



КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Как не переплачивать

Выпуск **1**

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Как не переплачивать

МОСКВА 2010

Под редакцией *А.К. Сидорова*

Коммунальные услуги: как не переплачивать. — 2-е изд. — Москва, Ключ-С, 2010. — 40 с. — (Библиотека Института «Справедливый Мир»: вып. 1).

Брошюра, которую вы держите в руках, посвящена проводимой в стране реформе жилищно-коммунального хозяйства. Рассмотрены ее приоритетные направления и трудности, возникающие на практике.

Подробным образом представлены механизмы снижения издержек для граждан при оплате коммунальных услуг и закрепленные в законодательстве инструменты защиты потребительских прав.

Дорогие москвичи!

С 1 марта 2005 года действует новый Жилищный кодекс. Изменения в законодательстве не решили острые проблемы в жилищно-коммунальной сфере. Тяготы жилищной реформы тяжелым бременем лежат на малообеспеченной части населения. Несовершенство законодательства по-прежнему оставляет возможность строительным, коммунальным и энергетическим монополиям, а также недобросовестным чиновникам непомерно обогащаться.

Оплата услуг ЖКХ растет, а состояние домов ухудшается, качество услуг остается низким.

Применение нового Жилищного кодекса не делает жилье более доступным для простых граждан и может даже привести к выселению человека из квартиры!

Издавая эту брошюру, Институт «Справедливый Мир» ставит перед собой цель показать, как использовать закон для снижения расходов на коммунальные услуги и защиты гражданских прав человека.

Декларируемой целью реформы ЖКХ является модернизация всего жилищно-коммунального хозяйства страны. Существующая коммунальная инфраструктура изношена до предела и нуждается в обновлении. По данным Министерства регионального развития Российской Федерации, в среднем по России физический износ коммунальных сетей водопровода достиг 65%, канализации и тепловых сетей — 63%, электрических сетей — 58%, водопроводных насосных станций — 65%, котельных — 55%, канализационных насосных станций — 57%, очистных сооружений водопровода — 54%, канализации — 56%. По отдельным муниципальным образованиям износ коммунальной инфраструктуры составляет 70–80% и увеличивается на 2–3% в год. Около 30% основных фондов ЖКХ уже полностью отслужили нормативные сроки.

Износ основных фондов продолжает расти, повышая вероятность техногенных и экологических катастроф, угрожающих миллионам людей и сотням предприятий. Подтверждением тому становятся многочисленные аварии в целом ряде регионов. Управление производством ЖКУ монополизировано, почти не развита конкуренция. Потребители не имеют возможности влиять на количество и качество предоставляемых им услуг.



Основными задачами реформы в сфере оказания коммунальных услуг стали

- Модернизация мощностей ЖКХ и жилищного фонда.
- Упразднение государственной монополии, с привлечением в отрасль частного капитала.
- Достижение высокого качества коммунальных услуг и соблюдение социальных гарантий.
- Содержание реформы жилищно-коммунального хозяйства можно разделить на два основных направления.
- Реформа системы управления ЖКХ; реформа системы оплаты услуг ЖКХ.
- Кроме того, в самом названии «Жилищно-коммунальное хозяйство» обозначено «двуединство» различных хозяйств. Жилищное хозяйство — это сам дом и все, что в нем, а коммунальное хозяйство — это все, к чему дом подключен и без чего дом существовать не может — вода, канализация, отопление, электричество, газ.

Соответственно, каждый из названных пунктов делится еще на два:

1. Реформа системы управления жилищным хозяйством.
2. Реформа системы управления коммунальным хозяйством.
3. Реформа системы оплаты жилищных услуг.
4. Реформа системы оплаты коммунальных услуг.

Вкратце это направление реформы описывается как «переход на самоуправление». В настоящее время большая часть жилого фонда является собственностью граждан. При этом управляется эта собственность пока в большинстве случаев государством (ЖЭК, ДЕЗ, ГУЖА и т.д.). Реформа должна создать условия, при которых граждане через созданные ими организации — Товарищества собственников жилья, или на основании договорных отношений с управляющими компаниями, будут управлять своей собственностью без вмешательства

государства. Таким образом, за грамотное управление и содержание находящегося в собственности граждан жилищного хозяйства — дома и прилегающей к нему территории, отвечать будут сами граждане.

Если не убрана лестница или сломалась дверь в подъезд, гражданин будет обращаться не в государственные органы или организации, а в учрежденное им же ТСЖ или в управляющую компанию, с которой у гражданина заключен договор. В первом случае руководство ТСЖ отвечает перед гражданином как перед учредителем, или «избирателем». Во втором случае управляющая компания отвечает как сторона по договору и как участник рынка, заинтересованный в сохранении клиента.

Таким образом, государство в отношении негосударственного жилого фонда перестает нести какие-либо обязательства по управлению домом и по его содержанию.

ТСЖ или управляющая компания могут не выполнять работы самостоятельно, их функция — выполнять работу «представителя собственника», «управлять за собственника». Они распределяют заказы на выполнение работ различным поставщикам услуг (от ремонта до снабжения теплом) и следят за исполнением поставщиками своих обязательств.



Реформа управления — перевод на самоуправление.

ВЫБОР ВАРИАНТА УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса России для собственников квартир существует возможность выбрать один из следующих вариантов управления многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, либо иным специализированным потребительским кооперативом.

3. Управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.



В ЧЕМ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ТРЕХ ФОРМ?

| ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ | | |
|---|------------------------------|--------------------------------------|--|
| | ТСЖ | Управляющая компания | Непосредственное управление, а также иные специализированные потребительские кооперативы |
| Кто распоряжается деньгами жильцов | Избранное жильцами правление | Частная фирма (управляющая компания) | По выбору собственников, юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием и подотчетное ему |
| Кто заключает договоры по обслуживанию дома | Правление от имени жильцов | Управляющая компания (частная фирма) | Договоры с поставщиками коммунальных услуг (коммунальными компаниями) заключают сами жильцы, либо юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием и подотчетное ему. Оно же заключает договоры с компаниями, эксплуатирующими места общего пользования |
| Кто контролирует качество услуг | Правление ТСЖ | Управляющая компания | Юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием и подотчетное ему, либо комиссия, созданная решением общего собрания |
| Кто производит расчеты | ТСЖ | Управляющая компания | Юридическое или физическое лицо, уполномоченное (выбранное) общим собранием, или организация (по решению общего собрания) |

| | | | |
|--|--|------------------------------------|--|
| Получатель платежей за жилищно-коммунальные услуги | Общий счет ТСЖ | Управляющая компания | Поставщики услуг |
| Контроль за фактическим потреблением услуг | Правление ТСЖ или назначенная им комиссия из числа жителей этого дома | На усмотрение управляющей компании | Физическое или юридическое лицо, созданное общим собранием собственников помещений в доме, или иное лицо, уполномоченное общим собранием и подотчетное ему |
| Ответственность собственников | Совместная (если задолжала часть квартир, то от услуг отключат весь дом) | | Индивидуальная (отключение отдельных неплательщиков) |

ТСЖ

Плюсы:

- 1) Жильцы сами, через правление, распоряжаются своими деньгами.
- 2) Можно отказаться от услуг ДЕЗа и нанять другую обслуживающую дом организацию.
- 3) Правление можно переизбрать.
- 4) Можно получать доход от использования земли вокруг дома.

Минусы:

- 1) Расчет за коммунальные услуги идет со всего дома. То есть если часть жильцов задолжала, недостающую сумму просто спишут с общего счета, фактически заставив добросовестных плательщиков платить чужие долги. А если денег не окажется — от электроэнер-

Следует также отметить, что даже если договор с УК будет заключен на один год, то, согласно положению о договорах, если одна из сторон не предупреждает другую за три месяца до окончания срока действия договора о желании выйти из договора или разорвать его, то договор считается пролонгированным на тот же срок.

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Смысл состоит в том, что каждый сам за себя платит за коммунальные услуги. По жилищным услугам может быть заключен общий договор между жителями и любой фирмой, ЖЭКом и пр.

Плюсы — нет коллективной ответственности, можно не ставить домовый счетчик, не отключат за долги соседей, легче контролировать тарифы и качество услуг ЖКХ.

Как уже было сказано, при управлении домом управляющей компанией обратного хода нет. При непосредственном же управлении есть возможность сравнить результаты работы различных управляющих компаний и никогда не поздно заключить с одной из них договор.

Самый серьезный минус — здесь не создается юридическое лицо, то есть, в отличие от ТСЖ, нельзя будет копить деньги на счете для будущего ремонта крыши, труб, лифтов и других необходимых капитальных затрат. Обойти эту проблему можно либо собирая деньги по ведомости (если дом небольшой), либо создав специально для этой цели общественную организацию (например, некоммерческое партнерство) и аккумулируя деньги на ее счете.





РЕФОРМА СИСТЕМЫ ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ

Главным новшеством является то, что собственники жилья теперь самостоятельно через ТСЖ или управляющую компанию выбирают перечень услуг по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома. Жильцы могут отказаться от таких услуг (например, самостоятельно убирать лестничную клетку) или, наоборот, ввести новые виды услуг (видеонаблюдение, полив цветов на лестничных клетках и т.п.).

При определении перечня услуг и расходов на их оплату действует принцип — меньшинство подчиняется большинству. Решения закрепляются протоколом общего собрания ТСЖ или в договоре с управляющей компанией. Можно предположить, что продолжится расслоение — «богатые» ТСЖ будут возлагать на своих участников большие расходы, но и повышать уровень услуг, «бедные» будут сокращать расходы, но и снижать уровень услуг.

В реформе оплаты жилищных услуг есть один очень сложный вопрос, который на данный момент обозначен, но не имеет решения. Это оплата «капитального ремонта». По общему принципу жильцы должны сами оплачивать капитальный ремонт своей собственности. Но при этом существуют дома, не предполагающие капитального ремонта как такового. Существуют и другие неясности. В настоящее время в регионах разрабатывается нормативная документация по данному вопросу.

РЕФОРМА СИСТЕМЫ ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Общий принцип этого направления реформы: «платит потребитель услуг и платит полную стоимость услуг». Государство, по крайней мере на ближайшее время, оставляет за собой функции надзора за тарифами на услуги «коммунальщиков», но снимает с себя финансирование этих услуг.

