

**ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ**



## **ПРОВЕРЬ ПЛАТЕЖКУ!**

Проверить правильность начислений  
за жилищно-коммунальные услуги

Избавиться от незаконных  
взносов и поборов

Образцы заявлений в ЖЭК  
и надзорные органы

**ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН**

# ***ПРОВЕРЬ ПЛАТЕЖКУ ЖКУ***

**Проверить правильность начислений  
за жилищно-коммунальные услуги**

**Избавиться от незаконных  
взносов и поборов**

**Образцы заявлений в ЖЭК  
и надзорные органы**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

ТРЕБОВАНИЯ К ПЛАТЕЖНОЙ КВИТАНЦИИ.....	4
ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ТАРИФЫ: В ЧЕМ РАЗНИЦА.....	6
<u><b>ОПЛАТА ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ</b></u>	
Плата за содержание жилья.....	8
Плата за содержание общего имущества (СОИ/ОДН).....	14
<u><b>ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ</b></u>	
Отопление.....	20
Вывоз мусора (обращение с ТКО).....	30
Незаконные дополнительные взносы в квитанциях	
<b>ПАМЯТКА СОБСТВЕННИКУ ЖИЛЬЯ</b> по сбору документов для проверки правильности начислений в квитанции за ЖКУ.....	35
<b>ОБРАЗЦЫ ВАЖНЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ.....</b>	40



Более 80% обратившихся в Центры защиты прав граждан людей жалуются на высокую стоимость и низкое качество жилищно-коммунальных услуг, отсутствие ремонта домов, благоустройства придомовых территорий и отказ управляющих компаний реагировать на запросы собственников.

В мае 2018 года федеральный Информационно-аналитический Центр защиты прав граждан разработал для региональных Центров специальную программу «Взять свой дом под контроль».

Сегодня это единственный в России проект по практической организации правового самоуправления и осуществлению общественного контроля в сфере ЖКХ.

В 2020 году жилищно-коммунальные услуги снова подорожали. Дважды: в январе и июле. Пользуясь этим, некоторые недобросовестные управляющие компании внесли тоже свою лепту

в рост платежей – подняв ставку на содержание жилья. Помимо этого, многие управляющие организации грешат тем, что постоянно пытаются внедрить в платежку граждан несуществующие услуги или взимать плату за те, что положены бесплатно. В связи с этим одно из базовых направлений программы «Взять свой дом под контроль» было выделено в специальный проект «Проверь платежку».

В Центрах защиты прав граждан жителям помогут исключить некорректные начисления из коммунальных квитанций. А также научат самостоятельно проверять правильность начислений и взаимодействовать с надзорными органами в вопросах защиты своих коммунальных прав.

Зачастую, получив коммунальную квитанцию, мы оплачиваем ее, даже не задумываясь, за что и почему в таком размере. И только внезапно «подорожавшая» квитанция заставляет всмотреться в расчеты и задаться вопросом: а правильно ли мне насчитали? Чтобы вас не обманули в расчетах за жилищные и коммунальные услуги, следует систематически проверять правильность начислений.

Давайте узнаем, как самостоятельно проверить начисления за ЖКУ.

## **ТРЕБОВАНИЯ К ПЛАТЕЖНОЙ КВИТАНЦИИ**

Первым делом надо разобраться, как выглядит «правильная» квитанция на оплату ЖКУ.

Требования к квитанции установлены в Постановлении Правительства РФ №354-ПП, п. 69.

В квитанции должны быть указаны:

- ☐ Сведения о плательщике – ФИО собственника/нанимателя;
- ☐ Сведения об исполнителе услуг (наименование, место на-

хождения, банковские реквизиты для осуществления платежа, другие контакты);

☐ Базовая информация – указание об оплачиваемом месяце, площади квартиры, количестве проживающих и т. п;

☐ Расчет размера платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги и взноса на капитальный ремонт.

При этом расчет ведется отдельно по каждой предоставленной услуге с обязательным указанием применяемых тарифов, объема каждой предоставленной услуги, размеров применяемых коэффициентов;

☐ Это же касается случаев, когда УК производит какие-то корректировки, перерасчеты и т. п;

☐ Сведения о показаниях коллективных приборов учета на каждый коммунальный ресурс. С указанием предыдущего и текущего показаний, а также приведением суммарного объема таких показаний в жилых/нежилых помещениях и на ОДН;

☐ Также в квитанции обязательно должны быть указаны размеры задолженности/переплаты, сведения о предоставлении субсидий и льгот;

☐ Иная справочная информация – о предоставлении рассрочки, введении нового платежа, утвержденного по решению общего собрания собственников, изменении тарифов в связи с решениями региональных властей и т. п.

Примерная форма квитанции также утверждена Приказом Минстроя России от 26.01.2018 №43/пр.

Согласно данной форме, в платежный документ включается 6 разделов, отражающих обязательную информацию:

- сведения о плательщике и исполнителе услуг;
- сведения о показаниях индивидуальных приборов учета;

- расчет размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт;
- справочная информация;
- расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа;
- сведения о перерасчетах (доначислении + , уменьшении – ).

Управляющая организация вправе вносить свои дополнения в платежный документ и изменять его форму, но содержание обязательных полей квитанции обязана отразить в любом случае.

С одной стороны, расчеты начислений услуг выглядят очень просто:

$$\boxed{\text{СТОИМОСТЬ УСЛУГИ}} = \boxed{\text{ТАРИФ УСЛУГИ}} \times \boxed{\text{ОБЪЕМ УСЛУГИ}}$$

Но даже в этой простой формуле УК может осуществить «опи-ски», «приписки», «ошибки» или пойти на другие ухищрения для «сравнительно законного» способа отъема денег у жителя.

Чтобы понимать, где могут возникнуть завышенные платежи, необходимо разобраться с особенностями начисления жилищ-ных и коммунальных услуг.

## **КАКИЕ БЫВАЮТ ТАРИФЫ: КОММУНАЛЬНЫЕ И ЖИЛИЩНЫЕ**

### **КОММУНАЛЬНЫЕ**

Тарифы на коммунальные услуги устанавливают региональ-ные власти.

К таким тарифам относятся тарифы на ХВС, ГВС, электро-энергию, отопление, газ, обращение с ТКО, капремонт.

Завышение регулируемых государством цен является серьезным правонарушением.

Поэтому УК вряд ли будет «воровать» за счет подмены или завышения тарифа на коммунальные услуги.

**НО!** На коммунальных тарифах недобросовестный ЖЭК тоже научился зарабатывать.

Это происходит за счет манипуляций с объемом предоставленной услуги.

**Пример:**

*Мифическое отопление лоджии*

Жительнице Смоленска рассчитывали плату за отопление по нормативу. Но в метраж была включена площадь лоджии. Вопреки законодательству, коммунальщики сочли возможным начислять коммунальные платежи с учетом нежилой площади.

