**КОММЕТАРИЙ 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 поддерживаться 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 взимается 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 оснащенности 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 отнесеныпомещения, 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 зеленой 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 платежной 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 коммунальным 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** |
| ***Техническая характеристика многоквартирного дома (далее – МКД)*** | | |
| 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 м2 | - |
| Площадь жилых помещений (квартир) МКД | 412,60 м2 | **S об** |
| Площадь помещений, относящихся к общему имуществу дома | 324,00 | **Sои** |
| Площадь **отапливаемых** помещений, относящихся к общему имуществу дома | 35 м2 | **Sоои** |
| ***Характеристика жилого помещения (квартиры)*** | | |
| Общая площадь квартиры | 48 м2 | **Si** |
| 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 | **Тт** |
| Тариф на холодное водоснабжение | 8,25 руб. за 1 м3 | **Тхвс** |
| Тариф на горячее водоснабжение | 65,22 руб. за 1 м3 | **Тгвс** |
| Тариф на водоотведение | 9,52 руб. за 1 м3 | **Тво** |
| Тариф на электрическую энергию | 0,72 руб. за 1 кВт\*ч | **Тээ** |
| ***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 | **Nт** |
| По отоплению на общедомовые нужды | 0,0460 Гкал на 1 кв. м площади отапливаемых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц | **Nоднт** |
| По холодному водоснабжению в жилом помещении | 5,85 куб. м на 1 человека в месяц | **Nхвс** |
| По холодному водоснабжению на общедомовые нужды | 0,036 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц | **Nоднхвс** |
| По горячему водоснабжению в жилом помещении | 3,59 куб. м на 1 человека в месяц | **Nгвс** |
| По горячему водоснабжению на общедомовые нужды | 0,024 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц | **Nоднгвс** |
| По водоотведению в жилом помещении | 9,44 куб. м на 1 человека в месяц | **Nво** |
| По электроснабжению в жилом помещении | 107 кВт\*ч на 1 человека в месяц | **Nээ** |
| По электроснабжению на общедомовые нужды | 0,75 кВт\*час на 1 метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | **Nоднээ** |

1. *Размер платы за коммунальную услугу* ***по отоплению*** *определяется:*

1) **в жилых помещениях** (по формуле 2 пункт 2, приложение № 2 Правил):

**Pi  = Si** х **Nт** х **Тт** ,

где:

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

**Nт** - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;;

**Тт** - тариф на тепловую энергию,

**Ржпо = 48** х **0,0460** х **929,47 = 2 052,27 рублей в месяц**

2) **на общедомовые нужды**:

*2.1. Количество тепловой энергии определятся (по формуле 15 пункт 17 приложение 2):*

**Vодно = Nодн** х **Sоои** х **Si  / S об ,**

где:

**Nоднт** - норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги (тепловой энергии);

**Sоои** - общая отапливаемая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

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

**S об** - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**Vодно = 0,0460** х **35,0** х **48 / 412,6 = 0,187 Гкал в месяц**

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

**Рoдно = Voдн о** х **Ткр ,**

где:

**Voдн** - 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;

**Ткр** - тариф на соответствующий коммунальный ресурс

**Родно = 0,187** х **929,47 = 173,81 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):

**Pi = ni  x Nj  x Tкр ,**

где:

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

**Nj** - норматив потребления j-й коммунальной услуги;

**Tкр**- тариф (цена) на коммунальный ресурс;

**Р жпгвс = 3 человека** х **3,59 куб. м на 1 человека в месяц** х **65,22 рублей = 702,42 рубля в месяц**

**Ржпхвс = 3 человека** х  **5,85 куб. м на 1 человека в месяц** х **8,25 рублей = 144,79 рублей в месяц**

**Ржпво = 3 человека** х **9,44 куб. м на 1 человека в месяц** х  **9,52 = 269,61 рублей в месяц**

2) **на общедомовые нужды**:

