

**«СПРАВОЧНИК
ПО ВОПРОСАМ ЖКХ ДЛЯ
НИЖЕГОРОДЦЕВ»**

Введение

Брошюра «СПРАВОЧНИК ПО ВОПРОСАМ ЖКХ ДЛЯ НИЖЕГОРОДЦЕВ» разработана Региональной службой по тарифам Нижегородской области совместно с Администрацией города Нижнего Новгорода как информационный материал в помощь гражданам Нижегородской области, жильцам многоквартирных домов, в целях разъяснения норм действующего законодательства Российской Федерации и оптимизации их платежей за жилищно-коммунальные услуги (далее ЖКУ), с учетом последних изменений жилищного законодательства, направленные на создание устойчивых механизмов финансирования расходов, которые связаны с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В основу методического руководства положены данные, собранные департаментом жилья и инженерной инфраструктуры, со всех снабжающих и обслуживающих организаций о том, как они формируют коммунальные платежи. Кроме того, значительная часть материала сформирована на базе поступивших от нижегородцев предложений в ходе реализации проекта «Большой муниципалитет».

1. Что такое многоквартирный дом

многоквартирный дом — отдельное жилое здание, состоящее из помещений для постоянного проживания граждан, отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, законченное строительством и принятое в эксплуатацию в соответствии с установленным законом порядком.



многоквартирный дом это и огромная «высотка» и маленький двух квартирный домик по соседству с ним, помещения в котором имеют самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к нему, либо в помещения общего пользования в таком доме.



1.1. Виды помещений в многоквартирном доме

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания гражданина (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). То есть квартира, часть квартиры либо комната относятся к жилым помещениям.

Нежилыми помещениями являются помещения ставшие таковыми в результате их перевода в установленном порядке из жилых, либо изначально (при строительстве здания) спланированные и построенные для использования их в административных и других, не связанных с проживанием граждан, целях.



У помещений в любом здании имеется хозяин – собственник, которым может быть и гражданин, и муниципалитет, и государство. Зачастую в многоквартирном доме имеются в наличии разные виды собственников помещений.



1.2 Общее имущество в многоквартирном доме

Не трудно определить, что в многоквартирном доме, в котором помещения принадлежат различным собственникам, имеются какие либо части, принадлежащие всем - общее имущество.

Стоит заметить, что особенностью общедолевого имущества собственников помещений является то, что не возможно его выделить в натуре.



И всем этим имуществом нужно правильно управлять. Иначе общее имущество быстро придет в упадок, а пользование личным имуществом перестанет быть безопасным и комфортным. Кроме права собственности на имущество у собственников есть обязанность по его надлежащему содержанию и ответственность за то, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу других лиц.



1.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме собственники могут только путем принятия решения на общем собрании собственников. Общее собрание собственников – орган управления многоквартирным домом, причем высший. Решение такого собрания обязательно для всех собственников, поэтому так важно всем принимать участие в проводимых собраниях. Только общее собрание собственников имеет право выбрать способ управления многоквартирным домом.

Участвовать в обсуждении наниматели, конечно, могут, если собрание проводится в очной форме. Но принимать решения – нет. Такую обязанность несет собственник их квартир – муниципалитет, который сдал им квартиры в наем.

Собственник в многоквартирном доме отвечает за содержание:

- принадлежащего ему жилого помещения;
- общего имущества собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.

Если в доме некоторые квартиры муниципальные, то администрация, как любой собственник в этом доме отвечает за содержание и управление домом пропорционально принадлежащей ей доле.

Управлению в многоквартирном доме подлежат:

- помещения, принадлежащие собственникам;
- общее имущество собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.

1.4.Способ управления многоквартирным домом

Закон обязывает собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом.

Многоквартирный дом не может оставаться без управления. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них такой выбор делает муниципалитет в установленном порядке.