## ЖИЛИЩНЫЕ

- К жилищным тарифам относятся: тариф на содержание жилья и начисления за общедомовые нужды (ОДН/СОИ).

Завышение платы может закрасться как в ставку содержания жилья, так и в расчеты по ОДН.

**Объем услуги по содержанию жилья определяется площадью квартиры.**

Это величина неизменная, поэтому проводить манипуляции здесь невозможно. Но это не значит, что тут все чисто.



Ставку на содержание жилья устанавливает общее собрание собственников. А если такого собрания не было? А если протокол о повышении ставки сфальсифицирован? А если УК самовольно производит периодически индексацию ставки? Именно здесь возникает почва для масштабных злоупотреблений!

Плата за ОДН может начисляться по нормативу, умноженному на квадратный метр, либо исходя из показаний коллективных приборов учета.

Если дом оборудован общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов, ОДН будут определяться как разница между суммарным объемом расходов по ресурсу, зафиксированных прибором учета, и суммой показаний индивидуальных счетчиков жильцов.

Эта разница распределяется между собственниками жилья пропорционально площади их квартир.

Если отсутствуют коллективные приборы учета, плата за общедомовые нужды начисляется с использованием норматива, который определяет администрация или ресурсоснабжающие организации в регионе.

## **I. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ**

### **1. КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ**

$$\boxed{\text{СТОИМОСТЬ УСЛУГИ}} = \boxed{\text{РАЗМЕР ПЛАТЫ  
ЗА СОДЕРЖАНИЕ  
ЖИЛЬЯ}} \times \boxed{\text{ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ}}$$

Махинации по расчету этой услуги возможны при определении размера (тарифа) на содержание жилья.

### КАК ДОЛЖНО БЫТЬ

*Согласно ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется собственниками на общем собрании собственников (ОСС) с учетом предложений управляющей организации.*

Только собственники помещений в МКД обладают правом утверждения размера платы за содержание жилых помещений.

Сделать это возможно только путем принятия соответствующего решения общим собранием собственников жилья.

Ни УК, ни органы местного самоуправления, ни органы государственной власти не имеют права изменить эту ставку по своему усмотрению.

Если соответствующего собрания в доме не было (допустим, это новостройка), согласно ч. 3 ст. 156 ЖК РФ, **«размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается органами местного самоуправления».**

### ГДЕ НАС МОГУТ ОБМАНУТЬ

*Зачастую управляющие организации принимают решение об изменении (в сторону повышения) размера платы за содержание жилья без согласия собственников и соответствующего протокола ОСС.*

**ВНИМАНИЕ!**

**Все нижеперечисленные случаи повышения тарифа на содержание жилья незаконны!**

**Среди аргументов для увеличения тарифа на содержание жилья УК может привести следующие:**

- повышение тарифов на коммунальные услуги (да, коммунальные тарифы изменяют 2 раза в год; однако коммунальные услуги не имеют никакого отношения к жилищным);
- рост инфляции (не имеет никакой привязки к ставке на содержание жилья);
- решение общего собрания собственников (на самом деле тут надо искать сфальсифицированный протокол ОСС);
- увеличение муниципального тарифа на содержание жилья (не имеют права применять без соответствующего решения ОСС);
- переход на муниципальный тариф (не имеют права применять без соответствующего решения ОСС).

Распространены случаи, когда недобросовестные УК увеличивают тариф на содержание жилья без всяких объяснений.

Проверка правильности начислений по строке «Содержание жилья» сводится к проверке тарифа и соответствию данного тарифа тому, что был утвержден на общем собрании собственников.

### *Пример:*

В Центр защиты прав граждан обратилась жительница дома по ул. Пархоменко, 132 (Нижний Тагил, Свердловская область).

С июля 2017 года (момента повышения тарифов на коммунальные услуги) УК «Красный Камень» увеличила ставку на содержание жилья. И начала рассчитывать жителям платежи из расчета 13,04 рубля за кв. метр.

Общего собрания собственников не было. Ранее в доме применялась муниципальная ставка.

В Центре выяснили, что, в соответствии с Постановлением Администрации города Нижний Тагил от 30.12.2016 №3650-ПА, предельный размер платы за содержание общего имущества МКД на 2017 год был установлен на уровне не более 10,03 за кв. метр жилой площади.

Была составлена жалоба в прокуратуру с просьбой проверить законность начислений. В результате прокурорской проверки были выявлены нарушения при начислении платы за содержание общего имущества. Директору УК было вынесено представление об устранении выявленных нарушений, указано на необходимость проведения перерасчета. В результате перерасчета собственникам была возвращена 31 661 рубль.

Зачастую споры по изменению размера платы за содержание жилья доходят до суда. Но даже там все неоднозначно: то суд выносит решение в пользу собственников, то встает на сторону УК.

Однако нам удалось обнаружить существенную разницу, влияющую на вердикт.

Так, в Определении от 5 июля 2019 года по делу №А21-463/2018 ВС РФ признал законной индексацию управляющей организацией размера платы без согласования с жителями.

А спустя месяц в Определении по делу №А21-6042/2018 указал, что действия УК противоречат жилищному законодательству.

Почему высшая судебная инстанция вынесла разные решения по одной и той же проблеме?

Камнем преткновения становится именно решение общего собрания собственников.

### **СИТУАЦИЯ 1:**

Было собрание. Решение зафиксировано в Договоре управления. **УК МОЖЕТ индексировать тариф.**

Госжилинспекция предписала управляющей организации произвести собственникам перерасчет платы за содержание жилья в соответствии с размером, утвержденным ранее собственниками на собрании. ЖЭК не согласился и оспорил предписание в суде. Верховный суд занял позицию УК на том основании, что решение об индексации зафиксировано в протоколе собрания и отражено в Договоре управления МКД.

Тем самым суд подтвердил законность применения индексации.

### **СИТУАЦИЯ 2:**

Не было собрания. Решение зафиксировано в Договоре управления.

**УК НЕ МОЖЕТ индексировать тариф.**

ГЖИ предписала УК вернуть людям излишне собранные средства по строке «Содержание жилья». УК не согласилась. Реше-

ние об индексации было принято без проведения общего собрания собственников, но – отражено в Договоре управления МКД.

Верховный суд сделал вывод, что предусмотренное Договором управления одностороннее повышение размера платы без ОСС противоречит нормам жилищного законодательства. УК не имеет права самостоятельно увеличивать размер платы, без отдельного решения общего собрания.



**Главное отличие двух дел, которые рассмотрены в Верховном суде, – позиция самих собственников, выраженная или нет на общем собрании. Даже если в Договоре управления МКД прописаны возможность и периодичность индексации ставки, определен ее размер, применение индексации будет незаконным, если нет согласия общего собрания собственников.**

### Обосновать возможное повышение размера платы – обязанность УК

Перед тем как поставить собственников в известность, что ставка может вырасти, УК должна составить смету расходов на содержание общедомового имущества и обосновать новый размер платы.

