

КОММЕНТАРИЙ К ПРИКАЗУ МИНИСТЕРСТВА ПО УСТАНОВЛЕНИЮ НОРМАТИВОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

С 27 ноября 2009 года действует Федеральный закон №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Целью данного Федерального закона является создание правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности в Российской Федерации.

До 1 июля 2012 года собственники жилых домов, помещений в многоквартирных домах обязаны были обеспечить дома приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввести установленные приборы учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды и электрической энергии.

Согласно пункту 2 статьи 13 Федерального закона №261-ФЗ расчеты за энергетические ресурсы (плата за коммунальные ресурсы) должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, определенных при помощи приборов учета, а до установки приборов учета расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться с применением расчетных способов определения количества энергетических ресурсов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом указанные расчетные способы должны определять количество энергетических ресурсов таким образом, чтобы стимулировать покупателей энергетических ресурсов к осуществлению расчетов на основании данных об их количественном значении, определенных при помощи приборов учета.

С целью возможности определения размера платы граждан за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета, 1 июля 2012 года вступила в силу новая редакция «Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» которая, утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 года № 258.

Основываясь на данных Правилах, информируем о следующем,

Нормативы потребления коммунальных услуг:

1. Предназначены для определения размера платы граждан за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов.

2. Утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. На территории Иркутской области уполномоченным органом является **министерство жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области**.

3. Определяются в расчете на один месяц потребления соответствующего коммунального ресурса.

4. Срок действия нормативов не менее 3 лет.

Нормативы устанавливаются для следующих видов коммунальных услуг:

1. По отоплению:

1.1. ***В жилых помещениях*** определяются в зависимости от года постройки (до 1999 года или после 1999 года постройки), этажности многоквартирного дома или жилого дома, климатических параметров места (района) нахождения жилых зданий.

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –

Гкал на 1 квадратный метр площади жилого помещения, в месяц

1.2. ***На общедомовые нужды многоквартирного дома*** определяются равными нормативу потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях.

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –

Гкал на 1 квадратный метр площади отапливаемых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме в месяц

В норматив на общедомовые нужды многоквартирного дома включен расход тепловой энергии для поддержания нормативного температурного режима посредством обогревающих элементов (нагревательные приборы: радиаторы, конвекторы, регистры из гладких труб и т.п.) общедомовой системы отопления **отапливаемых помещений многоквартирного дома** (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры и т.п.), относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

1.3. ***При использовании надворных построек*** определяются в зависимости от климатических параметров места нахождения надворных построек и года строительства надворных построек (до 1999 года или после 1999 года) с учетом назначения построек (коровники, свинарники, конюшни, овощехранилища и т.п.).

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –

Гкал на 1 квадратный метр площади надворной постройки в месяц

Плата за отопление будет взиматься только в отопительный сезон. В Иркутской области в течение **9 месяцев** (с сентября по май), т. е. нормативы на отопление установлены в размере 1/9 от годового объема потребления тепловой энергии только на период фактически полученной услуги.

Ранее нормативы устанавливались в размере 1/12 от годового объема потребления тепловой энергии, и оплата производилась равными долями в течение всего календарного года равными долями, включая период без отопления.

2. По холодному и горячему водоснабжению, водоотведению:

2.1. ***В жилых помещениях*** определяются степенью благоустройства, исходя из оснащенности многоквартирных и жилых домов внутридомовыми инженерными системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения; оснащенности жилых помещений водоразборными устройствами (души, краны и т.п.) и санитарно-техническим оборудованием (ванны, раковины, мойки, унитазы и т.п.);

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –

кубический метр на 1 человека в месяц

2.2. На общедомовые нужды определяются степенью благоустройства, в зависимости от оснащённости многоквартирного дома внутридомовыми инженерными системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и количества этажей в многоквартирном доме.

Учитывают расход воды, необходимой для содержания общего имущества в многоквартирном доме с соблюдением санитарно-гигиенических (технических) требований.

К общедомовому имуществу отнесены помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и т.п.

