Что такое жилищно-коммунальные услуги: что входит, что делать при долге

Жилищно-коммунальные услуги необходимы для обеспечения комфортного проживания, а пользователи обязаны своевременно их оплачивать

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) предоставляются управляющими компаниями для обеспечения комфортного проживания и поддержания жилого фонда в исправном техническом состоянии. Документы, регулирующие правила их предоставления и оплаты — это постановлениеправительства России о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и Жилищный кодекс Российской Федерации.

Эксперт в статье:

Алексей Гавришев, адвокат, управляющий партнер AVG Legal

Коммунальные услуги и жилищные — разные вещи. Коммунальное обслуживание — это деятельность управляющей компании по поставке ресурсов надлежащего качества в установленный срок. А жилищный сервис — это деятельность управляющей компании (УК), направленная на поддержание чистоты общего имущества, обеспечение его сохранности и поддержание в нормальном состоянии всех устройств в многоквартирном доме.

Что входит в жилищно-коммунальные услуги

В список ЖКУ, которые предлагают жильцам, входят:

- подача холодной воды;
- подача горячей воды;
- обеспечение тепловой энергией;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение, в том числе бытовой газ в баллонах;
- отопление;
- твердое топливо при наличии печного отопления;
- содержание и ремонт общего имущества;
- вывоз мусора.

Алексей Гавришев, адвокат, управляющий партнер AVG Legal:

— Под коммунальными подразумеваются те услуги, которые направлены на обеспечение проживания жителей в многоквартирном доме, непосредственно в своих квартирах, в то время как жилищные услуги направлены на содержание, управление и ремонт общего домового имущества, принадлежащего жителям многоквартирного дома по праву долевой собственности. Коммунальные услуги включают в себя холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение. Жилищные услуги включают в себя содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и вывоз бытовых отходов.

Правила предоставления коммунальных услуг

Исполнителем коммунальных услуг может быть управляющая организация, товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищные кооперативы, а также специализированные потребительские

кооперативы. Кроме того, исполнителем таких услуг может быть садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество.

Предоставление коммунальных услуг собственникам возможно только с момента заключения ими договора поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, которые отвечают лишь за предоставление коммунальных ресурсов до границы многоквартирного или жилого дома.

Обязанности исполнителя:

- Предоставлять потребителям коммунальные услуги, которые входят в договор, круглосуточно и в полном объеме.
- Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку ресурсов.
- Обслуживать инженерные системы.
- Ежемесячно снимать показания общедомовых счетчиков и принимать показания индивидуальных приборов учета — воды, газа, электричества — потребителей. Учитывать показания для расчета размера платы пользователей.
- Рассчитывать размер платы и производить перерасчет, если нужно.
- Принимать жалобы от жильцов и сообщать им об авариях и работах, которые могут помешать подаче КУ.

Граждане и организации обязаны оплачивать коммунальные услуги за помещение, которое они занимают. Обязанность оплачивать КУ у собственника, нанимателя или арендатора появляется с момента возникновения права собственности или заключения соответствующего договора. Тот, кто принял квартиру от застройщика по передаточному акту, но право собственности еще не установил, обязан оплачивать коммунальные услуги с момента подписания акта.

Нормативы потребления

Норматив потребления — количественный показатель объема потребления коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, природный и (или) сжиженный газ, электрическая энергия, тепловая энергия, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения), применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета. Порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг утвержден постановлением правительства России от 23 мая 2006 года № 306 (в ред. постановления правительства России от 28 марта 2012 года № 258).

Установка нормативов на коммунальные услуги входит в обязанности местных властей — по каждому виду услуг свой норматив. Срок действия нормативов потребления коммунальных услуг составляет не менее трех лет, в течение этого периода нормативы потребления коммунальных услуг пересмотру не подлежат.

В каких случаях вносятся изменения в нормативы:

- Изменение конструктивных и технических параметров, степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома.
- Внесение изменений в правила, касающейся требований к составу нормативов потребления коммунальных услуг, условий и методов установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.
- Изменение климатических условий, при которых объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем в многоквартирном доме или жилом доме изменяется более чем на 5%.

