невского района» 567-51-41
28. ООО «ЖКС №2 Невского района» 362-04-60
29. ООО «ЖКС №1 Петроградского района» 498-16-43
30. ООО «ЖКС №2 Петроградского района» 334-58-11
31. ООО «ЖКС №1 Приморского района» 301-40-60
32. ООО «ЖКС №2 Приморского района» 492-49-23
33. ООО «ЖКС №3 Приморского района» 394-25-25

- 34. ООО «ЖКС №4 Приморского района» 576-82-28
- 35. ООО «ЖКС №5 Приморского района» 307-26-09
- 36. ООО «ЖКС №1 Пушкинского района» 467-12-51
- 37. ООО «ЖКС №2 Пушкинского района» 466-26-55
- 38. ООО «ЖКС №1 Центрального района» 273-26-02
- 39. ООО «ЖКС №2 Центрального района» 712-44-15
- 40. ООО «ЖКС №3 Центрального района» 271-31-33
- 41. ООО «ЖКС №1 Фрунзенского района» 360-87-38
- 42. ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» 647-80-70
- 43. ООО «ЖКС №3 Фрунзенского района» 766-65-41
- 44. ООО «ЖКС поселка Стрельна» 421-53-75
- 45. ООО «ЖКС г. Ломоносова» 422-76-54
- 46. ООО «Жилкомсервис г. Петродворец» 427-97-65

? Почему резко взлетела плата за отопление? Как рассчитывается плата за отопление мест общего пользования?

С целью определения размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в многоквартирных домах, не оборудованных приборами учета, с 1 сентября установлены новые нормативы потребления на все коммунальные услуги в жилых помещениях, в том числе и по отоплению в расчете **на восемь календарных месяцев**. Отопительный сезон в Петербурге начался с 15 октября, а нормативы посчитаны комитетом с 1 октября, поэтому в октябре взята плата за полный месяц. Мы платим с 1 октября по 31 мая — **полных восемь месяцев**, независимо от того, когда подключили отопление и когда его отключили. Так посчитаны нормативы.

Если в доме установлен прибор учета, то после выставления счетов ресурсосберегающей организацией за потребленную энергию на дом в целом и формирования исходных данных управляющей компанией, эти показания попадают в базу ВЦКП и, соответственно, начисляются к оплате жильцам, проживающим в многоквартирных домах.

С 1 октября утверждены новые тарифы, а также новые нормативы на тепло. Для каждого дома — для «сталинок», современных, домов дореволюционной постройки, прошедших капремонт и т. д., они свои:

Формула платы за отопление (индивидуальное потребление) следующая: тариф (он указан в первой графе напротив строки «отопление») — 1175 — умножается на норматив (он указан во второй графе напротив строки «отопление»), умножается на занимаемую площадь — площадь квартиры, — и получается цифра, которая указана в счете-квитанции.

Плата за отопление мест общего пользования (общедомовые нужды) в домах, где нет приборов учета тепла, рассчитывается следующим образом.

На лицевой стороне квитанции в верхнем правом углу во второй строчке сверху указана площадь квартиры, следом указана общая площадь жилых и нежилых помещений в доме, затем — площадь общего имущества дома.

Для расчета потребленного отопления: площадь общего имущества дома делится на общую площадь жилых и нежилых помещений и умножается на тариф 1175, полученная цифра умножается на норматив (его вы также видите во второй графе напротив строки «отопление») и умножается на занимаемую вами площадь (площадь квартиры или комнаты). Так выводится платеж за отопление на общедомовые нужды.



Какова формула расчета за потребление горячей воды для индивидуального пользования и для общедомовых нужд?

Если в квартире нет счетчика, то плата за потребление (индивидуальные нужды) рассчитывается так: тариф умножается на норматив, умножается на количество зарегистрированных в квартире граждан — это индивидуальное потребление.

Формула платы за потребление на общедомовые нужды: площадь общедомового имущества делится на общую площадь нежилых и жилых помещений, умножается на тариф, умножается на норматив и на площадь квартиры.

Словарь ЖКХ

Благоустройство территории — комплекс проводимых на территории мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства.

Вентиляция — организованный воздухообмен в жилом, общественном или производственном помещении, способствующий поддержанию требуемых гигиенических или технологических параметров воздуха. Вентиляция создает условия воздушной среды, благоприятные для здоровья и самочувствия человека, отвечающие требованиям санитарных норм, технологических процессов, строительных конструкций зданий и т. д.

Внутридомовые инженерные системы — инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Водоотведение — отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.

Газоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах в жилое помещение.

Горячее водоснабжение (ГВС) — круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение.

Граница владения — линия раздела элементов систем, сетей, сооружений и других объектов инженерной инфраструктуры жилищной сферы между владельцами по признакам собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, аренды и других оснований владения данным недвижимым имуществом.