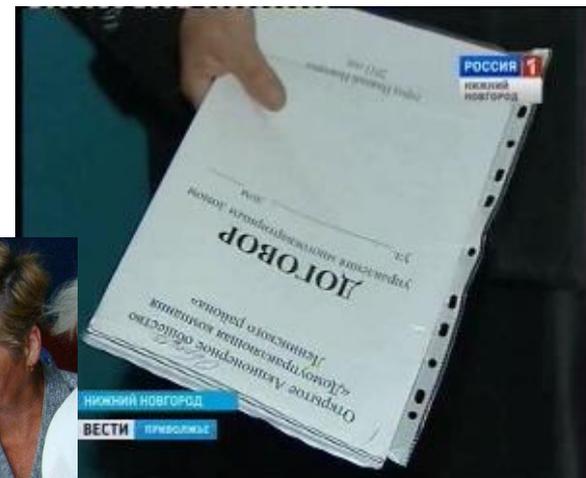


Жилищный кодекс РФ (ч.2 ст.161 ЖК РФ) устанавливает следующие способы:

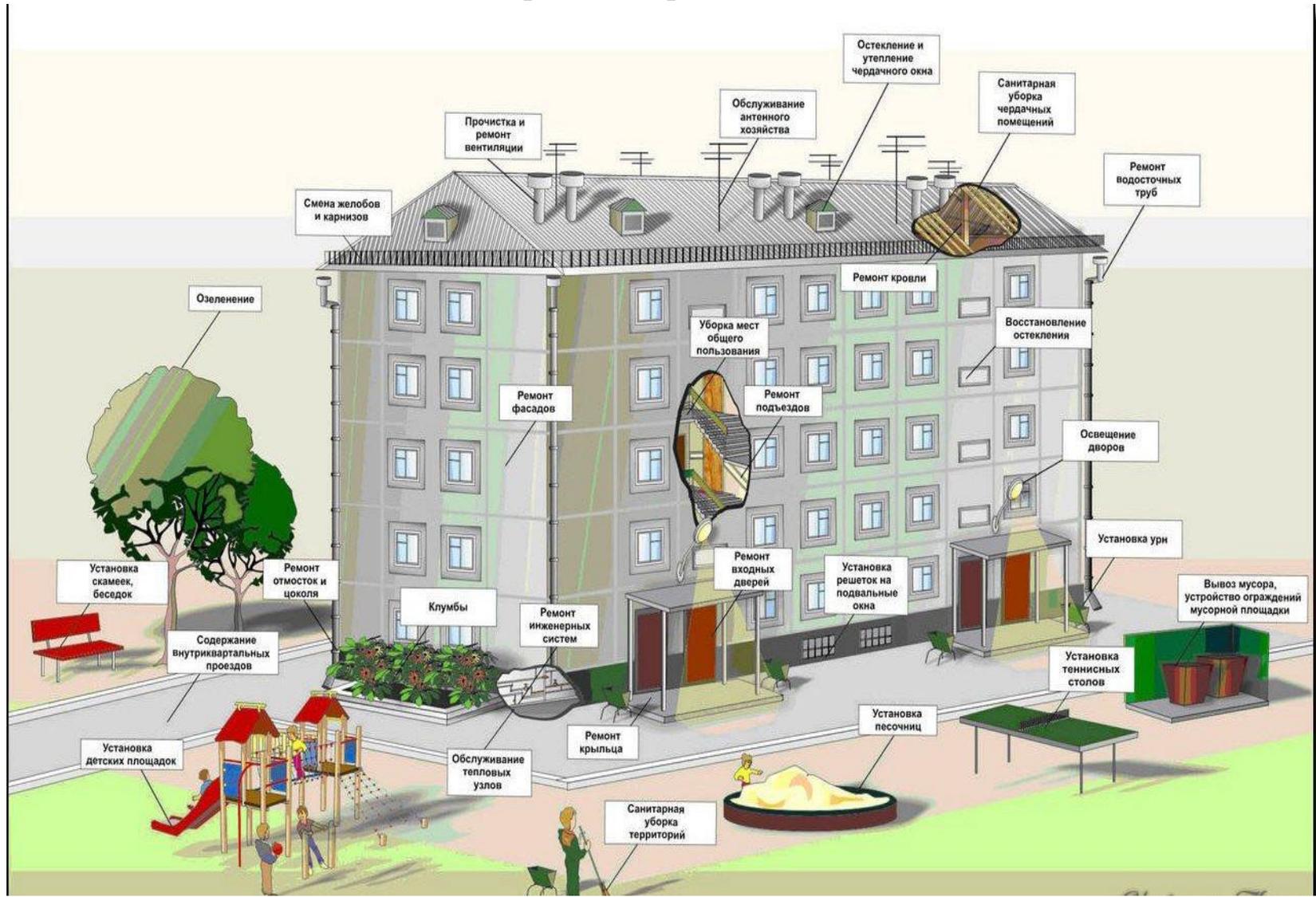
- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.