В расход воды на общедомовые нужды входят нормативные технологические потери воды, например, технологическая промывка системы водоснабжения (1 раз в год), сливы воды при ремонтах, влажная уборка подъездов, промывка мусоропроводов, полив придомовой территории и зелёной насаждений и т.п., не включают расходы коммунальных ресурсов, возникшие в результате нарушения требований технической эксплуатации внутридомовых инженерных систем, правил пользования жилыми помещениями и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Общедомовые нужды по расходу воды будут распределяться между потребителями пропорционально площади их квартир, что будет отражено в платёжной квитанции отдельной строкой.

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –

кубический метр на квадратный метр площади помещений,
входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме в месяц

2.3. При использовании земельного участка и надворных построек определяется:

1) для полива земельного участка в зависимости от климатических параметров места нахождения земельного участка (сельскохозяйственной зоны);

период полива предусмотрен в течение четырёх месяцев – май, июнь, июль, август;

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –

кубический метр на квадратный метр земельного участка в месяц

2) для приготовления пищи для сельскохозяйственных животных в зависимости от групп сельскохозяйственных животных (крупнорогатый скот, свиньи, куры и т.п.)

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –

кубический метра на 1 голову животного в месяц

3. По электроснабжению:

3.1. **В жилых помещениях** определяется в зависимости от количества комнат и количества человек, проживающих в жилом помещении.

Включает расход электрической энергии, необходимой для освещения жилых помещений, использования бытовых приборов, в том числе стационарных электрических плит для приготовления пищи и электроводонагревателей для нагрева воды. Не включены расходы электрической энергии, связанные с обогревом жилых помещений, посредством электрообогревателей, ТЭНов и т.п.

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –
кВт*час на человека в месяц

3.2. **На общедомовые нужды** определяется в зависимости от степени оснащения многоквартирного дома электрическим оборудованием, являющимся общим имуществом многоквартирного дома и необходимым для осуществления создания комфортных условий проживания граждан, удовлетворения санитарных и хозяйственных потребностей людей.

Электрическое оборудование распределено по трем группам оборудования, к которым относятся осветительные установки, силовое оборудование лифтов, усилители телеантенн коллективного пользования, насосное оборудование холодного и горячего водоснабжения, системы отопления и т.п.

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –
кВт*час на метр площади помещений, входящих
в состав общего имущества в многоквартирном доме

3.3. **При использовании земельного участка и надворных построек** для освещения в целях содержания, приготовления пищи и подогрева воды для различных групп сельскохозяйственных животных (крупнорогатый скот, свиньи, птица и т.д.)

ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ –
кВт*час на 1 голову животного

В Иркутской области **нормативы потребления коммунальных услуг** определены с применением **расчетного метода** и утверждены **приказом** министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области (далее – министерство). С проектом приказа можно ознакомиться на официальном интернет-сайте министерства жилищной политики, энергетики, транспорта и связи Иркутской области <http://gkh.irkobl.ru> в разделе «Документы».

Для постепенного перехода на новые условия оплаты потребителями коммунальных услуг, с целью предотвращения повышения социальной напряженности среди населения в отдельных муниципальных образованиях, определен срок введения в действие нормативов потребления коммунальных услуг **с 1 января 2013 года.**

Дополнительное время так же необходимо:

- исполнителям коммунальных услуг (управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающим организациям) на корректировку программных продуктов, предназначенных для расчета платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии новыми утвержденным нормативам;
- потребителям на установку индивидуальных и общедомовых приборов учета для дальнейшего расчета за фактически потребленные энергетические ресурсы и воду;
- для оценки и, возможно, формирования дополнительных бюджетных средств для выплаты субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг.

В начале октября 2012 года запланировано проведение семинара в городе Иркутске, одна из тем которого будет: «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учета в Иркутской области».

Таким образом, на территории Иркутской области с 1 января 2013 года платежные документы по оплате коммунальных услуг будут состоять из двух разделов: плата за потребление тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды, водоотведение в жилом помещении и плата за общедомовые нужды (ОДН) за потребление тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.

Порядок расчета платы за коммунальные услуги определен «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила).

Рассмотрим примеры расчета при отсутствии общедомовых и квартирных приборов учета коммунальных ресурсов.