Выплаты субсидий и компенсаций (льгот) как социальной помощи должны производиться персонально в пользу граждан. Если прежде государство вело расчеты с коммунальными предприятиями, выплачивая им разницу между «начислено» и «оплачено» из государственного бюджета, то теперь государство будет иметь финансовые отношения только с гражданами, предоставляя им адресную социальную помощь в случаях, предусмотренных законом.

В связи с тем, что коммунальные услуги оказываются в основном «естественными монополиями», огромное значение имеет деятельность государства именно в регулировании тарифов.

Элементом реформы оплаты коммунальных услуг является введение приборов учета потребления услуг. То есть переход с оплаты услуг «по нормативам потребления» на оплату услуг по «фактическому потреблению». На практике оплата по приборам учета (счетчикам) является более экономичным вариантом, чем оплата по «нормативам потребления», обычно рассчитанным с большим запасом.

В связи с реализацией реформы ЖКХ произошли существенные изменения в области регулирования тарифов на коммунальные услуги. Его правовую основу определяет Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» (вступил в силу с 1 января 2006 г.). В полной мере новая система ценообразования на услуги ЖКХ заработала с 2009 года, когда в силу вступил Федеральный закон № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Основные изменения сводятся к следующему:

- Большие полномочия переданы местной власти, хотя до 2009 года Центр оставляет за собой право устанавливать «предельные уровни» роста тарифов. При этом муниципальная власть имеет гораздо меньше обязательств перед гражданами. То, что старое законодательство «обязывало» делать (предоставить информацию по требованию граждан или общественной организации, провести экспертизу), оно теперь только «рекомендует».
- Цены на жилищные услуги станут полностью свободными: условия будут зависеть от конкретного договора с обслуживающей фирмой.
- Электроснабжение и тепло будут включены в сферу регулирования субъектов Федерации, а вода и канализации — в сферу регулирования муниципалитетов.
- Представительные органы муниципальных образований «устанавливают надбавки к тарифам для потребителей» (п. 1-3 ст. 5 № 210-ФЗ), т.е. конкретную цену, уплачиваемую жильцами за воду и утилизацию бытовых отходов. А эта цена включает не только тарифы производства, но и опасную «инвестиционную» надбавку. На самом деле это и есть прибыль, которая, как показывает горький опыт, идет куда угодно, но только не на модернизацию жилищно-коммунальной сферы.
- Государственные дотации (кроме субсидий) отменяются: все — за счет самих жильцов.
- Изменение тарифов (надбавок) для потребителей может производиться не чаще одного раза в год.

Субсидия — это мера социальной поддержки, направленная на уменьшение собственных расходов граждан при оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Предоставление субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в Российской Федерации регулируется Жилищным кодексом России (ст. 159) и постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», которым утверждены Правила предоставления субсидий.

В соответствии со ст. 159 Жилищного кодекса России, субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают максимально допустимую долю расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, устанавливаемую региональными органами власти. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

СПРАВКА: по состоянию на 1 марта 2010 года в Москве стандарт максимально допустимой доли расходов москвичей на оплату жилья и коммунальных услуг при среднедушевом доходе семьи выше 800 рублей, но не более 2000 рублей в месяц, составляет 3%. Для семей, где среднедушевой доход более 2000 рублей, но менее 2500 рублей, — 6% от дохода семьи. Для семей со среднедушевым доходом свыше 2500 рублей — 10% от семейного бюджета. Если же доход на каждого члена семьи меньше 800 рублей, то тогда за коммунальные услуги в пределах норматива жилой площади и стандарта стоимости услуг платить не придется.

Для расчета субсидии используется стандарт нормативной площади жилья: 33 кв. метра жилой площади для одиноко проживающего гражданина, 42 кв. метра для семьи из двух человек и по 18 кв. метров

жилья на каждого члена семьи для семей из трех и более человек. Еще один стандарт, используемый для расчета субсидий, — стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг, ежегодно утверждается московским правительством. На 2010 год размер стандарта утвержден постановлением правительства Москвы от 26 января 2010 года № 56-ПП и составляет: для одиноко проживающего гражданина — 1876,77 рубля; для одного члена семьи, состоящей из двух человек, — 1523,04 рубля; для одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, — 1438,92 рубля.

Таким образом, определить, имеете ли вы право на субсидию, можно путем нехитрого математического расчета. Сложите все «белые» доходы своей семьи (заработную плату, пенсию, пособия, стипендию и т.д.). Если полученная сумма окажется ниже указанной в таблице для семьи вашего состава, то вы можете претендовать на субсидию. Чем меньше доход семьи, тем больше размер субсидии.

| СОСТАВ СЕМЬИ, ЧЕЛ. | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| МАКСИМАЛЬНЫЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД СЕМЬИ, РУБ. | 18 767,70 | 30 460,80 | 43 167,60 | 57 556,80 |

| 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 71 946,00 | 86 335,2 | 100 724,4 | 115 113,6 | 129 502,8 | 143 892,00 |



Субсидия предоставляется по месту постоянного жительства заявителя. Подтверждением места постоянного жительства заявителя является его регистрация в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 года № 713. По месту временного пребывания граждан субсидии не предоставляются.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению. Если в семье есть несколько членов, соответствующих всем условиям предоставления субсидий, заявителем на субсидию может быть любой из них.