Содержание и ремонт жилья



2. Совокупный платеж граждан за жилое помещение и коммунальные услуги

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 (далее - ЖКУ) возникает у:

- 1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента его заключения;
- 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- 4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- 5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение;
- 6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту (или иному документу о передаче), с момента такой передачи.

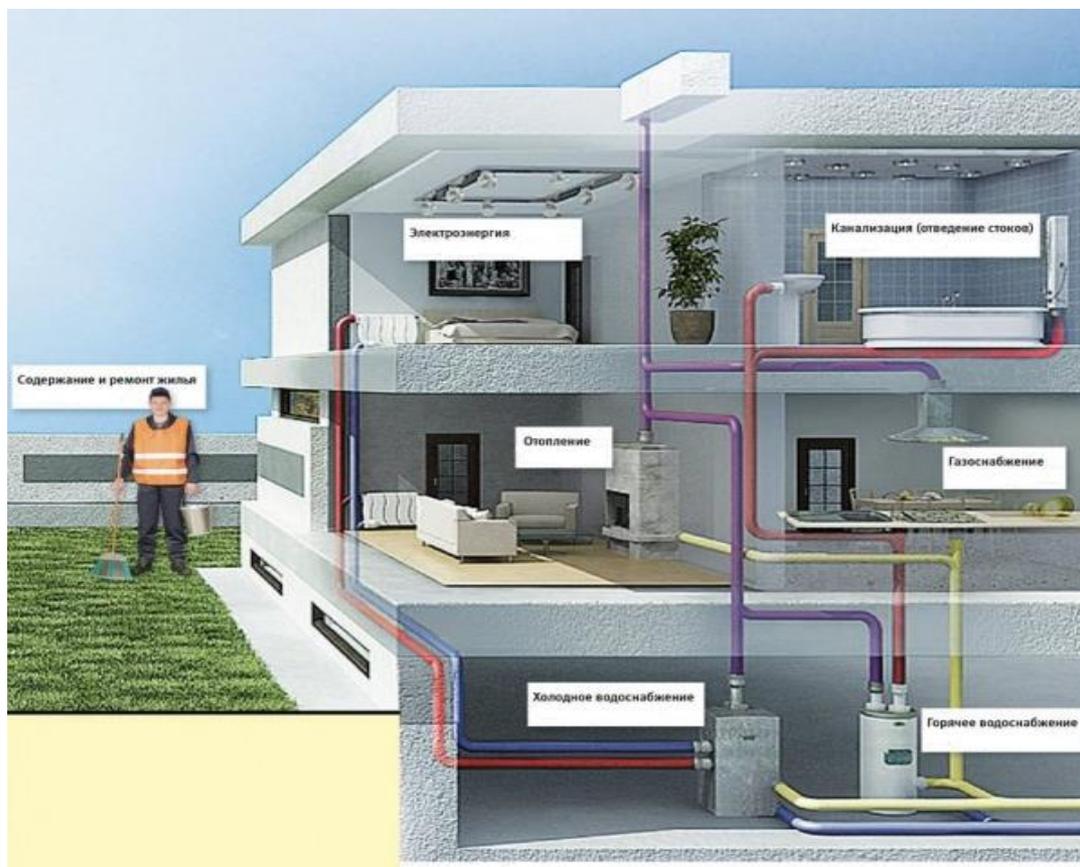
До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.