Пример 1

Наименование показателя	Характеристика	Обозначение
<i>Техническая характеристика многоквартирного дома (далее – МКД)</i>		
Место расположения МКД	г. Иркутск	-
Количество этажей	2	-
Год постройки МКД	До 1999 года	-
Степень благоустройства МКД	Внутридомовые системы отопления, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения	-
Общая площадь МКД	736,6 м ²	-
Площадь жилых помещений (квартир) МКД	412,60 м ²	S ^{об}
Площадь помещений, относящихся к общему имуществу дома	324,00	S ^{он}
Площадь <u>отапливаемых</u> помещений, относящихся к общему имуществу дома	35 м ²	S _о ^{он}
<i>Характеристика жилого помещения (квартиры)</i>		

Общая площадь квартиры	48 м ²	S _i
Количество комнат	2	-
Количество проживающих	3	-
Степень благоустройства жилого помещения	Оборудовано ванной длиной 1200 мм с душем, раковиной, мойкой кухонной, унитазом	-
Тарифы на коммунальные услуги с 1 сентября 2012 года		
Тариф на тепловую энергию (отопление)	929,47 руб. за Гкал	T ^Г
Тариф на холодное водоснабжение	8,25 руб. за 1 м ³	T ^{хвс}
Тариф на горячее водоснабжение	65,22 руб. за 1 м ³	T ^{гвс}
Тариф на водоотведение	9,52 руб. за 1 м ³	T ^{во}
Тариф на электрическую энергию	0,72 руб. за 1 кВт*ч	T ^э
Нормативы потребления коммунальных услуг (согласно приказу министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области для рассматриваемой квартиры)		
По отоплению в жилом помещении	0,0460 Гкал на 1 кв. м площади жилого помещения в месяц	N ^Г
По отоплению на общедомовые нужды	0,0460 Гкал на 1 кв. м площади отапливаемых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц	N ^{одн Г}
По холодному водоснабжению в жилом помещении	5,85 куб. м на 1 человека в месяц	N ^{хвс}
По холодному водоснабжению на общедомовые нужды	0,036 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц	N ^{одн хвс}
По горячему водоснабжению в жилом помещении	3,59 куб. м на 1 человека в месяц	N ^{гвс}
По горячему водоснабжению на общедомовые нужды	0,024 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц	N ^{одн гвс}
По водоотведению в жилом помещении	9,44 куб. м на 1 человека в месяц	N ^{во}
По электроснабжению в жилом помещении	107 кВт*ч на 1 человека в месяц	N ^э
По электроснабжению на общедомовые нужды	0,75 кВт*час на 1 метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	N ^{одн э}

1. Размер платы за коммунальную услугу **по отоплению** определяется:
 1) **в жилых помещениях** (по формуле 2 пункт 2, приложение № 2 Правил):

$$P_i = S_i \times N^Г \times T^Г,$$

где:

S_i - общая площадь i-го жилого (квартиры) или нежилого помещения;

N^Г - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;;

T^Г - тариф на тепловую энергию,

$$P^{жп}_0 = 48 \times 0,0460 \times 929,47 = 2\,052,27 \text{ рублей в месяц}$$

- 2) **на общедомовые нужды:**

- 2.1. Количество тепловой энергии определяются (по формуле 15 пункт 17 приложение 2):

$$V_{\text{одн}}^{\text{одн}} = N_{\text{одн}}^{\text{одн}} \times S_0^{\text{он}} \times S_i / S^{\text{об}},$$

где:

$N_{\text{одн}}^{\text{одн}}$ - норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги (тепловой энергии);

$S_0^{\text{он}}$ - общая отапливаемая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме;

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

$$V_{\text{одн}}^{\text{одн}} = 0,0460 \times 35,0 \times 48 / 412,6 = 0,187 \text{ Гкал в месяц}$$

2.2. Размер платы за коммунальный ресурс определяется (по формуле 10 пункт 10 приложение 2) :

$$P_{\text{одн}}^{\text{одн}} = V_{\text{одн}}^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}},$$

где:

