

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ: ПРИНЦИПЫ РАСЧЕТА

Бремя расходов на содержание общего имущества дома несут все собственники помещений в доме. Доля этих расходов определяется долей в праве общей собственности на общедомовое имущество в МКД (**ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 39 ЖК РФ**). Таким образом, также расходы на содержание и ремонт лифтового оборудования несут все собственники жилых и нежилых помещений МКД независимо от положения таких помещений в доме.

Все жилищные услуги рассчитываются в стоимость за 1 кв.м. жилого помещения (квартиры).

Жилищные услуги включают в себя (в соответствии с **Информационным Письмом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.08.2012 № 01-14-1691/12-0-0**):

1. Управление многоквартирным домом (МКД) – 1,18 руб./кв.м.
2. Содержание общего имущества дома (услуги по содержанию общего имущества в соответствии с Постановлением № 491 от 13.08.2006) – 9,47
 - a) Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности дома – 3,87
 - b) Очистка кровли от наледи и уборка снега – 0,59
 - c) Уборка лестничных клеток – 1,45
 - d) Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО) – 3,56
3. Текущий ремонт общего имущества (услуги по ремонту в соответствии с Постановлением № 491 от 13.08.2006) – 5,08
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка – 1,29
5. Очистка мусоропровода – 1,09
6. Содержание и ремонт ПЗУ – 0,53
7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) – 0,41
8. Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения – 0,56
9. Эксплуатация коллективных приборов учета:
 - a) Электроэнергия – 0,11
 - b) Тепло и ГВС – 0,61
 - c) ХВС – 0,09
 - d) Газ – 0,12
10. Содержание и ремонт лифтов (п.7 Постановления № 491) – определяется исходя из фактической стоимости обслуживания в каждом доме; базовая стоимость комплексного технического обслуживания 1 лифта на 9 этажей составляет 3932,99 руб.

Формула расчета ежемесячной платы по строке «содержание и ремонт лифтов» представлена в Приложении к Распоряжению по тарифам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 235-р от 15.08.2012

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ: ПРИНЦИПЫ РАССЧЕТА

В соответствии со **статьей 157 Жилищного Кодекса РФ** размер платы за коммунальные услуги определяется: по приборам учета – исходя из объема потребленных ресурсов, без приборов – по нормативу потребления, которые утверждают органы местного самоуправления (администрация). Нормативы потребления услуг по газо- и электроснабжению утверждают органы государственной власти субъектов РФ, а также иногда отопление.

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)

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)

R индив. – расход индивидуальный (по внутриквартирным приборам 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 * тариф (Т) * норматив (N)

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

- б) индивидуальное по прибору учета:

расход (в Гкал) * тариф (Т) / сумма площадей жилых и нежилых помещений и общего имущества дома * S занимаемого помещения (квартиры)

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

Тариф (Т) * норматив (N)

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

d) 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

2) ХВС (ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ)

Тариф – 17,72 руб./куб.м.

Норматив – 9,29 куб.м.

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

(R - D + R s) * S / Sn * T

R s – сумма показаний квартирных приборов учета в доме

D – норма на дом

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

b) Индивидуальное потребление ХВС без прибора учета:

N * T * количество зарегистрированных пользователей

c) Индивидуальное потребление ХВС по приборам учета:

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

3) ГВС (ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ)

Норматив – 3, 81 куб.м./чел. в месяц

Тариф – 70, 50 руб./куб.м.

a) Индивидуальное потребление ГВС рассчитывается также как и индивидуальное потребление ХВС:

N * T * количество зарегистрированных пользователей

b) Общедомовое потребление:

N (норматив) * S квартиры * So (площадь общего имущества дома) / Sn (площадь жилых и нежилых помещений) * T (тариф)

4) ВОДООТВЕДЕНИЕ

Водоотведение равно водопотреблению как индивидуальное, так и общедомовое.

5) ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Тариф – 4375, 07 за 1 000 куб.м.

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

Т * N (норматив или расход) * количество зарегистрированных пользователей

*Пример: 4375,07 / 1 000 * 32 * 1 = 140 руб.*

6) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

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

Тариф ночной – 1, 81

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) Индивидуально потребление

собственники оплачивают по отдельным счетам компании «ПетроЭлектроСбыт» в соответствии с показания 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.