Структура платы за ЖКУ

Жилищный кодекс Российской Федерации разграничивает плату за жилищно-коммунальные услуги на плату:

- за жилое помещение;
- за коммунальные услуги;
- взнос на капитальный ремонт



1. Плата за жилое помещение включает в себя:

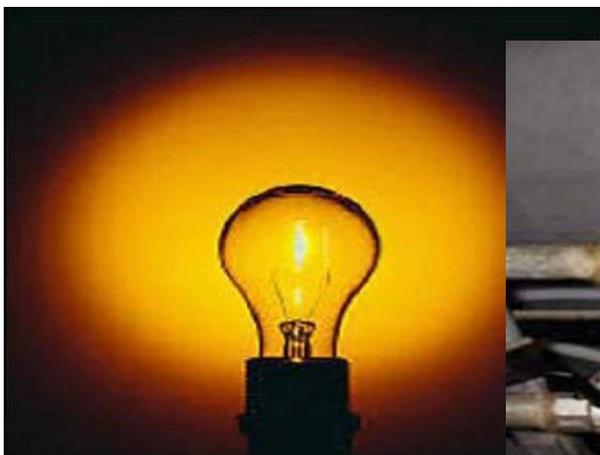
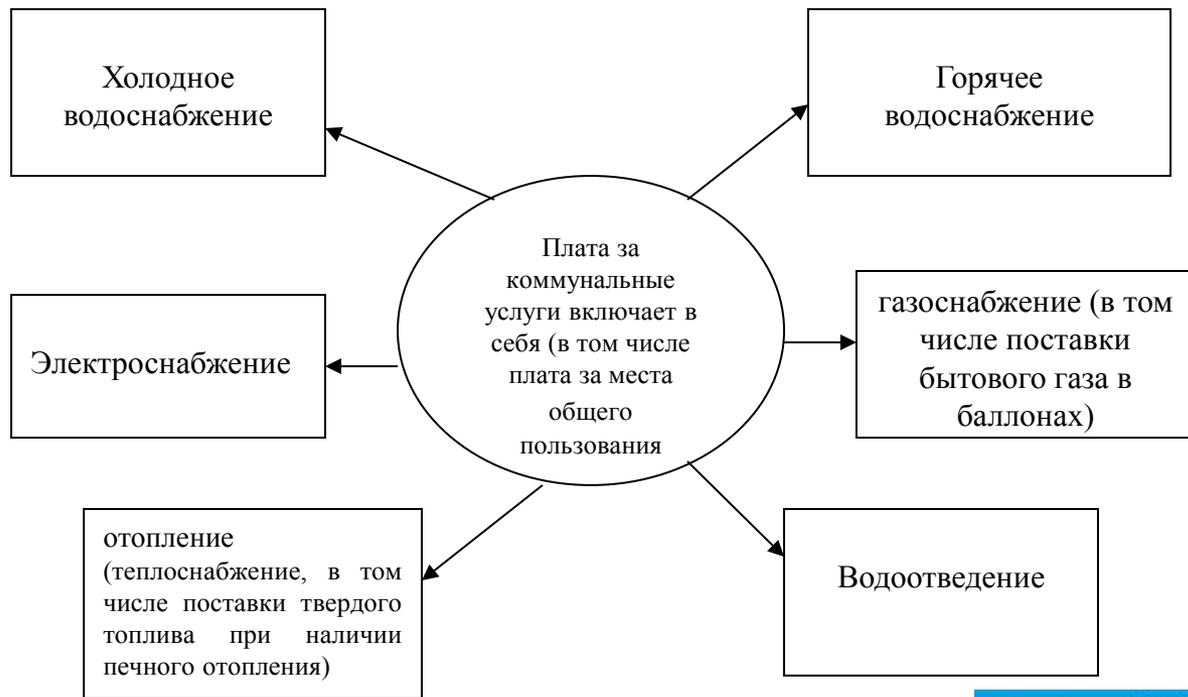
для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда

для собственника помещения в многоквартирном доме

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;