Этому должен предшествовать осмотр имущества дома.

С обязательной активировкой, списком услуг.

Такую обязанность на управляющие организации налагает п. 31 ПП РФ №491, разд. 3 ПП РФ №416.

Предложение увеличить ставку должно быть подкреплено двумя обязательными документами: подробная смета и обоснование расчета.

В расчете указываются средства, которые УК планирует потратить на каждый вид работ или услугу в течение года.

В обосновании по каждой включенной в перечень работ и услуг позиции УК должна указать, почему эта работа или услуга необходима дому.

**Информация о планах по изменению тарифа должна быть размещена за 30 дней до уведомления собственников о проведении общего собрания на эту тему на всех информационных стендах в местах общего пользования МКД.**

Собственники имеют право не согласиться с таким повышением и проголосовать против. И тогда УК обязана доказывать, чем обосновано данное изменение размера платы, в суде или органах антимонопольного контроля.

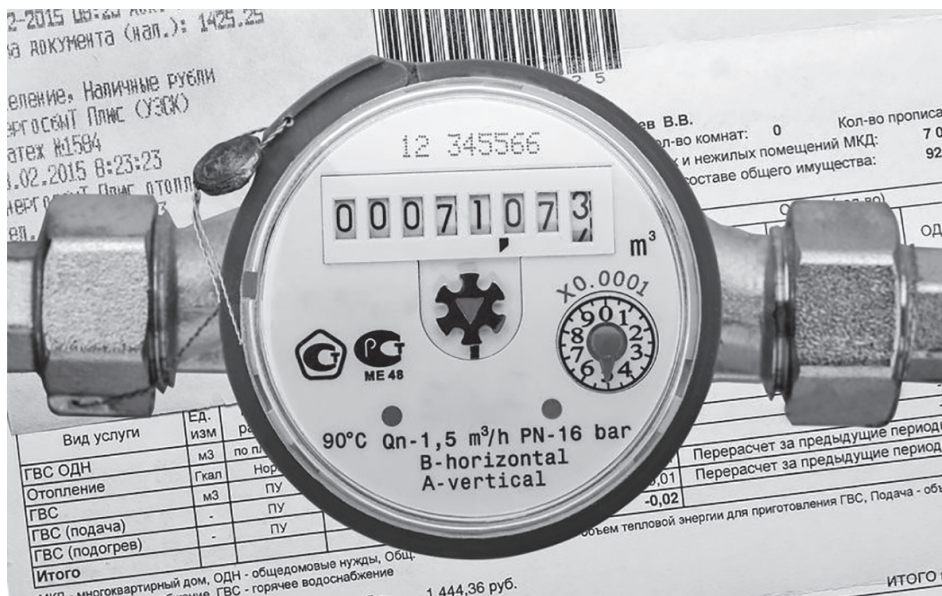
## **2. КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ОДН** *(кроме ОДН на отопление)*

Плата за расходы на общедомовые нужды (ОДН/СОИ) входит в обязательный перечень коммунальных платежей, которые должны оплачивать собственники жилых помещений. Это самый «туманный» вид начислений, где УК легко делает приписки.

Правила начислений ОДН содержатся в п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ.

### **КАК ДОЛЖНО БЫТЬ**

Площадь общих помещений, которая используется при расчете платы за холодную, горячую воду и водоотведение, потребленные на содержание общего имущества собственников, определяется в соответствии с требованиями ПП РФ №306 и техническим паспортом МКД.



Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется по формуле:

$$\text{СТОИМОСТЬ ОДН} = \text{ТАРИФ} \times \text{ОБЪЕМ РЕСУРСА, ПОТРАЧЕННЫЙ НА ОДН} \times \frac{\text{ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ}}{\text{ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ В МКД}}$$

Объем ресурса (ХВС, ГВС, электроэнергия, газ) определяется как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой потребления ресурса в индивидуальных помещениях.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{ОБЪЕМ} \\ \text{РЕСУРСА,} \\ \text{ПОТРАЧЕННЫЙ} \\ \text{НА ОДН} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{ОБЪЕМ ПО} \\ \text{ПОКАЗАНИЯМ} \\ \text{ОБЩЕДОМОВОГО} \\ \text{СЧЕТЧИКА} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{СУММА ОБЪЕМА} \\ \text{ПО ПОКАЗАНИЯМ} \\ \text{ИНДИВИДУАЛЬНЫХ} \\ \text{СЧЕТЧИКОВ} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{СУММА ОБЪЕМА} \\ \text{ПО НОРМАТИВУ} \\ \text{(В КВАРТИРАХ,} \\ \text{ГДЕ НЕТ} \\ \text{СЧЕТЧИКОВ)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{ИННЫЕ ОБЪЕМЫ} \\ \text{ИСПОЛЬЗОВАНИЯ} \\ \text{РЕСУРСА} \\ \text{(НАПРИМЕР, ПРИ} \\ \text{ПРОИЗВОДСТВЕ} \\ \text{ГВС)} \\ \hline \end{array}$$



Управляющая домом организация, а также ТСЖ и РСО, которые начисляют жителям МКД плату за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества, должны четко разделять:

1. Состав общего имущества, куда входят все объекты, перечисленные в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 2 ПП РФ №491, используется для расчета размера платы за содержание жилого помещения.
2. Состав общего имущества, который применяется при определении норматива потребления ХВС, ГВС и водотведения на СОИ (определен п. 27 Приложения №1 к ПП РФ №306).

### **ГДЕ НАС МОГУТ ОБМАНУТЬ**

Управляющая организация использует в расчетах за ОДН (СОИ) площадь имущества с тем же метражом, что и для определения платы за содержание жилья.

К примеру, включает в расчеты ОДН на ГВС и ХВС площадь лифтовых шахт, мусоросборников, чердачных помещений, подвалов и технического подполья. Это незаконно!





**Увеличение площади общего имущества за счет иных помещений приводит к завышению платы собственников за КР на СОИ.**

### ***Пример манипуляции УК площадью при производстве начислений (ЦЗПГ город Пермь)***

УК проводила жителям начисления платы за электроэнергию, потребляемую при содержании общего имущества, применяя площадь общего имущества 6356,3 кв.метра, что явно не соответствовало техническому паспорту.

Инспекцией государственного жилищного надзора Пермского края была проведена проверка соблюдения ООО УК «ЭКВО» лицензионных требований в части определения размера платы за коммунальные ресурсы, и было выдано предписание уточнить площади МОП.

После этого УК снизила данные о площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, до 4236,2 кв. метра.

При этом площадь подвала ООО УК «ЭКВО» определило расчетным путем – как произведение длины и ширины многоквартирного дома, и с этим согласилась ГЖИ.

ЦЗПГ не согласился с позицией ГЖИ, которая фактически предоставила полномочия УК самостоятельно определять площадь подвала.

Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 года №1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» установлено, что технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее именуются БТИ), а требования Инструкции, утвержденной Приказом №37 от 04.08.1998, обязательны для всех организаций технической инвентаризации.

На нарушения закона со стороны ГЖИ был подготовлен депутатский запрос в прокуратуру города Перми о проведении надзора за действиями ГЖИ.

ГЖИ была вынуждена признать свои ошибки, была проведена дополнительная проверка ООО УК «ЭКВО», после которой площадь МОП в МКД была уменьшена до 2 116,1 кв. метра.



## II. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Казалось бы, тарифы и норматив потребления на эти услуги утверждают региональные власти. Изменить их никто не имеет права. Стоимость складывается из умножения тарифа на объем.

$$\boxed{\text{СТОИМОСТЬ УСЛУГИ}} = \boxed{\text{ТАРИФ}} \times \boxed{\text{ОБЪЕМ}}$$

Тем не менее некоторые управляющие организации не упускают возможности нажать на собственников. В большинстве случаев нарушения допускаются в объеме предоставляемой услуги.

### КАК ДОЛЖНО БЫТЬ

Объем коммунального ресурса (КР) определяется по показаниям индивидуальных приборов учета или (в связи с отсутствием счетчика) по нормативу.

Для точности в начислениях по индивидуальным приборам учета воды, света газа или тепла собственникам рекомендовано в период с 15-е по 25-е число текущего месяца передавать показания приборов учета в управляющую организацию.

Если квартира оборудована индивидуальными приборами учета воды, света, газа и отопления, посчитать стоимость услуги не составит труда. Она складывается из объема, умноженного на установленный тариф.

В случае если показания не переданы либо прибор учета вышел из строя, УК в течение трех месяцев обязана проводить начисления по среднему значению за прошлые месяцы, а по истечении этого срока – по нормативу.



## 1. КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Изменения в расчетах за отопление с 2019 года:

- Отопление поделили на индивидуальное и общедомовое;
- Появились формулы для расчета неотапливаемых помещений и помещений с автономным отоплением (в которых демонтированы батареи);
- Индивидуальный расчет за тепло стало возможным проводить в МКД, лишь частично оборудованных индивидуальными счетчиками тепла (ИПУ);
- В формулах расчета платы за теплоснабжение появились новые величины: площадь мест общего пользования и объем потребления тепла путем суммирования данных, снятых с индивидуальных приборов учета тепла (ИПУ) либо установленных на батареях собственников радиаторных распределителей (РР).



Все варианты начислений услуги «Отопление» зависят от следующего:

1. В течение какого периода происходит расчет размера платы для вашего дома: в течение отопительного периода или в течение календарного года, то есть все 12 месяцев.
2. Установлен или нет в вашем доме общедомовой прибор учета тепловой энергии (ОДПУ).
3. Оборудована ли ваша квартира индивидуальным прибором учета тепла (теплосчетчиком при горизонтальной разводке отопительных систем) или радиаторными распределителями (при вертикальной разводке крепятся непосредственно на радиаторах).
4. Способ подачи тепловой энергии в многоквартирный дом. Подключен дом к центральным теплосетям или готовит горячую воду с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (индивидуальный теплопункт – ИТП – либо крышная котельная и т. п.).

Остановимся подробнее на каждом из условий:

### 1. В ОТОПИТЕЛЬНЫЙ ПЕРИОД ИЛИ В ТЕЧЕНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ

Как проводить начисления: в течение всего года или только в отопительный период, – решают региональные власти.

В некоторых субъектах РФ власти такую возможность передали на усмотрение общего собрания собственников.

В таких регионах России сами граждане выбирают способ начисления им платы за отопление.

Как говорилось выше, упрощенная формула для расчета любой услуги будет выглядеть так.

$$\boxed{\text{СТОИМОСТЬ УСЛУГИ}} = \boxed{\text{ТАРИФ УСЛУГИ}} \times \boxed{\text{ОБЪЕМ УСЛУГИ}}$$

### **КАК ДОЛЖНО БЫТЬ**

Эта формула полностью справедлива для начисления услуги только в отопительный период.

Если начисления услуги «Отопление» производится в течение всего года, то в данную формулу вводится **коэффициент распределения**.

Коэффициент распределения – это отношение месяцев отопительного периода к 12 календарным месяцам года. Например, если отопительный период составляет 7 месяцев (с октября по май), то коэффициент распределения будет 7/12.

То есть ежемесячная плата за услугу «Отопление» (предоставленную в течение 7 месяцев – с октября по май) будет распределена по всему году.

*К примеру, если в отопительный период вам начисляется за отопление 1000 рублей, то за 7 отопительных месяцев придется заплатить 7000 рублей (условно принимаем, что объем потребления тепла одинаковый в течение всего отопительного периода).*

*Если начисления будут проводиться путем распределения начислений в течение всего года, месячная плата (при отопительном сезоне 7 месяцев) будет  $1000 * 7/12 = 583,33$  рубля. За календарный год потребитель выплатит те же самые 7000 рублей.*



Возможность начисления платы за отопление в течение всего года введена для того, чтобы потребители не испытывали резких скачков цен за коммунальные услуги, когда в квитанцию «включается» услуга.

### *ГДЕ НАС МОГУТ ОБМАНУТЬ*

Однако за благими намерениями возникают возможности для различных «махинаций». Потому что, когда плата «распределена» по всему году, говорить о соответствии тепла, фактически потребленного МКД, начислениям можно только условно.

Поэтому, когда проводится такое начисление, у исполнителя практически всегда появляется обязанность провести корректировку, а это возможность для УК «пожиться».

Формула расчета за услугу «Отопление» при начислениях в течение всего года выглядит так:

СТОИМОСТЬ УСЛУГИ	=	ТАРИФ УСЛУГИ	×	ОБЪЕМ УСЛУГИ	×	КОЭФФИЦИЕНТ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ
---------------------	---	-----------------	---	-----------------	---	------------------------------

Если в квартире отсутствует счетчик на отопление, то объем услуги определяется по нормативу; если счетчик установлен, то для определения объема услуги берется среднее значение потребления тепла в месяц за прошлый год. **Махинации УК обычно состоят в том, что вместо среднего значения УК применяет норматив (значения которого обычно завышены в 2–3 раза).**

**Для проверки правильности начислений необходимо вычислить среднее значение потребляемого объема тепла в месяц.**



Для этого надо знать общее количество тепла, потребленное домом в прошлом году, и разделить это значение на 12 (если начисления производятся в течение года) или на количество месяцев отопления в году.



**Данные о показаниях общедомовых приборов учета должны быть указаны в квитанции (ПП «е» п. 69 Правил ПП №354). Поэтому для определения объема тепла, потребленного МКД в прошлом году, надо изучить квитанции за прошлый год.**

УК может нарушать указанное выше требование, значения общедомовых счетчиков в квитанции не указывает.