$V_{\text{одн}}^{\text{одн}}$ - объем (количество) коммунального ресурса (тепловая энергия, холодная вода, горячая вода, сточные бытовые воды, электрическая энергия), приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс

$$P_{\text{одн}}^{\text{одн}} = 0,187 \times 929,47 = 173,81 \text{ рублей в месяц}$$

2. Размер платы за коммунальную услугу по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению определяется:

1) в жилых помещениях (по формуле 4 пункт 4 Приложение 2 Правил):

$$P_i = n_i \times N_j \times T^{\text{кр}},$$

где:

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении;

N_j - норматив потребления j -й коммунальной услуги;

$T^{\text{кр}}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс;

$$P_{\text{гвс}}^{\text{жп}} = 3 \text{ человека} \times 3,59 \text{ куб. м на 1 человека в месяц} \times 65,22 \text{ рублей} = 702,42 \text{ рубля в месяц}$$

$$P_{\text{хвс}}^{\text{жп}} = 3 \text{ человека} \times 5,85 \text{ куб. м на 1 человека в месяц} \times 8,25 \text{ рублей} = 144,79 \text{ рублей в месяц}$$

$$P_{\text{во}}^{\text{жп}} = 3 \text{ человека} \times 9,44 \text{ куб. м на 1 человека в месяц} \times 9,52 = 269,61 \text{ рублей в месяц}$$

2) на общедомовые нужды:

2.1. Количество холодной и горячей воды (по формуле 15 пункт 17 приложение 2):

$$V_{\text{хвс}}^{\text{одн}} = 0,036 \times 324,0 \times 48 / 412,6 = 1,36 \text{ куб. м в месяц}$$

$$V_{\text{гвс}}^{\text{одн}} = 0,024 \times 324,0 \times 48 / 412,6 = 0,90 \text{ куб. м в месяц}$$

2.2. Размер платы за коммунальную услугу по холодному и горячему водоснабжению (по формуле 10 пункт 10 приложение 2) :

$$P_{\text{хвс}}^{\text{одн}} = 1,36 \times 8,25 = 11,22 \text{ рублей в месяц}$$

$$P_{\text{гвс}}^{\text{одн}} = 0,9 \times 65,22 = 58,70 \text{ рублей в месяц}$$

3. Размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению:

1) в жилых помещениях (по формуле 4 пункт 4 Приложение 2 Правил):

$$P_{\text{э}}^{\text{жп}} = 3 \text{ человека} \times 107 \text{ кВт*ч на 1 человека в месяц} \times 0,72 \text{ рубля} = 231,12 \text{ рублей}$$

2) на общедомовые нужды по электрической энергии:

2.1. Количество электрической энергии (по формуле 15 пункт 17 приложение 2):

$$V_{\text{э}}^{\text{одн}} = 0,75 \times 324,0 \times 48 / 412,6 = 28,27 \text{ кВт*ч в месяц}$$

2.2. Размер платы за электрическую энергию (по формуле 10 пункт 10 приложение 2):

$$P_{\text{э}}^{\text{одн}} = 28,27 \text{ кВт*ч} \times 0,72 \text{ рубля} = 20,35 \text{ рублей в месяц}$$

4. Общий размер платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям рассматриваемой квартиры:

$$\begin{aligned} & (2 \text{ 052,27} + 74,09) + (702,42 + 58,70) + (144,79 + 11,22) + 269,61 + \\ & \text{Отопление} \qquad \qquad \text{ГВС} \qquad \qquad \text{ХВС} \qquad \qquad \text{ВО} \\ & (231,12 + 20,35) = 3 \text{ 664,57 рублей в месяц} \\ & \text{ЭЭ} \end{aligned}$$