Субсидия носит строго заявительный характер и назначается после предоставления гражданином или семьей определенного пакета документов. Москвичи для оформления субсидии должны предоставить:

1. Документы, удостоверяющие принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству Российской Федерации (паспорт

гражданина России, свидетельство о рождении несовершеннолетнего ребенка, военный билет для военнослужащих и т.п.).

2. Документы, подтверждающие право владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он постоянно зарегистрирован (договор передачи жилого помещения в собственность граждан, договор дарения, мены, купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, решение суда, вступившее в законную силу, документы, подтверждающие регистрацию права собственности в Регистрационной палате, справка о членстве в кооперативе, договор найма в частном жилищном фонде и т.п.).

3. Документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства.

4. Документы, подтверждающие правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (свидетельство о браке, о рождении несовершеннолетнего ребенка и т.п.).

5. Документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (счет-извещение, справка из бухгалтерии и т.п.).

6. Справки о доходах членов семьи (заработная плата, стипендия, пенсия, пособие по безработице и т.д.) за 6 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу обращения за субсидией;

7. Социальная карта москвича или реквизиты банковского счета (если субсидия по желанию гражданина будет перечисляться не на социальную карту москвича, а на иной банковский счет).

Не требуется предоставление:

– справок о размерах пенсий, компенсационных выплат и пособий, выплачиваемых лицам, состоящим на учете в органах социальной защиты населения, т.к. эти сведения предоставляются Пенсионным фондом России и Департаментом социальной защиты населения г. Москвы в электронном виде;

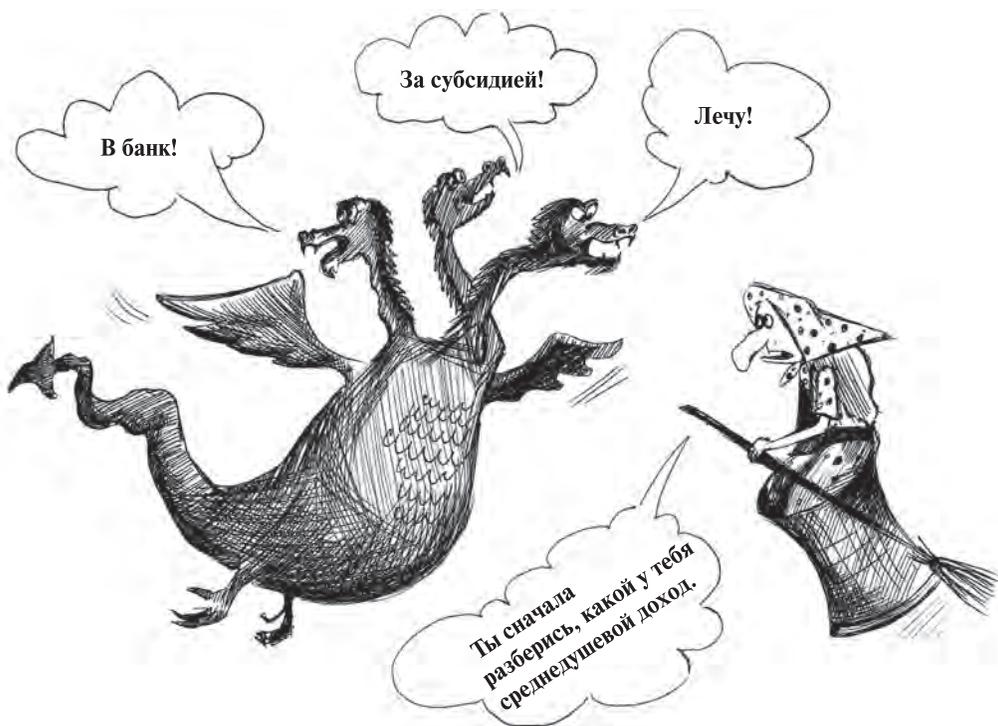
– справки о размерах пособия из отделов ГУ Центра занятости населения, т.к. эти сведения предоставляются Управлением государственной службы занятости населения г. Москвы;

— документов, подтверждающих совместное проживание с заявителем членов его семьи, и расчетных документов гражданами, оплачивающими жилье и коммунальные услуги по единому платежному документу, т.к. эти сведения ежемесячно предоставляются в ЕИРЦ в электронном виде.

На одну семью дается только одна субсидия сроком на 6 месяцев. Если вы успеете подать все необходимые документы с 1-го по 15-е числа месяца, то субсидия предоставляется с 1-го числа этого месяца, а при предоставлении пакета документов с 16-го числа до конца месяца — с 1-го числа следующего месяца.

Денежные средства за субсидии перечисляются непосредственно гражданам на счета, открытые ими в любых банках Москвы, или же на социальную карту.

Субсидия не может превышать фактических расходов семьи на оплату жилья и коммунальных услуг.



Нередко бывает так, что гражданин оплачивал услуги в полном объеме, а затем, по той или иной причине, выяснилось, что он переплатил. Величина платежа за жилищно-коммунальные услуги по конкретному лицевого счету может быть перерасчитана в следующих случаях:

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





- предоставления жилищных субсидий;
- предоставления жилищных компенсаций.

Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении определен в разделе VI постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307. В случае отсутствия потребителя по месту постоянного проживания, в связи с пребыванием в садоводстве, перерасчет платы за коммунальные услуги производится на основании справки установленной формы, выдаваемой гражданам садоводствами.