Договор найма — соглашение, по которому наймодаделец предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по на-

значению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги.

Договор социального найма — соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) предоставляют во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, как правило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

Долевая собственность — имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве на общую собственность. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади владеемого помещения.

Домовладелец — владелец, собственник жилого помещения, здания.

Жилое помещение — изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Жилая квартира — это конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная для проживания граждан и состоящая из одной или нескольких комнат, а также вспомогательных помещений.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — совокупность жилищного, коммунального секторов городского хозяйства и инвестиционно-строительного комплекса, связанного с основными формами воспроизводственного процесса (новое строительство, капитальный ремонт, модернизация, реконструкция).

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) — это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни путем поддержания надлежащего санитарно-технического состояния жилищ, коммуникаций и объектов коммунального назначения, преобразования и подачи потребителям электрической и тепловой энергии, питьевой и горячей воды, газа, отведения и очистки стоков, а также благоустройства.

ЖКС — жилкомсервис.

Жилищный фонд, жилой фонд — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Заочное голосование собственников помещений в многоквартирном доме — передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Индивидуальный прибор учета — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

ИТП — индивидуальный тепловой пункт подключения систем отопления, вентиляции и водоснабжения здания к распределительным сетям системы тепло- и водоснабжения микрорайона.

Коллективный (общедомовой) прибор учета — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Канализация — система трубопроводов и устройств в объеме, ограниченном наружными поверхностями ограждающих конструкций и выпусками до первого смотрового колодца, обеспечивающая отведение сточных вод от санитарно-технических приборов и технологического оборудования и при необходимости локальными очистными сооружениями, а также дождевых и талых вод в сеть канализации соответствующего назначения населенного пункта или промышленного предприятия.

Капитальный ремонт многоквартирного дома — ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Лифт — разновидность грузоподъемной машины, предназначенная для

подъема на верхние этажи и спуска с верхних этажей многоэтажных домов.

Межевание — комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Многоквартирный жилой дом (МКД) — совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Моральный износ многоквартирного дома — постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений, также величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Мусоропровод — устройство в многоэтажных (преимущественно жилых) зданиях, предназначенное для спуска мусора в мусороприемную камеру.

Наймодатель — собственник жилищного фонда или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение гражданину во владение и пользование для проживания в нем по договору найма или социального найма.

Наниматель жилого помещения — лицо, которому предоставлено жилое помещение во владение и пользование на условиях договора найма или социального найма.

Нежилое помещение — помещение в жилом доме, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

Норматив потребления коммунальных услуг — месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

Обслуживающие организации — организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

Общая площадь квартиры для расчетов за жилищно-коммунальные услуги — сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок). Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

Общее имущество — имущество, принадлежащее собственникам помещений в доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в доме пропорциональна размеру общей площади его помещения. Собственники помещений в доме несут бремя расходов на содержание общего имущества.

Общий (квартирный) прибор учета — средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.

Орган управления многоквартирным домом (ОСС) — общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Отопление — поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

Придомовая территория — земельный участок, примыкающий к дому, включающий тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды, зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и т. п.

Ресурсоснабжающая организация — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Собственник — собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Совет дома — это общественное добровольное объединение граждан (нанимателей, собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме (домах) для совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом жилых домов, а также содержанием придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения.

Степень благоустройства – наличие внутридомовых инженерных ком-

муникаций и оборудования многоквартирного дома или жилого дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг.

Счет-квитанция на оплату — платежный документ для осуществления денежных расчетов, подлежащий оплате собственниками или пользователями помещений за жилищные и коммунальные услуги.

Текущий ремонт — ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Теплоснабжение — снабжение теплом жилых, общественных и промышленных зданий (сооружений) для обеспечения коммунально-бытовых (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и технологических нужд потребителей.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) — это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Управляющая организация (УО) — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Физический износ многоквартирного дома — ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами, а также величина, характеризующая степень таких ухудшений на определенный момент времени.

Холодное водоснабжение (ХВС) — круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение либо до водоразборной колонки.

Центральное отопление — отопление, при котором от источника тепла (котельной, ТЭЦ), расположенного в отапливаемом здании или вне его, вырабатываемое тепло транспортируется в помещения здания по трубопроводам (или воздуховодам).

Эксплуатация жилищного фонда — процесс осуществления собственниками, владельцами (управляющими), арендаторами, нанимателями жилых и нежилых помещений в жилищном фонде города и обслуживающими организациями мероприятий, связанных с использованием, техническим обслуживанием и ремонтом помещений, конструкций, инженерных систем, с обеспечением режимов их функционирования, а также санитарным содержанием зданий и прилегающих к ним территорий.

Электроснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение