

В соответствии с пунктом 44 Правил, распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период (месяц), не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, в случаях, когда:

- исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив;

- общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В указанных случаях исполнитель (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив) оплачивает за счет собственных средств объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

В случаях, когда исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация (собственниками помещений в многоквартирном доме выбран непосредственный способ управления) потребители оплачивают весь объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за счет собственных средств.

При расчете платы за коммунальную услугу по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды на основании установленных нормативов учитывается общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, которая определяется как сумма площадей следующих помещений: площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам. Вышеуказанные помещения не являются частями квартир многоквартирного дома и предназначены для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома.

4. В Иркутской области, многоквартирные дома и жилые дома, имеющие следующие виды благоустройства не являются типовыми:

4.1. Обеспеченные централизованными инженерными системами отопления (теплоснабжения), холодного водоснабжения, водоотведения при отсутствии внутридомовой системы горячего водоснабжения и «несанкционированным водоразбором горячей воды из системы отопления» («горячее водоснабжение из системы отопления»).

Нормативным правовым актом министерства не могут быть установлены нормативы потребления коммунальных услуг для многоквартирных и жилых домов, степень благоустройства которых не соответствует гигиеническим требованиям к качеству воды и организации внутридомовых систем горячего водоснабжения, не отвечающих требованиям технических регламентов, санитарных правил и норм.

При «несанкционированном водоразборе из систем отопления» невозможно соблюдать требования к качеству горячей воды и системам горячего водоснабжения, которые установлены санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1074-01 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», в том числе:

- пункт 3.1.20. «Запрещается соединение сетей горячего водоснабжения с трубопроводами иного назначения»;

- пункт 2.2. «Горячая вода, поступающая к потребителю, должна отвечать требованиям технических регламентов, санитарных правил и нормативов, определяющих ее безопасность»;

- пункт 2.4. «Температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С» (на протяжении всего календарного года).

Качество воды (в том числе температура и давление в точке водоразбора) из системы отопления не может соответствовать как вышеперечисленным требованиям, так и требованиям раздела II приложения 1 Правил.

Таким образом, «горячее водоснабжение из системы отопления» классифицируется как «несанкционированный водоразбор из систем отопления», в результате которого возникают негативные последствия в работе систем теплоснабжения (отопления), наносится экономический ущерб теплоснабжающим организациям в виде непроизводительных потерь тепловой энергии и теплоносителя, возникают аварийные ситуации и т.п.

Решением этой проблемы может быть только улучшение степени благоустройства многоквартирных домов, уже подключенных к централизованным системам теплоснабжения.

В данном случае услуга горячего водоснабжения не оказывается, и плата как за коммунальную услугу по горячему водоснабжению по какому-либо нормативу начисляться не может, применять нормативы по-

требления коммунальных услуг по горячему водоснабжению неправомерно.

Если ресурсоснабжающая организация считает возможным оказание услуг населению по разбору воды из системы отопления, то в соответствии с пунктом 54 Правил объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется исходя из показаний прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии определяется по удельным расходам такого коммунального ресурса на производство тепловой энергии на цели горячего водоснабжения. Условия самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению оговариваются в договоре управления многоквартирным домом. Горячее водоснабжение с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения осуществляются на основании соглашений с лицами, эксплуатирующими указанные системы.

4.2. Обеспеченные централизованными инженерными системами отопления (теплоснабжения), холодного водоснабжения при отсутствии централизованного водоотведения и горячего водоснабжения.

Согласно Федеральному закону Российской Федерации от 7 декабря 2011 года №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» - централизованная система водоотведения (канализации) - комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для водоотведения, то есть приема, транспортировки и очистки сточных вод.

При отсутствии одного из инженерных устройств (видов) система водоотведения является нецентрализованной (выгребные ямы; септики).

При отсутствии централизованной системы водоотведения в многоквартирном доме и жилом доме следует применять норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению по разделу 3 приложения к Приказу. Применять норматив следует в соответствии с типовым проектным решением по оснащению санитарно-техническому оборудованию многоквартирного дома.

При этом обращаем Ваше внимание:

- 1) Коммунальным ресурсом являются сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

- 2) Единицей измерения коммунальной услуги в отношении водоотведения в жилых помещениях является куб. метр на 1 человека в месяц.

- 3) В соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе, сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов.

- 4) Вывоз жидких бытовых отходов входит в структуру платы за жилое помещение в статью «Содержание». Плата начисляется на 1 квадратный метр площади жилого помещения в месяц.

Если на территории муниципального образования внутридомовые системы водоотведения одних многоквартирных домов и жилых домов, подключены к централизованным сетям водоотведения, а отвод сточных вод части многоквартирных домов и жилых домов осуществляется посредством выгребных ям (септиков), то необходимо устанавливать соответственно 2 тарифа:

- 1) Тариф на коммунальную услугу по водоотведению в жилых помещениях в кубических метрах на 1 человека в месяц;

- 2) Тариф на сбор и вывоз жидких бытовых отходов на 1 квадратный метр площади жилого помещения в месяц для нанимателей.

В правовых актах органов местного самоуправления муниципальных образований при установлении размера платы за жилое помещение следует отдельно устанавливать плату для нанимателей по договорам социального найма за вывоз жидких бытовых отходов в многоквартирных и жилых домах, не подключенных к централизованным сетям водоотведения.

4.3. Обеспеченные централизованными инженерными системами отопления (теплоснабжения) при отсутствии централизованного холодного и горячего водоснабжения, водоотведения.

Каждый потребитель приобретает холодную воду, доставленную автотранспортом, в том объеме (количестве), который определяется потребителем самостоятельно в зависимости от его потребностей. Потребитель осуществляет учет объема воды мерной емкостью и оплату по факту покупки. Норматив же устанавливается для коммунального ресурса, который предоставляется по централизованным инженерным сетям и используется на нужды потребителя без фактического учета количества потребленного ресурса (т.е. приборы учета ресурсов отсутствуют). Поэтому норматив потребления коммунальной услуги на «привозную воду» не устанавливается.

И. Б. ГЛАДЫШЕВА,
начальник управления жилищной политики и
стратегического развития министерства жилищной политики и
энергетики Иркутской области

По материалам сайта <http://gkh.irkobl.ru>