Жителям Москвы для выполнения перерасчета справку следует передать в ДЕЗ своего района.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведен в разделе VII постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приведен в разделе VIII.

ТАБЛИЦА ПЕРЕЧЕНЬ УСЛОВИЙ УМЕНЬШЕНИЯ ОПЛАТЫ

| ВИД УСЛУГ | ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА УСЛУГ | ВИД СНИЖЕНИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ | ДОПУСТИМАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ |
|------------------|--|--|---|
| 1. Водоснабжение | Бесперебойное водоснабжение | Перерывы в водоснабжении, связанные: 1. С авариями на сетях и сооружениях водопровода | 24 часа |
| | | 2. С тушением пожаров | На период тушения |
| | | 3. С резким ухудшением качества воды | Не более 24 часов в период наводнения и 72 часов — в период паводка |
| | Состав и свойства воды в соответствии с ГОСТ 2874-82 «Вода питьевая» | 4. С несоответствием состава воды установленному нормативу | Не допускается |
| 2. Водоотведение | Бесперебойное круглосуточное водоотведение | Перерывы в водоотведении, связанные с авариями на сетях и сооружениях канализации | 24 часа |

ПРИ СНИЖЕНИИ КАЧЕСТВА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

| УСЛОВИЯ СНИЖЕНИЯ ОПЛАТЫ | РАСЧЕТНАЯ ЕДИНИЦА | |
|---|--|--|
| | ПРИ НАЛИЧИИ ПРИБОРОВ УЧЕТА | ПРИ ОТСУТСТВИИ ПРИБОРОВ УЧЕТА |
| За каждый час сверх допустимой продолжительности отключения | По приборам учета | С 1 человека по нормам удельного водопотребления по договору |
| Не снижается | | |
| За каждый час сверх допустимой продолжительности отклонения | | |
| Факт фиксации несоответствия | | |
| За каждый час сверх допустимой продолжительности отключения | С 1 человека по нормам удельного водопотребления по договору | |

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛОВИЙ УМЕНЬШЕНИЯ ОПЛАТЫ

| ВИД УСЛУГ | ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА УСЛУГ | ВИД СНИЖЕНИЯ КАЧЕСТВА УСЛУГ | ДОПУСТИМАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ |
|--------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| 3. Горячее водоснабжение | Бесперебойное горячее водоснабжение в течение установленного договором времени | Перерывы в горячем водоснабжении | 24 часа |
| 4. Отопление | Бесперебойное теплоснабжение в течение всего отопительного сезона | Перерывы в теплоснабжении | 24 часа |
| | Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормативам и правилам +18 °С | Понижена температура в помещениях | 48 часов |
| 5. Лифты | Бесперебойная работа | Остановка | 3 часа |

ПРИМЕЧАНИЕ: Снижение оплаты не производится, если перерыв в предоставлении услуг связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие непреодолимой силы.

ПРИ СНИЖЕНИИ КАЧЕСТВА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

| УСЛОВИЯ СНИЖЕНИЯ ОПЛАТЫ | РАСЧЕТНАЯ ЕДИНИЦА | |
|--|---------------------------------------|--|
| | ПРИ НАЛИЧИИ ПРИБОРОВ УЧЕТА | ПРИ ОТСУТСТВИИ ПРИБОРОВ УЧЕТА |
| Суммарное время отключений за расчетный период сверх допустимого | По показаниям счетчика | С 1 человека |
| За каждый час сверх допустимой продолжительности отключения | По показаниям счетчика | За 1 кв.м общей площади |
| За каждый час сверх допустимого отклонения от нормы | По показаниям счетчика | За 1 кв.м общей площади |
| Суммарное время простаивания за расчетный период | По установленному тарифу | |

В Жилищном кодексе России вы не найдете слова «льгота», но это вовсе не означает, что льгот по оплате за коммунальные услуги не существует.

Привычное многим слово «льгота» было заменено словом «компенсация». То есть по смыслу закона льготникам могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Условия предоставления компенсаций должны быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В ст. 8 закона о введении в действие Жилищного кодекса РФ сказано следующее: «До внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот». Другими словами, пока все существующие льготы сохраняются в прежнем виде.

Льготные категории граждан продолжают получать скидку на оплату ЖКУ и будут продолжать ее получать до тех пор, пока порядок предоставления льгот не будет приведен в соответствие с Жилищным кодексом. Тогда понятие «льгота» исчезнет и останется только понятие «компенсация».

ГДЕ ПРО НИХ ЧИТАТЬ?

Льгота представляет собой так называемую скидку по оплате за коммунальные услуги. Единого документа, в котором можно было бы найти сведения обо всех льготах по оплате за жилищно-коммунальные услуги, нет. Льготные категории граждан, которым полагается такая скидка, «разбросаны» по нескольким нормативно-правовым актам.

Так, льготы предусмотрены законами «О ветеранах», «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», постановлением Правитель-

ства Российской Федерации от 27 июля 1996 года № 901 «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» и многими другими актами.

В Москве наиболее полную информацию о льготах можно найти в постановлении правительства Москвы от 7 декабря 2004 года № 850-ПП «О порядке и условиях обеспечения мер социальной поддержки граждан по оплате жилья и коммунальных услуг», в законе города Москвы от 8 ноября 2004 года № 70 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей города Москвы».