2.1. Размер платы за жилое помещение

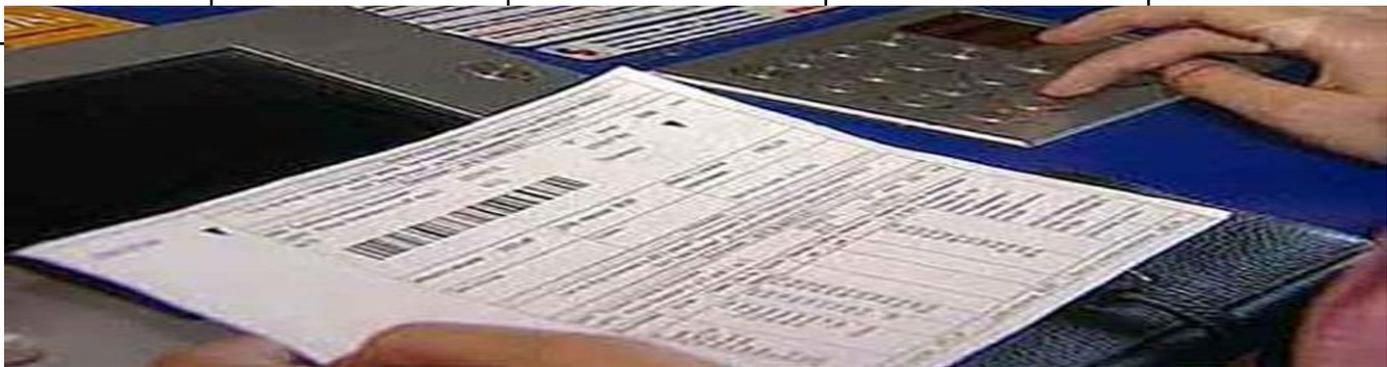
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не создано ТСЖ (жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив), определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

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

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, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения общего собрания собственников.

Кем устанавливается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

<p><i>для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда</i></p>	<p><i>для собственника помещения в многоквартирном доме (в том числе при непосредственной форме правления, в случае, если заключен договор управления с управляющей организацией)</i></p>	<p><i>для собственника помещения с непосредственной формой управления</i></p>	<p><i>для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения,</i></p>	<p><i>для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом</i></p>
<p>органом местного самоуправления</p>	<p>Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации</p>	<p>Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>органом местного самоуправления</p>	<p>органом местного самоуправления</p>



**содержание и ремонт жилого помещения не осуществляется.
Орган местного самоуправления устанавливает размер платы за
содержание и ремонт
для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору
социального найма или договору найма жилого помещения
государственного или муниципального жилищного фонда;
для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на
общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за
содержание и ремонт жилого помещения,
либо которые не приняли решение о выборе способа управления
многоквартирным домом**

Плата за содержание и
ремонт жилого помещения
(руб.) = размер платы за
содержание и ремонт жилого
помещения (руб. за 1м²) x на
общую площадь жилого
помещения (м²).

Для наглядности приведем
следующий **пример**:

Размер платы за содержание
и ремонт жилого помещения
– 23руб. 91 коп за 1м²

Площадь Вашего помещения
(общая) – 45м²

Размер платы за содержание
и ремонт жилого помещения
равен

23,91x45= 1075,95 руб.



В Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 25.12.2012 №271-ФЗ внесены изменения, направленные на создание устойчивых механизмов финансирования расходов, которые связаны с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

- *собственники жилья обязаны оплачивать ежемесячные взносы для капремонта своего общедомового имущества. Эта обязанность закреплена в статье 169 ЖК РФ. Оплата взносов начинается по истечении 4-х месяцев после опубликовании региональной программы капитального ремонта, в которую занесен многоквартирный дом собственников помещений.*
- *От уплаты таких взносов освобождаются собственники помещений находящихся в аварийных домах подлежащих сносу и домах расположенных на земельных участках, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.*
- *Устанавливать минимальный размер обязательного ежемесячного взноса уполномочен субъект РФ в соответствии с методическими рекомендациями, которые должен утвердить уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти (п. 8.2 ст. 13, ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ). При этом собственники могут принять решение об установлении взноса в повышенном размере (ч. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).*
- *Право выбора способа формирования фонда ремонта оставлено за собственниками.. Собственники помещений вправе выбрать один из способов формирования такого фонда: они могут перечислять взносы на капремонт на специальный счет либо на счет регионального оператора (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ).*
- *Если решение не принято, то аккумулирование средств осуществляется региональным оператором в порядке, установленном субъектом РФ. Планирование работ по капитальному ремонту домов обеспечивается путём принятия региональных адресных программ с указанием видов работ и года их проведения. Перенос указанного в программе срока ремонта допускается только по решению собственников помещений данного дома.*

«Специальный счет»

- Владельцем специального счета, который открывается в российских кредитных организациях, соответствующих установленным требованиям, может быть ТСЖ, жилищный или иной специализированный кооператив, а также региональный оператор (ч. 2, 3 ст. 175, ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).
- На “специальном счете” аккумулируются средства только лишь одного многоквартирного дома.