В этом случае необходимо обращаться в ГЖИ и требовать приведения платежного документа к надлежащему виду.

Кроме того, значения о потребленном объеме содержатся в карточках УКУТ, которые можно запросить в УК.

УК обязана вести журнал показаний общедомовых приборов учета и предоставлять его потребителю по требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения.

УК обязана обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

(ПП «е» п. 31 Правил ПП №354).

Поэтому вычисление данных о среднем потреблении тепла в месяц – это вопрос сбора и проверки информации от УК.

## 2. РАЗДЕЛЕНИЕ ОТОПЛЕНИЯ НА ИНДИВИДУАЛЬНОЕ И ОБЩЕДОМОВОЕ

(В дальнейшем будут приводиться формулы расчетов, соответствующие начислениям в отопительный период. Для приведения этих формул к начислениям в течение всего года к ним надо добавить лишь коэффициент распределения.)

Итак, если общая формула выглядит так:

$$\boxed{\text{СТОИМОСТЬ УСЛУГИ}} = \boxed{\text{ТАРИФ УСЛУГИ}} \times \boxed{\text{ОБЪЕМ УСЛУГИ}},$$

то для услуги «Отопление» формула усложняется и будет выглядеть так:

$$\boxed{\text{СТОИМОСТЬ УСЛУГИ}} = \boxed{\text{ТАРИФ УСЛУГИ}} \times \left( \boxed{\text{ОБЪЕМ «ОТОПЛЕНИЕ» ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ}} + \boxed{\text{ОБЪЕМ «ОТОПЛЕНИЕ» ОДН}} \right)$$



При определении объема потребления тепла (как индивидуального, так и ОДН) присутствует множество значений различных площадей в МКД.

Приведем основные:

$S_i$  – общая площадь квартиры;

$S^{об}$  – общая площадь всех жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме. Ее размер можно узнать на сайте ГИС ЖКХ, уточнить в УК или посмотреть в платежной квитанции;

$S^{ох}$  – общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества (площадь МОП);

$S^{инд}$  – общая площадь жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, в которых отсутствуют приборы отопления (радиаторы, батареи) или в которых применяются индивидуальные источники тепловой энергии;

Также применяются другие расчетные величины:

$V^д$  – объем тепловой энергии по показаниям общедомового прибора учета, если расчет размера платы осуществляется в течение отопительного периода. Или исходя из среднемесячного объема тепловой энергии, определенного по показаниям общедомового прибора учета за предыдущий год. Эту информацию управляющая организация обязана предоставить собственнику по первому требованию;

$V_i$  – объем (количество) тепловой энергии, которое приходится на квартиру;

$V_i^{общ}$  – объем (количество) тепловой энергии, которое приходится на квартиру для ОДН;

$\sum V_i$  – сумма объемов тепловой энергии, потребленной во всех жилых и нежилых помещениях;

$\sum V_{ипу}$  – сумма объемов тепловой энергии, потребленной по показаниям индивидуальных приборов учета, если размер пла-

ты за отопление осуществляется в отопительный период. Или исходя из среднемесячного объема тепловой энергии таких приборов учета, если расчет размера платы осуществляется в течение календарного года;

**N** – норматив потребления коммунальной услуги по отоплению.

Формулы сложные для понимания простого обывателя, поэтому именно здесь у УК появляется возможность манипулирования цифрами. Достаточно изменить некоторые данные о площадях МОП или суммарном объеме потребленного тепла, и сумма в квитанции будет другая.

В связи с этим, чтобы проверить правильность расчетов, необходимо получить данные о неизменных величинах – присутствующих в расчетах площадях в МКД – это первое, что следует сделать для контроля за этим видом начислений.

Обстоятельства	Объем в индивидуальном помещении	Объем ОДН приходящийся на индивидуальное помещение
В МКД отсутствует ОПУ тепловой энергии	$V_i = S_i \times N \times \frac{(S_{об}^{об} - S_{инд}^{инд})}{(S_{об}^{об} - S_{инд}^{инд}) + S_{он}^{он}}$	$V_{одн} = \frac{S_i}{S_{об}^{об}} \times S_{он}^{он} \times N \times \frac{(S_{об}^{об} - S_{инд}^{инд})}{(S_{об}^{об} - S_{инд}^{инд}) + S_{он}^{он}}$
МКД оборудован ОПУ тепловой энергии, а индивидуальные помещения ИПУ не оборудованы	$V_i = S_i \times \frac{V^л}{S_{об}^{об} - S_{инд}^{инд} + S_{он}^{он}},$	$V_{одн} = \frac{S_i}{S_{об}^{об}} \times (V^л - \sum V_i)$
МКД оборудован ОПУ тепловой энергии, при этом не во всех жилых и нежилых помещениях установлены ИПУ	$V_i = S_i \times \frac{\sum V_{ипу}}{\sum S_{ипу}},$	
МКД оборудован ОПУ тепловой энергии, во всех жилых и нежилых помещениях установлены ИПУ	$V^i = \text{показания прибора учета}$	$V_{одн} = \frac{S_i}{S_{об}^{об}} \times (V^л - \sum V_i^n)$

Как уже говорилось выше, при начислениях в течение года в большинстве случаев УК обязана произвести корректировку.

Эта корректировка проводится в I квартале года, следующего за расчетным.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{РАЗМЕР} \\ \text{КОРРЕКТИРОВКИ} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{РАЗМЕР ПЛАТЫ,} \\ \text{ОПРЕДЕЛЕННЫЙ} \\ \text{ПО ПОКАЗАНИЯМ} \\ \text{ИНДИВИДУАЛЬНОГО} \\ \text{И ОБЩЕДОМОВОГО} \\ \text{ПРИБОРА УЧЕТА} \\ \text{(СОГЛАСНО ФОРМУЛЕ)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{РАЗМЕР ПЛАТЫ,} \\ \text{НАЧИСЛЕННЫЙ ЗА} \\ \text{ГОД ПО СРЕДНИМ} \\ \text{ЗНАЧЕНИЯМ} \\ \hline \end{array}$$

### 3. ОСОБЕННОСТИ НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ, ЕСЛИ В ДОМЕ УСТАНОВЛЕН ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ТЕПЛОПУНКТ (ИТП)

Сегодня большинство новостроек оборудовано автономными системами теплоснабжения. В таких домах отсутствует централизованное теплоснабжение.

Услуга «Отопление» оказывается при помощи общедомового оборудования, которое входит в состав общего имущества дома.

Плата за коммунальную услугу по отоплению при отсутствии централизованной системы теплоснабжения в доме рассчитывается по принципу, в основе которого лежит распределение объема потребленного коммунального ресурса согласно занимаемой общей площади каждого помещения, жилого или нежилого.

При производстве отопления могут использоваться различные коммунальные ресурсы, такие как электрическая энергия, газ или иное топливо.