КОМУ И КАКИЕ ПОЛОЖЕНЫ СКИДКИ

Ниже перечислены некоторые категории граждан, которым положены скидки по оплате ЖКУ.

Ветеранам войны и приравненным к ним лицам:

— оплата в размере 50% стоимости занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — жилой площади) независимо от вида жилищного фонда, с учетом членов их семьи, совместно с ними проживающих;

— оплата в размере 50% стоимости коммунальных услуг (отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (подогрева воды), электроэнергии, газа) с учетом членов их семьи, совместно с ними проживающих, в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда. В домах, не имеющих центрального отопления, предоставляется скидка в размере 50% от стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, включая транспортные расходы. Обеспечение топливом производится в первоочередном порядке;

— оплата в размере 50% стоимости вывоза и обезвреживания твердых бытовых отходов с учетом членов их семьи, совместно с ними проживающих, независимо от вида жилищного фонда.

Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов в возрасте до 18 лет, предоставляются следующие льготы:

- оплата в размере 50% стоимости занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — жилой площади) государственного жилищного фонда;

- оплата в размере 50% стоимости коммунальных услуг (отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (подогрева воды), электроэнергии, газа) независимо от вида жилищного фонда.

Ветеранам труда и приравненным к ним лицам в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации:

- оплата в размере 50% стоимости занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — жилой площади) независимо от вида жилищного фонда, в пределах социальной нормы площади жилья с учетом членов их семьи, совместно с ними проживающих;

- оплата в размере 50% стоимости коммунальных услуг (отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (подогрева воды), электроэнергии, газа) в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда.

Многодетным семьям с тремя и более детьми в возрасте до 16 лет, а также старше 16 лет, если они являются учащимися общеобразовательных школ:

- оплата в размере 30% стоимости коммунальных услуг (отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (подогрева воды), электроэнергии, газа) в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда.

Семьям, имеющим 10 и более детей в возрасте до 16 лет, а также старше 16 лет, если они являются учащимися общеобразовательных школ:

- оплата в размере 50% стоимости занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — жилой площади) государственного жилищного фонда в пределах социальной нормы площади жилья;

— оплата в размере 50% стоимости коммунальных услуг (отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (подогрева воды), электроэнергии, газа) в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг независимо от вида жилищного фонда.

К СВЕДЕНИЮ: льготы предоставляются только на одну квартиру.

То есть если, например, у вас есть две квартиры, и вы являетесь инвалидом II группы, то получить льготу можно только на одну из двух квартир по вашему выбору.

Помимо этого, если вы имеете право на льготу по нескольким основаниям, то платежи за жилищно-коммунальные услуги начисляются по одному из оснований по вашему выбору. При этом по каждому из видов платежей могут быть применены разные основания для предоставления льгот.

Для получения скидок необходимо представить в организацию, производящую начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, заявление и следующие документы:

1. Паспорт (с копией).
2. Документ, подтверждающий льготную категорию (с копией).
3. Счет на квартплату за последний месяц.

Инспектор составляет заявку и отправляет ее в ЕИРЦ, где на основании этих данных происходит расчет квартплаты уже с учетом льготы.

Информацию о том, предоставлена льгота или нет, можно получить из очередного счета на квартплату.

Зачастую причиной дополнительных издержек граждан на оплату коммунальных услуг становится незнание прав, возможностей и «лазеек», которые заложены даже в нынешнем законодательстве.

В этом разделе представлены наши рекомендации, которые помогут не переплачивать за услуги, которые вам приходится оплачивать каждый месяц.

КОНТРОЛЬ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ

1. Необходимо уточнить полный перечень услуг, а также их стоимость. Если возникают обоснованные подозрения в завышенности тарифов, надо обратиться в прокуратуру или требовать независимой экспертизы.

2. Нарушение сроков выполнения работ также может являться поводом для предъявления финансовых претензий с вашей стороны. Закон «О защите прав потребителей» (ст. 27 и 28) регулирует сроки и дает возможность обратиться в суд в случае их нарушения.

3. В соответствии с законом «О защите прав потребителей» вы вправе потребовать у руководства фирмы-поставщика услуг следующую информацию:

- сколько денег собрано с жильцов дома за жилищные услуги;
- сколько средств за соответствующий период жители дома за-должали;
- сколько денег было потрачено на обслуживание дома по видам затрат;
- штатное расписание фирмы.

В случае отказа возникает повод для обращения в прокуратуру.

4. Требуйте перерасчета за неоказанные услуги. Основание: ст.ст. 16 и 29 закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Пример заявления о перерасчете:

Начальнику ДЕЗ

Я, Петров Федор Иванович, проживаю по адресу _____ с 1970 года. Из жилищных услуг: ни разу не проводился ремонт лестничных клеток, в жутком состоянии потолочные перекрытия подъезда, в отвратительном состоянии вход в подвал...

Из коммунальных услуг: не проводилась очистка вентиляционных каналов, отсутствует отопление подъезда, не освещаются подъезд и этажи...

Поэтому я прошу сделать перерасчет на мой л/сч 12345 за весь период по непредоставленным услугам.

Дата _____

Подпись _____

5. Согласно Федеральному закону от 21 июля 2008 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» государство признало свой долг перед жителями за неосуществление капитального ремонта многоквартирных домов, которые передаются собственникам квартир без капремонта. Однако право на получение средств зафиксировано только для жителей домов, выбравших одну из двух форм управления: ТСЖ или управляющую компанию. Дома, жители которых выбрали непосредственное управление, под данную федеральную программу не попадают.

