



СПЕЦИАЛЬНЫЙ ВЫПУСК муниципального унитарного предприятия «Бугровская управляющая компания»

На сегодняшний день МУП «БУК» обслуживает 44 многоквартирных жилых дома, что соответствует 90156,93 м кв. общей площади. Цель нашей работы – создать комфортные и безопасные условия для проживания в многоквартирном доме.

ДЛЯ ЭТОГО МЫ:

- Заключаем договоры с поставщиками коммунальных услуг;
- Обеспечиваем бесперебойную и работу лифтов, инженерного и сантехнического оборудования;
- Следим за выполнением правил и норм эксплуатации;
- Заботимся о содержании общего имущества и решаем вопросы его использования;
- Заключаем договоры с подрядными организациями для проведения технического обслуживания, текущего и капитального ремонта жилых домов;
- Обеспечиваем уборку подъездов и мест общего пользования, дворов и мусоропроводов, создаем благоустройство придомовых территорий;
- Организовываем паспортное обслуживание, начисление квартплаты и доставку платежных квитанций.

В своей работе мы руководствуемся законодательством Российской Федерации, уставом компании и самостоятельно разработанными методическими материалами.



Генеральный директор Курбатов В.В. и главный инженер Титов С.С.

Режим работы МУП «БУК»

Режим работы: 08.00–17.00

Перерыв (для всех служб): 12.00–13.00

Работа паспортного стола: понедельник, среда, четверг, 08.00–16.00, пятница 13.00–16.00.

Работа кассы по приему платежей: ежедневно, кроме воскресенья 08.00–18.45.

Телефон паспортного стола и кассы (81370) 62-218.

Письменные заявки принимаются с 08.00 до 16.00 в кабинете юриста Акимовой И.В.

Заявки на выполнение работ принимаются с 08.00 до 09.00 и с 16.00 до 17.00 в кабинете инженера Титова С.С.

Диспетчерская служба – тел.953-30-89; с 08.00-17.00.

После 17.00 до 08.00 – прием заявок по аварийным ситуациям.

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

Мы стремимся сделать свою работу максимально эффективной. У нас есть пять основных преимуществ:

- Комплексный подход к управлению и обслуживанию многоквартирных домов и зданий. Мы предоставляем полный спектр услуг для жителей и организаций.
- Опыт и знания. У нас работают люди с необходимыми знаниями и опытом, являющиеся настоящими профессионалами в своём деле.
- Гарантии. Мы гарантируем целевое расходование ваших денежных средств и полностью вам подотчетны. Мы считаем, что прозрачность работы управляющей компании – это долгосрочный вклад во взаимовыгодные отношения и доверие к нам.
- Масштаб деятельности. Мы обслуживаем 44 многоквартирных дома в поселке Бугры, деревнях Энколово и Порошкино. За счет этого мы можем обеспечивать функцию управления вашим домом гораздо качественнее и дешевле мелких компаний.
- Материально-техническая база. Мы имеем всю необходимую материально-техническую базу, отлаженные договорные отношения с обслуживающими организациями, собственную паспортную службу, бухгалтерию по квартирной плате, диспетчерскую службу и комплексную бригаду по обслуживанию жилищного фонда.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БУГРОВСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

Основано 2 апреля 2007 года. Сокращенное название – МУП «БУК»

СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации юридического лица № 1074703002164, выдано 02.04.2007 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Всеволожскому району Ленинградской области.

Цель нашей работы – создать комфортные и безопасные условия для проживания в многоквартирном доме.

Генеральный директор Курбатов Валерий Васильевич.

ЖКХ – актуальная тема

О коммунальных услугах, тарифах и ценах

На Ваши вопросы отвечает юрист МУП «Бугровская управляющая компания» Акимова Ирина Васильевна.

В последнее время в жилищном законодательстве было принято много новых нормативных актов, содержание которых не всегда понятно простым жителям. В МУП «Бугровская управляющая компания» поступает много заявлений с просьбой о разъяснении отдельных норм.

В связи с вступлением в силу Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 был изменен порядок оплаты коммунальных услуг. С 1 сентября 2012 г. установлена плата за общедомовые нужды (ОДН) по коммунальным услугам для домов с коллективным (общедомовым) прибором учета (КПУ) коммунальных услуг, а с 1 июля 2013 г. такая плата будет установлена для домов без коллективных (общедомовых) приборов учета. Для домов без КПУ будут применяться нормативы, утвержденные Постановлением Правительства Ленинградской области от 11.02.2013 г. № 25.

В счете-квитанции нового образца предусмотрены графы для заполнения со стороны управляющей компании текущих показаний ИПУ и КПУ, суммарного объема потребления коммунальных услуг в целом по дому, в том числе объема, начисленного по всем квартирам в доме, объем потребления коммунальной услуги по КПУ и разница между этими показателями, которая распределяется пропорционально занимаемой жилой площади – ОДН (общедомовые нужды).