“Счет регионального оператора”

- Региональный оператор - это специализированная некоммерческая организация, которая создается субъектом РФ и осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (ч. 1 ст. 20, ч. 2 ст. 178 ЖК РФ).
- Указанная организация исполняет функции технического заказчика работ (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ). В соответствии с ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений одних многоквартирных домов, могут на возвратной основе использоваться для финансирования ремонта в других домах.

2.2. Размер платы за коммунальные услуги

Внимание! Тариф на коммунальные услуги устанавливается Региональной службой по тарифам для каждой ресурсоснабжающей организации индивидуально.

Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме, вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, в составе платы за коммунальные услуги **отдельно** вносит:

- плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении;
- плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается:	
при наличии приборов учёта:	при отсутствии приборов учёта:
исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета	исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами субъекта Российской Федерации



- Начисление за общедомовые нужды (далее – ОДН) - это норма, предусмотренная федеральным законодательством. Она отражена в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, которые вступили в силу с 1 сентября 2012 года.
- Таким образом, собственник помещений вне зависимости оборудован многоквартирный дом общедомовым прибором учёта или нет, обязан нести расходы не только за коммунальную услугу, потреблённую в жилом помещении, но и за коммунальную услугу, потреблённую на ОДН.
- Однако, Правительством Нижегородской области принято решение поэтапного перехода на оплату ОДН.
- В настоящее время, при отсутствии в многоквартирном доме общедомовых приборов учёта, ОДН начисляется только за электроэнергию.
- С 1 июля 2013 года начисления на ОДН будут производиться за коммунальную услугу, потреблённую на общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению и горячему водоснабжению.

3.1. Расчет размера платы за отопление

Размер платы за отопление за расчетный период в жилом или в нежилом помещении, рассчитывается:			
<i>При отсутствии общедомового прибора учёта</i>		<i>При наличии общедомового прибора учёта</i>	
<i>при оборудовании жилого или нежилого помещения индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии</i>	<i>при отсутствии в жилом или нежилом помещении индивидуального или общего (квартирного) прибора учета</i>	<i>если не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии</i>	<i>при отсутствии во всех жилых и нежилых помещениях индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии</i>
Размер платы = объём по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта \times на тариф на тепловую энергию	Размер платы = общая площадь жилого или нежилого помещения \times на норматив потребления на отопление \times на тариф на тепловую энергию	Размер платы = общая площадь жилого или нежилого помещения \times на норматив потребления на отопление \times на тариф на тепловую энергию	Размер платы = объём по показаниям общедомового прибора учёта \times формулу (общую площадь жилого или нежилого помещения делённую на общую площадь всех помещений многоквартирного дома) \times на тариф на тепловую энергию



3.2. Расчет размера платы за холодное водоснабжение

Размер платы за холодное водоснабжение за расчетный период в жилом помещении (жилой дом, квартира) или нежилом помещении рассчитывается:

<i>При оборудовании индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды</i>	<i>При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды</i>
Размер платы = объём по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта \times на тариф на холодное водоснабжение	Размер платы = количество граждан постоянно или временно проживающих в жилом помещении \times на норматив потребления на холодное водоснабжение и \times на тариф на холодное водоснабжение



3.3. Расчет размера платы за водоотведение

Внимание: Услуга водоотведения оказывается только с использованием централизованных систем водоотведения.

В случае отсутствия централизованной системы водоотведения оказывается услуга вывоза жидких бытовых отходов (ЖБО), которая подлежит оплате в составе платы за содержание жилого помещения.