Самое разумное для последних создать жилищную ассоциацию, чтобы провести переговоры с местными властями. Если они предоставят твердые гарантии капремонта при переходе на ТСЖ, то логично организовать товарищество. Поскольку существует негласная «разнарядка», согласно которой к форме ТСЖ должны перейти не менее 20% домов, большинство чиновников заинтересованы идти на компромиссы с гражданами для «выполнения плана».

Если люди уже в ТСЖ или под УК, им надо выходить на местную администрацию и вести с ней диалог по поводу проведения ремонтных работ, проводить домовое собрание по поводу возможности софинансировать капремонт не меньше, чем на 5% от сметной стоимости данной ремонтной работы. Лучше всего заказать смету самим. Это самое разумное. В таком случае смета будет адекватна. Больше того, работы по осметчиванию войдут в эти самые 5%. Это по закону.

1. Многие наши соотечественники уже убедились на личном опыте и опыте своих близких, что установка счетчиков на электричество, воду и тепло существенно уменьшает расходные статьи оплаты данных услуг. Официальные нормы потребления сильно завышаются. Однако сами приборы-счетчики и их установка не-

дешевы, и многие граждане не имеют средств для их установки.

В соответствии с постановлением правительства Москвы № 406-ПП от 29 мая 2007 года право на бесплатную установку приборов учета воды имеют три категории:

1) пользователи муниципальных квартир по договору социального найма;

2) собственники жилья в приватизированных квартирах, если они получают субсидию на оплату жилых помещений и коммунальных услуг;

3) граждане, приобретшие жилье в собственность не в результате приватизации, а по другим основаниям (если эти граждане тоже являются получателями субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг).

В случае с электросчетчиками советуем обратить внимание на новый стандарт приборов, согласно которому тарифы за энергию днем и ночью считаются отдельно. В темное время суток каждый кВт/час обойдется в таком случае в 4 раза дешевле.

2. Каждый получатель коммунальных услуг вправе выяснить расходование средств предприятиями-поставщиками. Если предприятие муниципальное, — обратиться к главе администрации. Если поставщик — представитель частного капитала, обращение адресуется директору соответствующей фирмы. Основание — закон Российской Федерации «О защите прав потребителей», Правила предоставления коммунальных услуг (согласно ему, если услуга предоставляется некачественно, размер платежей уменьшается или вообще исчезает).



Информацию можно затребовать по следующим вопросам:

- норматив потребления воды в расчете на одного потребителя;
- расчетное число потребителей;
- себестоимость одного кубометра воды;
- расчет себестоимости;
- штатное расписание предприятия-поставщика услуг, включая сведения по зарплате;
- сведения о приобретении оборудования и материалов, включая данные о стоимости и конкурсах, если такие проводились;
- сведения о проведенных ремонтных работах за истекший год, включая их объемы и места проведения;
- сведения о проведении экспертизы при установлении тарифов.

3. При отсутствии или ненадлежащем качестве услуг необходимо подавать иски в суд. Есть широко распространенное мнение, что судиться — очень дорого и сложно. На самом деле, по массовым делам, будь то отключение электроэнергии или задержка зарплаты, государственной пошлины практически нет, адвокат не нужен, и дело рассматривается в короткий срок.

Иск подается по месту юридического адреса ответчика, то есть организации, с которой вы судитесь. Если вы не знаете, кто именно должен нести ответственность, можно в иске указать на несколько организаций, и пусть они сами разберутся между собой. Первая инстанция — мировой судья.

4. Большая часть нормативов на оказание коммунальных услуг определяется постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года за № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». В частности, определяется:

- максимально допустимая продолжительность перерывов в обеспечении водой — 8 часов в месяц (и не более 4 часов единовременно, кроме случаев аварии на магистрали). Если продолжительность перерывов превышает норму, жильцы вправе требовать скидки;
- отклонения состава воды от санитарных норм, указанных в постановлении, вообще не допускаются;
- обслуживающая организация обязана четко писать всю информацию о себе в квитанции, несет ответственность за предостав-



ление услуг надлежащего качества, обязана ответить в срок на все жалобы жильцов и принять меры. Если меры не приняты, описана процедура составления акта о предоставлении некачественных услуг с возможной санкцией (штрафом);

— в случае отсутствия жильца по месту жительства более 4 дней, он имеет право на перерасчет при условии подачи соответствующего заявления;

— если у вас нет воды или тепла или, например, протекла крыша, то вам необходимо сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу или обслуживающую организацию. Вы можете позвонить или принести письменное заявление. Диспетчер службы обязан назвать свое имя, а также сообщить вам регистрационный номер вашей заявки и время ее приема. Если диспетчер знает о причинах не-

предоставления услуги, то он обязан сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале. Эта запись и будет являться основанием признания исполнителем факта предоставления некачественной услуги;

— если диспетчер не знает причин, то он обязан назвать заявителю срок, в который будут установлены причины. «По результатам проверки, — говорится в статье 67, — составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем и исполнителем»;

— даже в случае неуплаты (более 6 месяцев) нельзя отключить ни холодную воду, ни отопление, ни канализацию. Причем, если коммунальщики планируют отключить другие коммуналь-



ные услуги, они должны письменно предупредить об этом дважды: первый раз за месяц, а второй раз за три дня до отключения. Энергетики не вправе производить отключений, если оно угрожает безопасности функционирования систем жизнеобеспечения дома или жильцов;

— непосредственное управление домом определено как единственная форма управления, при которой жильцы могут напрямую — либо через своего представителя (уполномоченный от дома) — заключить договоры с коммунальными службами (это значит, что те не имеют права отказаться от заключения с ними индивидуальных договоров).