Если используются несколько ресурсов (например, электричество и газ), то затраты суммируются.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{СТОИМОСТЬ} \\ \text{УСЛУГИ} \\ \hline \end{array} = \sum \begin{array}{|c|} \hline \text{ОБЪЕМ} \\ \text{КОММУНАЛЬНОГО} \\ \text{РЕСУРСА (ГАЗ,} \\ \text{ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ)} \\ \hline \end{array} \times \frac{\begin{array}{|c|} \hline \text{ПЛОЩАДЬ} \\ \text{КВАРТИРЫ} \\ \hline \end{array}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{ПЛОЩАДЬ} \\ \text{ВСЕХ} \\ \text{КВАРТИР} \\ \hline \end{array}} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{ТАРИФ НА} \\ \text{КОММУНАЛЬНЫЙ} \\ \text{РЕСУРС (ГАЗ,} \\ \text{ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ)} \\ \hline \end{array}$$

$\Sigma$  – суммируются все потраченные на отопление ресурсы (газ, электрическая энергия и т. п.)

Для проверки правильности начислений необходимо ознакомиться в УК с журналом показаний общедомовых приборов учета на данные услуги.



## **2. КАК И КОМУ ПЛАТИМ ЗА ВЫВОЗ ТКО**

С января 2019 года обращение с ТКО на территории каждого субъекта должно быть обеспечено региональным оператором в соответствии с областной (краевой) программой по вывозу мусора.

Раньше вывоз мусора входил в категорию жилищных услуг.

Теперь услуга перешла в разряд коммунальных, плату за нее получает региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Все управляющие организации (УК, ТСЖ, ЖСК и т. д.) обязаны были с 1 января исключить расходы на вывоз мусора из платы за содержание и текущий ремонт жилья.

В платежной квитанции должна появиться отдельная строчка – обращение с ТКО. Либо регоператор выставляет свою квитанцию.



В каждом регионе действуют свои нормативы накопления и тарифы на данную коммунальную услугу. Какой тариф применяется в конкретном регионе, решают местные власти.

**Определение норматива совершается 2 способами:**

**1.** Размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО определяется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении (подушевой).

**2.** Размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО определяется исходя из общей площади жилого помещения на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов (по метражу).

Начисления по услуге «Вывоз ТКО» достаточно простые, и здесь практически нет возможности для манипулирования. Но есть возможность «двойных» начислений.

### ***ГДЕ НАС МОГУТ ОБМАНУТЬ***

Некоторые УК, вынужденные урезать плату за содержание жилья, решили «подзарабатывать» на дополнительных поборах, связанных с содержанием контейнерных площадок, смёте мусора после вывоза отходов, включения в платежку расходов за вывоз крупногабаритного мусора или опасных отходов (ртутных ламп, автопокрышек и т. п.).

Такие действия УК незаконны.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ N1156 (ред. от 15.12.2018) «Об обращении с твердыми коммунальными



отходами» и внесенными изменениями в Постановление Правительства РФ от 25 августа 2008 г. N641» крупногабаритные отходы – это твердые коммунальные отходы, размер которых не позволяет осуществить их складирование в мусорные баки. К ним относятся мебель, строительный мусор, крупная бытовая техника и т. п.

### **3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СТРОЧКИ В КВИТАНЦИИ**

Зачастую в квитанциях собственников можно увидеть дополнительные строки.

Дополнительные платежи, связанные с индивидуальными услугами – за антенну, за радиоточку, за стационарный телефон, – обычно вопросов не вызывают, потому что потребитель всегда имеет возможность отказаться от этих услуг. Тревожат собственников общедомовые сборы за услугу.

К примеру:

- за диагностику ВДГО;
- за консьержа;
- за охрану;
- за видеонаблюдение.

#### **ВНИМАНИЕ!**

**Дополнительные платежи могут быть введены исключительно на основании решения общего собрания собственников МКД!**

Что касается диагностики внутридомового газового оборудования, лифтового, тепlopункта и т. п. – помните: обслуживание

внутридомового инженерного оборудования осуществляется за счет средств, собранных по строке квитанции «Содержание и текущий ремонт жилья».

### *Пример двойных начислений (ЦЗПГ город Пермь)*

УК включила в квитанции жителей МКД плату по статье «Диагностика газового оборудования» в размере 690,55 рубля.

Доначисления были связаны с тем, что УК заключила Договор с ООО «Регионгазсервис» на выполнение работ по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования на сумму 86 409,97 рубля.

Между тем ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 5 Правил №491 определен состав общего имущества. **Внутридомовые инженерные системы газоснабжения являются общим имуществом, ответственность за содержание и эксплуатацию которого несет управляющая компания.**

В соответствии с п. 21 разд. 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ...», к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, относятся в том числе организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.

Кроме того, согласно п. 156 Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011, исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, оказывать услуги за плату. **Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, потребитель вправе потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы.**

В результате действия УК были признаны незаконными, ГЖИ выдала УК предписание исключить из квитанции строку «Диагностика ВДГО» и произвести возврат средств тем, кто оплатил.

### **РЕКОМЕНДАЦИИ:**

Для проверки правильности начислений в квитанции можно воспользоваться ресурсом Федеральной службы РФ по тарифам **fas.gov.ru**, (ФАС России, «Калькулятор ЖКХ»).

На сайте можно узнать стоимость нормативов и тарифов на коммунальные услуги для всех российских регионов и рассчитать суммы, которые вы должны ежемесячно платить за воду, свет, газ и тепло. Если данные, которые выдаст вам «Калькулятор ЖКХ», будут значительно отличаться от указанных в платежке, это повод начать разбираться в ситуации и принимать меры.

**ПАМЯТКА СОБСТВЕННИКУ ЖИЛЬЯ  
по сбору документов для проверки правильности  
начислений в квитанции за ЖКУ**

*Уважаемый посетитель Центра защиты прав граждан!*

*Для проверки правильности произведенных начислений за жилищные и коммунальные услуги необходимо располагать следующими данными:*

**▶ платежные квитанции за последний год (желательно за три минувших года)**

*Закон позволяет предъявить претензии по неправильным расчетам стоимости ЖКУ за последние три года. Если вас обсчитывали все эти годы, размер перерасчета будет гораздо внушительнее. Поэтому мы просим вас предоставить как можно больше платежных документов за длительный период. Возможно, недостающие квитанции можно восстановить, если у вас зарегистрирован «Личный кабинет» на сайте Расчетно-кассового центра или в управляющей компании. Многие УК рассылают собственникам дубликат платежки по электронной почте.*

**▶ точная площадь квартиры из правоустанавливающих документов**

*Эта информация нужна, чтобы проверить правильность расчетов, которые применяются в ежемесячной плате за содержание жилья, СОИ, внесении взносов на капремонт и по строке «Обращение с ТКО».*

