***1. Нормативные правовые акты, действующие в сфере жилищно-коммунального хозяйства***

Основными нормативными правовыми документами, регулирующими отношения по предоставлению жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ) собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, а также порядок определения размера платы за данные услуги, являются:

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Правила, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила №354);

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491;

постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

***2. Перечень жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению***

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ плата за ЖКУ для нанимателей жилых помещений и собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя внесение платы:

за коммунальные услуги: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами;

за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

кроме того, наниматели жилых помещений вносят плату за пользование жилым помещением (плата за наем), собственники помещений - взносна капитальный ремонт общего имущества.

В зависимости от способа управления многоквартирным домом, а также решения собственников помещений в многоквартирном доме, принятого на общем собрании собственников в этом доме, ЖКУ предоставляются в соответствии с договорами, заключенными с управляющей организацией, ресурсоснабжающей организацией, ТСЖ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

***3. Порядок установления тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения***

Органом исполнительной власти, уполномоченным в области установления тарифов на коммунальные услуги (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение), а также контроля за их применением является Государственный комитет Республики Татарстан по тарифам, ознакомиться с которыми жители могут на сайте указанного Госкомитета <http://kt.tatarstan.ru> в разделе «тарифы».

Размеры тарифов на коммунальные услуги устанавливаются Госкомитетом на основании производственных и инвестиционных программ, зависят от необходимых расходов, связанных с оказанием услуг, и устанавливаются отдельно для каждого поставщика услуги с учетом затрат на производство, передачу и распределение коммунального ресурса на срок не менее одного года (с календарной разбивкой) в рамках предельных индексов изменения вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Тарифы на жилищные услуги согласно статье 156 ЖК РФ устанавливаются органами местного самоуправления муниципальных образований республики только для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и для собственниковжилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, выбравшие способ управления этим домом (управляющей компанией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом либо жилищным кооперативом) вправе определить на общем собрании собственников дома иной размер тарифов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей компании.

***4. О платежах за содержание лифтового оборудования***

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, составной частью которого являются расходы на содержание и ремонт лифтового оборудования определяется:

- для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (статья 156 ЖК РФ);

 - доля расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме для собственников помещений определяется долей в праве общей собственности на общее имущество (статья 158 ЖК РФ), которая пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (статья 37 ЖК РФ).

***5. Перерасчет платежей за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителя в жилом помещении***

В соответствии с Правилами №354 при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном Правилами порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений (п.86 Правил №354).

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено либо в случае неисправности индивидуального прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (п.88 Правил №354).

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги (п.91 Правил).

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, а также акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения(п.56(2) Правил №354).

С учетом положений статьи 39 ЖК РФ, устанавливающей обязанность собственников нести бремя расходов на содержание общего имущества, плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, взимается независимо от факта проживания в жилом помещении.

**6. *Требования к качеству горячей воды и отоплению***

Правилами №354 установлены нормативные требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг, в соответствии с которыми:

- температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °C и не выше 75°C.;

- допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора в ночное время (с 00.00 до 5.00 час.) – не более чем на 5°C, в дневное время (с 5.00 до 00.00 час.) – не более чем на 3°C;

- за каждые 30С отступления от допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно за расчетный период. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 400С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду;

температура внутреннего воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже +200С (в угловых комнатах - не ниже +220С). Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 час.) - не более 30С, допустимое превышение нормативной температуры не более 40С;

за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода размер платы за такой период снижается на 0,15 % размера платы за каждый градус отклонения температуры.

Для подтверждения факта недопоставки услуг проводится проверка факта нарушения качества коммунальной услуги. По окончании проверки составляется акт, в котором указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Акт подписывается заявителем и представителем управляющей организации, и является основанием для перерасчета платы за коммунальные услуги. Величина недопоставки услуги отображается в графе «недопоставка услуг в текущем месяце», а размер платежа с учетом недопоставки – в графе «начислено за месяц с учетом недопоставки».

***7. Порядок расчета платежей если:***

1) не подают показания ИПУ.В случае непредставленияпотребителем показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в установленные сроки, плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета, начиная с расчетного периода, за который потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель предоставил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд (пункт 59 Правил №354). По истечении предельного количества расчетных периодов, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (пункт 60 Правил №354).

При этом пунктом 84 Правил определено, что при непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального прибора учета в течение 6 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

2) вышел из строя ИПУ.Согласно пункту 59 Правил №354, в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета, начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения.

По истечении предельного количества расчетных периодов, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5.

**8. *Порядок ограничения предоставления коммунальных услуг***

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены Правилами;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги исполнитель вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги.

При непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении коммунальной услуги.

При непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги в порядке и размере, которые установлены Правительством Российской Федерации, или заключения соглашения о порядке погашения задолженности и оплаты указанных расходов, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Расходы исполнителя, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, подлежат возмещению за счет потребителя, в отношении которого осуществлялись указанные действия (пункт 121(1) Правил №354).