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

**Vоднхвс = 0,036** х  **324,0** х **48 / 412,6 = 1,36 куб. м в месяц**

**Vодн гвс = 0,024** х **324,0** х **48 / 412,6 = 0,90 куб. м в месяц**

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

**Роднхвс = 1,36** х **8,25 = 11,22 рублей в месяц**

**Роднгвс = 0,9** х  **65,22 = 58,70 рублей в месяц**

*3. Размер платы за коммунальную услугу* ***по электроснабжению****:*

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

**Pжпээ = 3 человека** х **107 кВт\*ч на 1 человека в месяц** х **0,72 рубля = 231,12 рублей**

1. **на общедомовые нужды** **по электрической энергии**:

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

**Vоднээ = 0,75** х **324,0** х **48 / 412,6 = 28,27 кВт\*ч в месяц**

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

**Роднээ = 28,27 кВт\*ч** х **0,72 рубля = 20,35 рублей в месяц**

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

**(2 052,27+ *74,09*) + (702,42 + *58,70*) + (144,79 + *11,22*) + 269,61 +**

Отопление ГВСХВС ВО

**(231,12 + *20,35*) = 3 664,57 рублей в месяц**

ЭЭ

**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 м2 | - |
| Площадь жилых помещений МКД | 4 979,00 м2 | **S об** |
| Площадь помещений, относящихся к общему имуществу дома | 3 367,00 м2 | **Sои** |
| Площадь **отапливаемых** помещений, относящихся к общему имуществу дома | 330 м2 | **Sоои** |
| ***Характеристика жилого помещения (квартиры)*** | | |
| Общая площадь квартиры | 65 м2 | **Si** |
| 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 | **Тт** |
| Тариф на холодное водоснабжение | 8,25 руб. за 1 м3 | **Тхвс** |
| Тариф на горячее водоснабжение | 65,22 руб. за 1 м3 | **Тгвс** |
| Тариф на водоотведение | 9,52 руб. за 1 м3 | **Тво** |
| Тариф на электрическую энергию | 0,72 руб. за 1 кВт\*ч | **Тээ** |
| ***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 | **Nт** |
| По отоплению на общедомовые нужды | 0,0252 Гкал на 1 кв. м площади отапливаемых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц | **Nоднт** |
| По холодному водоснабжению в жилом помещении | 6,00 куб. м на 1 человека в месяц | **Nхвс** |
| По холодному водоснабжению на общедомовые нужды | 0,081 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц | **Nоднхвс** |
| По горячему водоснабжению в жилом помещении | 3,79 куб. м на 1 человека в месяц | **Nгвс** |
| По горячему водоснабжению на общедомовые нужды | 0,054 куб. метров на кв.метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД в месяц | **Nоднгвс** |
| По водоотведению в жилом помещении | 9,79 куб. м на 1 человека в месяц | **Nво** |
| По электроснабжению в жилом помещении | 95 кВт\*ч на 1 человека в месяц | **Nээ** |
| По электроснабжению на общедомовые нужды | 0,75 кВт\*час на 1 метр площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | **Nоднээ** |

Размер платы рассчитан по вышеуказанным формулам:

1). **по отоплению:**

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

на общедомовые нужды - *0,0252 х 330 х 65 / 4979 х 929,47 = 0,108 х 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 х 6,00 х 8,25 = 198,0 рублей в месяц;

на общедомовые нужды - *0,081 х 3 367 х 65 / 4979) х 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 х 3,79 х 65,22 = 988,74 рублей в месяц;

на общедомовые нужды - *0,054 х 3 367 х 65 /4979) х 65,22 = 154,81* рублей в месяц;

всего - 988,74 +*154,81* = 1143,55 рублей в месяц

4) **по водоотведению:**

в жилом помещении - 4 х 9,79 х 9,52 = 372,80 рублей в месяц

5). **по электроснабжению:**

в жилом помещении - 4 х 95 х 0,72 = 273,60 рублей в месяц;

на общедомовые нужды - *0,75 х 3 367 х 65 / 4979) х 0,72* = *23,74* рублей в месяц;

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

6). **Общий размер платы за коммунальные услуги:**

1622,85 + 227,37 + 1143,55 + 372,80 + 297,40 = 3663,97 рублей в месяц