*Точная площадь квартиры ранее указывалась в Свидетельствах о праве собственности на квартиру, а теперь указана в Выписке из ЕГРП/ЕГРН.*

### **общая площадь МКД и мест общего пользования**

*Эта информация нужна, чтобы проверить правильность расчета платежей за ресурсы, использованные на содержание общего имущества.*

*Общая площадь МКД и МОП указана в паспорте дома. Эти данные можно запросить в УК/ТСЖ. Заполните заявление, которое вам выдадут в ЦЗПГ, и передайте под роспись в управляющую компанию.*

*Уточнить площадь дома, жилых и нежилых помещений можно на сайте ГИС ЖКХ по адресу: [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru). Для того чтобы просмотреть паспорт дома, необходимо нажать на гиперссылку **Электронный паспорт дома** для найденного многоквартирного дома в Реестре объектов жилищного фонда при выполнении поиска (пункт «Поиск дома по реестру»).*

### **подтверждение законности примененного тарифа на ремонт и содержание жилья**

*В УК вам должны предоставить копию протокола общего собрания собственников, на котором были утверждены применяемые тарифы. Если такого протокола нет, то, скорее всего, тариф применяется незаконно и есть основания его оспорить, потребовав перерасчета.*

### **подтверждение законности дополнительных взносов и платежей**

*Вопрос дополнительных сборов решается исключительно на общем собрании собственников жилья. Если УК собирает непо-*

нятные взносы или сборы (взнос на деятельность УК, на укладку дорожек, полив клумб и пр.), то запросите копию протокола общего собрания собственников, на котором были утверждены эти сборы. Если такого протокола нет, то, скорее всего, деньги с вас собирают незаконно, есть основания оспорить эти сборы и потребовать сделать перерасчет.

### Договор управления и Приложения к нему с утвержденными тарифами

Договор управления – ключевой документ, определяющий ваши отношения с УК.

Мы проанализируем текст Договора и подскажем, какие пункты требуют изменения, чтобы документ был выгоден для собственников.

### данные общедомового счетчика тепла

Заполните запрос, который вы получили в ЦЗПП, и передайте под роспись в управляющую компанию.

Ежегодно УК обязана делать корректировку платы за отопление.

Чтобы проверить, правильно ли сделана корректировка (или потребовать ее провести, если УК ее не делает), нужно проанализировать показания общедомового прибора учета тепла (ОДПУ тепла).

На запрос предоставить данные ОДПУ тепла закон отводит управляющей компании 3 дня.

**ВНИМАНИЕ!**

**СРОКИ ОТВЕТА УК НА ЗАПРОС СОБСТВЕННИКА**

**В ТЕЧЕНИЕ 1 ДНЯ**

**1. Информация о деятельности управляющей организации:**

- общая информация об УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК;
- об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности;
- о МКД, составе общего имущества;
- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и их стоимости;
- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, тарифах и нормативах, – об использовании общего имущества в МКД;
- о капитальном ремонте общего имущества в МКД.

**2. Информация о показаниях общедомовых приборов учета.**

**В ТЕЧЕНИЕ 3 ДНЕЙ**

**1. Информация о (об):**

- помесечных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям ОДПУ;
- суммарном объеме КУ, потребленных в помещениях МКД;
- объемах коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления;
- объемах КР, потребляемых в целях содержания общего имущества в МКД;

– показаниях ОДПУ за период не более 3 лет со дня снятия показаний.

<b>В ТЕЧЕНИЕ 5 ДНЕЙ</b>
-------------------------

1. Информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
2. Заявление о перерасчете платы за коммунальные услуги на срок временного отсутствия потребителя.



## **Собрали все документы?**



**Позвоните в Центр защиты прав граждан  
и согласуйте время индивидуальной консультации.**

## **III. ОБРАЗЦЫ ВАЖНЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ**

*Образец заявления*

### **О предоставлении копии протокола ОСС об утверждении тарифа на Содержание жилья**

**В управляющую компанию / ТСЖ/ТСН**

**от собственника / нанимателя квартиры**

Фамилия, Имя, Отчество

адрес,

контактный телефон,

адрес электронной почты

### **Заявление**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по адресу\_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей организацией. В квитанции на оплату ЖКУ за \_\_\_\_ (месяц, ) тариф на содержание общедомового имущества составляет \_\_\_\_\_ рублей. (увеличен на \_\_\_\_\_ руб.).

Согласно ст. 156 ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений данного МКД. О проведении собрания об утверждении нового тарифа ни мне, ни другим собственникам МКД ничего неизвестно.

Согласно Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731) управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать в том числе информацию о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний.

На основании изложенного прошу предоставить копию протокола общего собрания собственников, согласно которому применяется указанный выше размер платы за содержание жилья в сумме \_\_\_\_\_ рублей.

Ответ предоставить в письменном виде в установленный законом срок.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ года \_\_\_\_\_

Фамилия

Образец заявления

**О предоставлении паспорта МКД**

**В управляющую компанию / ТСЖ/ТСН**

**от собственника/нанимателя квартиры**

Фамилия, Имя, Отчество

адрес:

контактный телефон:

адрес электронной почты:

**Заявление**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по адресу:\_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей организацией.

В квитанции на оплату ЖКУ общая площадь дома указана \_\_\_\_ м<sup>2</sup>. В то же время, согласно данным, размещенным на ресурсе ГИС ЖКХ, общая площадь нашего МКД составляет \_\_\_\_ м<sup>2</sup>. Таким образом, имеются расхождения данных, содержащихся в платежном документе с данными, содержащимися в федеральной информационной системе. *(если нет расхождения, этот абзац можно пропустить)*

Для расчета платы за коммунальные услуги на СОИ необходимы корректные данные указанных площадей.

В соответствии с пп «б» п. 33 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354) потребитель вправе получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги.

Согласно данным Правилам, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги значения общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

Учитывая изложенное, прошу:

– предоставить копию (предоставить возможность фотокопировать, ознакомить) с техническим паспортом МКД.

*(обязанности предоставлять копию паспорта нет, обычно УК дает возможность ознакомиться с паспортом в присутствии представителя УК)*

И.О. «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года \_\_\_\_\_

Фамилия

*Образец заявления*

**О предоставлении данных по услуге «Отопление»**

**В управляющую компанию / ТСЖ/ТСН**

**от собственника / нанимателя квартиры**

Фамилия Имя Отчество

адрес:

контактный телефон:

**Заявление**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме № \_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей организацией.

В период \_\_\_\_\_ с г. по \_\_\_\_\_ г. в квитанциях на оплату ЖКУ отображается резкое повышение потребления тепловой энергии и платы за отопление. Кроме того, мне непонятно, как именно были рассчитаны эти услуги.

В соответствии с Постановлением №354, расчет платы за отопление складывается из различных формул. В квитанции присутствует только итоговая сумма. Никаких расшифровок, а также формул не предоставлено.