Квитанция на оплату коммунальных услуг

Единый платежный документ (ЕПД) — квитанция, которую получают собственники жилых и нежилых помещений, а также наниматели жилых помещений по договору социального найма. Счет за коммунальные услуги формируется на основании нормативов или объема потребления коммунальных ресурсов.

В ЕПД входит плата за следующие услуги:

- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- содержание жилого помещения;
- газ;
- капитальный ремонт (для собственников);
- радиоточка;
- общедомовая телевизионная антенна.

Если в помещении установлены приборы учета, размер платы рассчитывается по формуле, в которой объем потребленного ресурса умножают на существующий тариф. При отсутствии прибора учета, размер платы определяется по нормативам и рассчитывается по формуле, когда на норматив потребления и цену ЖКУ умножается число проживающих в доме или квартире. В том случае, если прибора учета нет, но имеется техническая возможность для его установки, в формуле расчета появляется повышающий коэффициент — 1,5.

С января 2021 года россиянам начали начислять пени за долги по квартплате и обяжут проводить поверки счетчиков.

Субсидии на оплату коммунальных услуг

На льготы от государства на оплату могут претендовать следующие граждане:

- лица, занимающие муниципальные или государственные жилые помещения по договору найма, а также те, кто снимает жилье у других людей;
- владельцы жилья;
- лица, состоящие жилищных и жилищно-строительных кооперативах.

Также к категориям льготников относятся:

- граждане с низким уровнем дохода (малоимущие);
- семьи с тремя и более детьми;
- одинокие матери;
- безработные;
- пенсионеры;
- инвалиды.

Каким должен быть доход для получения субсидии

Если семья тратит более 22% своего общего дохода на оплату коммунальных услуг, она имеет право на субсидии. Но региональные власти могут устанавливать собственные льготы и субсидии по оплате ЖКУ. Например, в Москве максимально допустимая доля совокупных расходов семьи на оплату услуг ЖКХ установлена в размере 10%, в Санкт-Петербурге — 14%, в Якутии — 15%, в Омске — 18%, в Кемерово — от 5 до 17%.

Большой долг за коммунальные услуги: что делать?

Последствия большого долга за коммунальные услуги:

Начисление пени за несвоевременную оплату предоставленной услуги.

Претензия управляющей компании с просьбой оплатить образовавшуюся задолженность. В ней указывается сумма задолженности, период ее образования и пени, начисленные за несвоевременную оплату услуги. В документе есть реквизиты для перечисления денежных средств и срок, в течение которого нужно погасить задолженность.

Алексей Гавришев, адвокат, управляющий партнер AVG Legal:

— Нередки случаи, когда у собственников жилых и нежилых помещений в силу различных обстоятельств образуются существенные задолженности по оплате ЖКХ, нередко суммы задолженностей исчисляются сотнями тысяч рублей.

Гражданское законодательство закрепляет положения, согласно которым срок исковой давности по задолженностям ЖКХ составляет три года, это срок, в течение которого УК может обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании задолженности в принудительном порядке, при этом сумма задолженности как правило увеличивается на сумму пени и размер госпошлины. Чаще всего указанные суммы взыскиваются путем получения судебного приказа, то есть упрощенно, без проведения традиционных судебных заседаний.

Если должник имеет желание погасить имеющуюся задолженность, даже частично, он имеет правообратиться в управляющую компанию с заявлением о рассрочке платежа. Однако, такое действие будет приниматься как признание долга и сроки давности на него уже распространяться не будут.

Отключение коммунальных ресурсов. Управляющая организация может ограничить или приостановить поставку ресурсов должнику. Но сначала его уведомят о предстоящем отключении и попросят погасить долг. Если он не исполнит просьбу, могут ограничить коммунальный ресурс.

Обращение в суд за взысканием задолженности. По решению суда в счет погашения долга может быть изъята бытовая техника, наложен арест на автомобиль и недвижимость, банковские счета и ценные бумаги.

Выселение неплательщиков. Законодательство позволяет выселить потребителя за долги по ЖКХ. Но это крайняя мера, к ней прибегают очень редко.

Автор
Георгий Трушин