Размер платы за водоотведение за расчетный период в жилом помещении (жилой дом, квартира) или нежилом помещении рассчитывается:		
<i>При наличии централизованного горячего водоснабжения и при оборудовании индивидуальным или общим (квартирным) приборами учета холодной и горячей воды</i>	<i>При оборудовании индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды и при отсутствии централизованного горячего водоснабжения</i>	<i>При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) приборов учета холодной и горячей воды</i>
Размер платы = сумму объёма показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта по холодному водоснабжению и объёма показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта по горячему водоснабжению \times на тариф на водоотведение	Размер платы = объём по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта \times на тариф на водоотведение	Размер платы = количество граждан постоянно или временно проживающих в жилом помещении \times на норматив потребления на водоотведение \times на тариф на водоотведение

3.4. Расчет размера платы за электроснабжение

Тарифы на электрическую энергию подразделяются в зависимости от следующих фактов:

- оборудования/необорудования дома стационарными электроплитами или электроотопительными установками;
- местонахождения потребителя в городском или сельском населенном пункте;
- характеристики прибора учета потребителя (однозонный, двухзонный, трехзонный);
- отнесения потребителя к определенной категории населения или приравненным к населению категориям потребителей
- объема потребления электрической энергии (в пределах социальной нормы или сверх нее).

Социальная норма потребления электроэнергии - это определенное количество электроэнергии, в пределах которого осуществляются меры социальной поддержки населения. С 2006 года в Нижегородской области величина социальной нормы установлена в размере 50 кВт.ч. на человека в месяц.



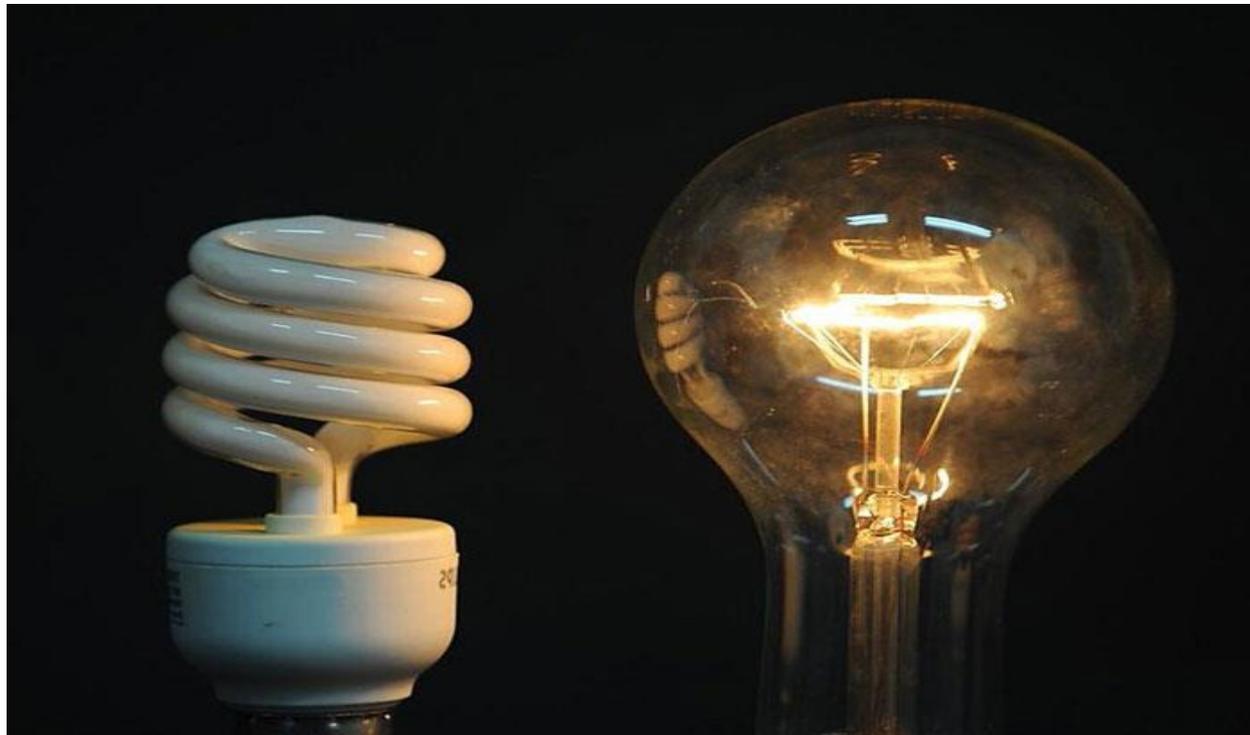
Размер платы за электроэнергию за расчетный период в жилом помещении (жилой дом, квартира) или нежилом помещении рассчитывается:

При оборудовании индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета электроэнергии