Итак, согласно новому Жилищному кодексу для всех многоквартирных домов предусмотрен выбор одной из 3 форм управления: управляющая компания (УК), ТСЖ или непосредственное управление (НУ). Очевидно, что работа УК и ТСЖ должна контролироваться самими жителями и по ее результатам должен определяться уровень последующей платы за представительские услуги, а возможно, и отказ от них.

В декабре 2005 года по предложению нынешних депутатов фракции «Справедливая Россия» в Государственной Думе Олега Шеина и Галины Хованской была принята поправка в законодательство, согласно которой у жильцов появилось право раз в год изменить форму управления. И соответственно, либо выбрать другую форму управления, либо прописать в договоре с УК дополнительные условия.

Для этого необходимо провести собрание, проголосовать, и решение собрания вступит в силу по истечению года после проведения конкурса. На общедомовом собрании нужно определить, какая будет форма управления, с какой фирмой заключить новый договор и прописать его условия. При этом необходимо избрать старшего по дому и коллективный орган жильцов.

В Москве нередка ситуация, когда дом заселен людьми разных уровней достатка. При этом постоянно возникает вопрос о том, на что тратить деньги. С точки зрения людей более состоятельных, нужно, к примеру, ставить домофоны, благоустраивать территорию рядом, а у бедных нет денег на это. В этих условиях, если управление осуществляется ТСЖ, в устав товарищества рекомендуется вписать формулировку о том, что в категорию обязательных работ, за которые все обязаны платить, входят лишь те работы, без проведения которых невозможно дальнейшее конструктивное поддержание состояния данного дома. Если формой управления выбрана УК, надо прописать такое условие в договор с фирмой.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ИНСТИТУТА «СПРАВЕДЛИВЫЙ МИР» В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУ- НАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Проблемы ЖКХ сегодня тяжким грузом ложатся на российские семьи. Качество услуг ЖКХ не соответствует их стоимости, а плата за них постоянно растет. Острейшей проблемой является износ жилого фонда. Возможности людей по оплате коммунальных услуг практически исчерпаны. Развал ЖКХ в ближайшие годы грозит стать национальным бедствием.

Государство обязано развивать коммунальную инфраструктуру городов и поселков, создавать для граждан цивилизованные, комфортные условия жизни.

Институт «Справедливый Мир» считает, что в качестве первоочередных, экстренных мер по преодолению сложившейся ситуации необходимо на государственном уровне предпринять следующее:

- Законодательно установить на федеральном уровне, что максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилых помещений и коммунальных услуг не должна превышать 10% совокупного дохода семьи.
- Ограничить рост тарифов на энергоносители уровнем инфляции, фиксируемым Министерством экономического развития России в «Прогнозе социально-экономического развития».
- Увеличить объем бюджетных средств на адресные жилищные субсидии гражданам для компенсации льгот по оплате содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.
- Создать экономически обоснованную и прозрачную систему регулирования тарифов на коммунальные услуги, обеспечить жесткий контроль тарифов на содержание и ремонт жилья, исключая произвол чиновников и бизнес-структур.
- Добиться правовых гарантий для оплаты коммунальных услуг только в размере фактически выполненных для жителей работ и полученных ими услуг.

- Создать реальную конкуренцию между компаниями, управляющими многоквартирными домами, для повышения качества работ и услуг, снижения их стоимости.
- Обеспечить благоприятные условия для развития ТСЖ и других форм объединения собственников и нанимателей жилья, обеспечив при этом бесплатное межевание, кадастровый учет земли, передачу нежилых помещений в состав общего имущества, предоставление полного пакета технической, экономической и юридической документации.
- Восстановить отмененную обязанность проведения независимой экспертизы по вопросу тарифов в жилищном законодательстве. Обеспечить участие представителей общественности в тарифообразовании на местном уровне.
- Снизить земельный налог на участки под многоквартирными жилыми домами. Ставка должна носить символический характер и в абсолютном выражении не превышать 200 рублей в год с квартиры.
- Освободить ТСЖ от уплаты налогов на прибыль и добавленную стоимость в отношении деятельности по оказанию услуг членам данных ТСЖ.
- На региональном и муниципальном уровне обеспечить в бюджете финансирование экстренного капитального ремонта в ветхих многоквартирных домах, независимо от избранной их собственниками «формы управления».
- Обеспечить широкое публичное обсуждение деятельности и достигаемых результатов в работе государственного «Фонда содействия реформированию ЖКХ».

Массово-политическое издание

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Как не переплачивать

Под редакцией *А.К. Сидорова*

Корректор *Е.Н. Альчикова*
Компьютерная верстка *Т.В. Гусак*

Подписано в печать 03.03.2010
Формат 60x84/16. Усл. печ. л. 2,5
Тираж 200 000 экз.