В соответствии с пп «б» п. 33 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354) потребитель вправе получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги.

В соответствии с пп. «д» п.31 указанных Правил, исполнитель обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

Учитывая изложенное, прошу:

1. Раскрыть порядок расчета суммы с указанием применяемых формул, тарифа и фактических значений.
2. Предоставить копию Журнала учета тепловой энергии / Актов тепла и теплоносителя по приборам учета за период с \_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_ г.

Ответ прошу предоставить в письменном виде в установленный законом срок.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

Фамилия И.О.

Образцы заполнения

**Обжалование действий/бездействия управ. компаний в СОИ**

В управляющую компанию / ТСЖ/ТСН

от собственника/нанимателя квартиры

Фамилия Имя Отчество

адрес:

контактный телефон:

**Заявление**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по адресу:\_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей организацией. В квитанции на оплату ЖКУ за \_\_\_\_\_ (месяц, год) появилась дополнительная строка об оплате услуг: «по обслуживанию ВДГО» (обслуживание домофона / лифтов / вывоз крупногабаритных ТКО и т. д.) в сумме \_\_\_\_\_ рублей.

Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 утвержден минимальный перечень услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения. Плата за вышеуказанные услуги (работы) уже входит в стоимость тарифа на содержание жилья (тарифа на вывоз ТКО), поэтому выставление в квитанции дополнительной строки за данную услугу приведет к ее двойной оплате.

Учитывая изложенное, прошу исключить плату за услуги по обслуживанию ВДГО (обслуживание домофона / лифтов / вывоз ТКО и т. д.) в сумме \_\_\_\_\_ рублей.

Ответ предоставить в письменном виде в установленный законом срок.

Примечание:

– копии квитанции ЖКХ и т. д.)

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года \_\_\_\_\_

Фамилия И.О.

## О дополнительной строке в квитанции за ЖКУ

**В управляющую компанию / ТСЖ/ТСН**

**от собственника/нанимателя квартиры**

Фамилия Имя Отчество

адрес:

контактный телефон:

адрес электронной почты:

### **Заявление**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме №\_\_\_\_ по адресу:\_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей организацией.

В квитанции на оплату ЖКУ за \_\_\_\_ (месяц, год) появилась дополнительная строка за услуги по диагностике ВДГО (за консьержа, охрану, видеонаблюдение, пожарную сигнализацию и т. д.) в сумме \_\_\_\_\_ рублей.

Считаю включение платежа за \_\_\_\_\_ незаконным.

Собственники нашего МКД собраний с повесткой дня об оказании дополнительных услуг (работ) не проводили и решений об утверждении размера платы и включении этой суммы в платежный документ не принимали.

В соответствии со ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» №2300-1, исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные услуги (работы) за плату.

Согласно п. 156 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 при оказании потребителю дополнительных платных услуг он вправе отказаться от оплаты таких услуг, а если они оплачены – вправе потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы.

Учитывая изложенное, прошу исключить плату за дополнительные услуги по диагностике ВДГО (за консьержа, охрану, видеонаблюдение, пожарную сигнализацию и т. д.) в сумме \_\_\_\_\_ рублей.

Ответ прошу предоставить в письменном виде в установленный законом срок.

Приложение

– копия квитанции ЖКХ и т. д.)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

Фамилия И.О.

*Образец заявления*

**ОБОСНОВАНИЕ ПЛАТЕЖЕЙ НА СОИ (ОДН)**

**В управляющую компанию / ТСЖ/ТСН**

**от собственника/нанимателя квартиры**

Фамилия, Имя, Отчество

адрес:

контактный телефон:

адрес электронной почты:

**Заявление**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме № \_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, обслуживаемой вашей организацией.

В выставляемых для оплаты квитанциях на оплату ЖКУ для меня не полно и непонятно представлена информация для расчета стоимости услуг на содержание общего имущества (СОИ). Мне непонятно, как именно были рассчитаны эти услуги.

В соответствии с Постановлением №354, объем коммунальных ресурсов рассчитывается исходя из различных формул. В квитанции присутствует только итоговая сумма. Никаких расшифровок, а также формул не предоставлено.

В связи с этим, на основании пп «д» и «р» п.31 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Утвержденных Постановлением Правительства РФ N 354, прошу предоставить все данные по порядку расчета услуг на СОИ по каждому ресурсу (услуге), а именно:

1. Раскрыть порядок расчета суммы с указанием применяемых формул, тарифа и фактических значений.
2. Предоставить сведения:
  - о наличии в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг (электроэнергии / отопления / холодного и горячего водоснабжения), их поверке;
  - показания общедомовых приборов учета, а также об объемах общедомового и общего индивидуального потребления услуг (ГВС, ХВС, отопления, электроэнергии), на основании которого выставлена плата;
  - о наличии подключенных к общедомовым приборам учета (ГВС, ХВС / отопления / электроэнергии) нежилых помещений.

Ответ прошу предоставить в письменном виде в установленный законом срок.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

Фамилия И.О.

## О перерасчете платы за содержание жилья

**В управляющую компанию / ТСЖ/ТСН**

**от собственника/нанимателя квартиры**

Фамилия, Имя, Отчество

адрес:

контактный телефон:

адрес электронной почты:

### **Заявление**

Я являюсь собственником/нанимателем квартиры №\_\_\_\_\_, расположенной в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, обслуживаемом вашей организацией. В квитанции на оплату ЖКУ за \_\_\_\_\_ (месяц, год) тариф на содержание общедомового имущества увеличен и составляет \_\_\_\_\_ руб. вместо \_\_\_\_\_ руб., утвержденного на общем собрании (либо тарифа, указанного в Договоре управления, либо применяемом управляющей организацией до повышения).

Согласно п.7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений данного МКД.

Собственники нашего МКД собраний с повесткой дня об увеличении размера платы за содержание жилья не проводили и решения о повышении тарифа не принимали.

В связи с этим прошу произвести перерасчет услуги по содержанию жилого помещения за период \_\_\_\_\_ по утвержденному на общем собрании (указанному в Договоре управления, действующему до повышения) тарифу в размере \_\_\_\_\_ руб.

Ответ прошу предоставить в письменном виде в установленный законом срок.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ года \_\_\_\_\_

Фамилия И.О.







**Справедливое радио**  
на сайте **домовой-совет.рф**



**YouTube-канал**  
**«Центр справедливости»**



**Газета «Домовой совет»**  
**домовой-совет.рф**



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда**  
**«Центр защиты прав граждан»**  
**справедливо-центр.рф**

Пособие: **ПРОВЕРЬ ПЛАТЕЖКУ!**

Изготовитель: ООО «Полиграфический комплекс».

Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, к. 4, эт. 3, комната 42В

ИНН 7716790881, КПП 774301001

Тираж: ??????

Номер заказа: ???????.

Распространяется бесплатно.

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**