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета электроэнергии

Размер платы = объём по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта \times на тариф на электроэнергию

Размер платы = количество граждан постоянно или временно проживающих в жилом помещении \times на норматив потребления на электроэнергию \times на тариф на электроэнергию



3.5. Расчет размера платы за газоснабжение

Размер платы за газоснабжение за расчетный период в жилом помещении (жилой дом, квартира) или нежилом помещении рассчитывается:

При оборудовании индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета газа

Размер платы = объём по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учёта x на тариф на газоснабжение

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета газа

Размер платы = (произведение общей площади жилого помещения x норматив потребления газа на отопление + произведение количества граждан постоянно или временно проживающих в жилом помещении x норматив потребления газа на нужды приготовления пищи + произведение количества граждан постоянно или временно проживающих в жилом помещении x норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного водоснабжения) x на тариф на газоснабжение



Новое в жилищном законодательстве



Постановление Правительства РФ от 28.12.2012 N 1468

"О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах"

- Данным постановлением определены порядок, сроки и периодичность предоставления органам местного самоуправления информации о поставках коммунальных ресурсов и оказании услуг
- Информация предоставляется в форме электронного документа, подписывается лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени организации, либо лицом, уполномоченным на подписание указанного документа доверенностью, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронного паспорта многоквартирного дома или электронного паспорта жилого дома, формы которых устанавливаются Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.
- Утвержденные "Правила предоставления органам местного самоуправления информации..." вступают в силу с 1 марта 2013 года.

Внесены изменения в Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ

- деятельность Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства продлена до 1 января 2016 года.
- Одним из ключевых условий является наличие установленных коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, не менее чем на 75 % многоквартирных домах от общего количества многоквартирных домов расположенных на территории города до 1 июля 2013 года и не менее чем на 100 % многоквартирных домах после 1 июля 2013 года. В случае если приборы учета не будут установлены в указанные сроки город не получит финансовой поддержки из Фонда.
- Обязанность по оплате расходов на установку коллективных приборов учета в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» лежит на собственниках помещений многоквартирного дома.
- Для участия в программе проведения капитального ремонта за счет средств Фонда собственники должны принять решение о долевом финансировании капитального ремонта в размере не менее чем 15% общего объема средств, предоставляемых на капитальный ремонт.



- **Региональная служба по тарифам Нижегородской области
Юридический**

- **(вопросы государственного контроля регулирования тарифов (цен) на коммунальные услуги)**

- **адрес:**

603082, г. Нижний Новгород, Кремль, корпус 1.

Место нахождения:

603005, г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, д. 8.

Телефон приемной руководителя региональной службы по тарифам Нижегородской области:

тел. **(831) 419-98-08**, факс **(831) 419-82-58**

- **E-mail: official@rst.kreml.nnov.ru**

Министерство социальной политики Нижегородской области

(вопросы социальной поддержки, социального обслуживания, жилищных отношений, трудовых отношений и занятости)

•603950, г. Нижний Новгород, ул. Рождественская, д. 2

Приемная: (831) 439-09-09, факс (831) 435-55-33; priemnaya@socium.kreml.nnov.ru

Помощник министра: тел. (831) 439-09-09; zam1@socium.kreml.nnov.ru

- **Министерство жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Нижегородской области**
(государственное управление и регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса, государственное управление энергосбережением и повышением энергетической эффективности, координация развития и функционирования жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Нижегородской области)
- **Адрес: 603950, г. Нижний Новгород, пл. Свободы, дом 1/37.**
Тел.: (831)421-03-47; Тел./факс (831)421-56-80
E-mail: official@gkh.kreml.nnov.ru
<http://www.mingkh.nnov.ru>

- **Администрация города Нижнего Новгорода**

- **Департамент жилья и инженерной инфраструктуры**
- **603005, Н.Новгород, ул.Пискунова, д.47**
- **тел. (831) 439-04-45**
факс (831) 439-13-05
e-mail: depgil@admgor.nnov.ru
- **Департамент экономического развития, инвестиций и предпринимательства**
- **603082, Нижний Новгород, Кремль, корп. 5, к. 205**
- **тел. (831) 439-15-66, 439-10-68 (ф)**
e-mail: depecon@admgor.nnov.ru