Пример 2

Наименование показателя	Характеристика	Обозначение
Техническая характеристика многоквартирного дома (далее – МКД)		
Место расположения МКД	г. Иркутск	-
Количество этажей	5	-
Год постройки МКД	До 1999 года	-
Степень благоустройства МКД	Внутридомовые системы отопления, горячего, холодного водоснабжения, водоотведения	-
Общая площадь МКД	8 346,00 м ²	-
Площадь жилых помещений МКД	4 979,00 м ²	S ^{об}
Площадь помещений, относящихся к общему имуществу дома	3 367,00 м ²	S ^{он}
Площадь <u>отапливаемых</u> помещений, относящихся к общему имуществу дома	330 м ²	S _о ^{он}
Характеристика жилого помещения (квартиры)		
Общая площадь квартиры	65 м ²	S _i
Количество комнат	3	-
Количество проживающих	4	-
Степень благоустройства жилого помещения	Оборудовано ванной длиной 1500 мм с душем, раковиной, мойкой кухонной, унитазом	-
Тарифы на коммунальные услуги с 1 сентября 2012 года		
Тариф на тепловую энергию (отопление)	929,47 руб. за Гкал	T ^т
Тариф на холодное водоснабжение	8,25 руб. за 1 м ³	T ^{хвс}
Тариф на горячее водоснабжение	65,22 руб. за 1 м ³	T ^{гвс}
Тариф на водоотведение	9,52 руб. за 1 м ³	T ^{во}

Тариф на электрическую энергию	0,72 руб. за 1 кВт*ч	$T^{эз}$
Нормативы потребления коммунальных услуг (согласно приказу министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области для рассматриваемой квартиры)		
По отоплению в жилом помещении	0,0252 Гкал на 1 кв. м площади жилого помещения в месяц	N^T
По отоплению на общедомовые нужды	0,0252 Гкал на 1 кв. м площади отапливаемых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц	$N_{отн}^T$
По холодному водоснабжению в жилом помещении	6,00 куб. м на 1 человека в месяц	$N^{хвс}$
По холодному водоснабжению на общедомовые нужды	0,081 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц	$N_{хвс}^{отн}$
По горячему водоснабжению в жилом помещении	3,79 куб. м на 1 человека в месяц	$N^{гвс}$
По горячему водоснабжению на общедомовые нужды	0,054 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц	$N_{гвс}^{отн}$
По водоотведению в жилом помещении	9,79 куб. м на 1 человека в месяц	$N^{во}$
По электроснабжению в жилом помещении	95 кВт*ч на 1 человека в месяц	$N^{эз}$
По электроснабжению на общедомовые нужды	0,75 кВт*час на 1 метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	$N_{эз}^{отн}$

Размер платы рассчитан по вышеуказанным формулам:

1). по отоплению:

в жилом помещении - $0,0252 \times 65 \times 929,47 = 1\,522,47$ рублей в месяц;

на общедомовые нужды - $0,0252 \times 330 \times 65 / 4979 \times 929,47 = 0,108 \times 929,47 = 100,38$ рублей в месяц;

всего - $1\,522,47 + 100,38 = 1\,622,85$ рублей в месяц;

2). по холодному водоснабжению:

в жилом помещении - $4 \times 6,00 \times 8,25 = 198,0$ рублей в месяц;

на общедомовые нужды - $0,081 \times 3\,367 \times 65 / 4979 \times 8,25 = 29,37$ рублей в месяц;

всего - $198,0 + 29,37 = 227,37$ рублей в месяц

3). по горячему водоснабжению:

в жилом помещении - $4 \times 3,79 \times 65,22 = 988,74$ рублей в месяц;

на общедомовые нужды - $0,054 \times 3\,367 \times 65 / 4979 \times 65,22 = 154,81$ рублей в месяц;

всего - $988,74 + 154,81 = 1\,143,55$ рублей в месяц

4) по водоотведению:

в жилом помещении - $4 \times 9,79 \times 9,52 = 372,80$ рублей в месяц

5). по электроснабжению:

в жилом помещении - $4 \times 95 \times 0,72 = 273,60$ рублей в месяц;

на общедомовые нужды - $0,75 \times 3\,367 \times 65 / 4979 \times 0,72 = 23,74$ рублей в месяц;

всего - $273,60 + 23,74 = 297,40$ рублей в месяц

6). Общий размер платы за коммунальные услуги:

$1\,622,85 + 227,37 + 1\,143,55 + 372,80 + 297,40 = 3\,663,97$ рублей в месяц