МУП «БУК» через газету обращается к жителям поселения с просьбой устанавливать счетчики на коммунальные услуги.

Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» обязывает устанавливать коллективные (КПУ) и индивидуальные приборы учета (ИПУ) на все коммунальные услуги за счет средств собственников.

Пока готовилась к печати данная статья, Правительство РФ опубликовало новое Постановление от 16.04.2013 г. № 344, которое вносит изменения в Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 и Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. В своих ответах мы учли эти изменения.

Далее мы попытаемся ответить на наиболее часто задаваемые вопросы жителей поселения.

Вопрос: Как и кем устанавливаются цены на жилищные услуги (плата за содержание и ремонт жилого помещения)?

Ответ: Согласно п.7 ст. 156 Жилищного Кодекса РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с п. 3 ст. 156 и п. 4 ст. 158 Жилищного Кодекса РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и для собственников жилых помещений, которые не приняли решения о выборе способа управления многоквартирным домом или не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаются органами местного самоуправления.

В МО «Бугровское сельское поселение» цены устанавливаются решением совета депутатов МО «Бугровское сельское поселение».

Вопрос: Из чего конкретно складываются цены на жилищные услуги?

Ответ: У некоторых жителей склады-

вается мнение, что уборка придомовой территории или уборка лестниц – это есть зарплата дворника, и нехитрым сложением платы за данную услугу по всем квартирам за месяц получают сумму выше, чем просто зарплата дворника (уборщика). На самом деле, помимо самой зарплаты дворника (уборщика), в состав платы за данные услуги входят расходы на материалы, топливо, различный ремонт (трактор, газонокосилка и пр.), отчисления на социальные нужды по зарплате, а также 18% НДС. В состав платы за содержание и текущий ремонт, помимо вышеперечисленных расходов, также включаются расходы по оплате услуг сторонних организаций, расходы по электроэнергии, затраченной на производственные нужды, расходы по охране труда, по обслуживанию узлов учета, по содержанию автомобильной техники, а также 18% НДС.

На сайте МУП «БУК» www.mupbuk.ru в рубрике «Коммунальные услуги» (таблица № 5) можно ознакомиться с Расчетом цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества на 2013 год.

Вопрос: Какие конкретно работы входят в статью «Содержание жилья»?

Ответ: Для того чтобы поддерживать многоквартирный дом в комфортном и безопасном для жизни и здоровья граждан состоянии, проводятся следующие мероприятия: периодические, по графику, осмотры общего имущества, устранение незначительных неисправностей в системе холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена резиновых прокладок), в системе центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в водопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр, и очистка фильтров, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи заборной арматуры, осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подполья и чердаках), про-

чистка канализационных лежачков, промывка и консервация системы центрального отопления по окончании отопительного периода, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием, ремонт и укрепление входных дверей при подготовке к зимнему периоду, удаление с крыш снега и наледей, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и лестничных клеток, ремонт просевших отмосток и многие другие работы, которые не видны на первый взгляд, но без которых невозможна бесперебойная подача горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, отопления, электроэнергии.

Вопрос: Почему в квитанциях нового образца дважды (трижды) начислена плата по статье «Содержание жилья»? Ведь уборка лестничных клеток, содержание придомовой территории и текущий ремонт – это все и есть содержание жилья?

Ответ: В соответствии с п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 к «Содержанию жилья» относится:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;



Тракторист Ткач М.В.



Бригадир слесарей-сантехников Умиров В.И.

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» – «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Таким образом, в структуру платы за «содержание жилья» входят все вышеперечисленные услуги и работы, а также работы и услуги по управлению домом.

В МО «Бугровское сельское поселение» решением совета депутатов от 16.11.2012 г. № 48 установлены следующие цены за содержание жилья на 2013 г.:

1. Содержание и техническое обслуживание общего имущества – 6,65 руб./кв. м (для домов без обслуживания КПУ тепловой энергии) и 6,70 руб./кв. м (для домов с КПУ тепловой энергии).
2. Текущий ремонт жилья – 4,00 руб./кв. м.
3. Уборка лестничных клеток – 2,46 руб./кв. м.
4. Содержание придомовой территории – 3,03 руб./кв. м.
5. Услуги по управлению домом – 4,86 руб./кв. м.
6. Обслуживание лифтов – 2,42 руб./кв. м.
7. Вывоз ТБО – 3,40 руб./кв. м.
8. Обслуживание ВДГО – 0,58 руб./кв. м.

В счетах-квитанциях до февраля 2013 г. пункты 1 – 5 были объединены в 1 строку «содержание жилья» общей стоимостью 21,00 руб./кв. м (для домов без КПУ тепловой энергии и без лифтов) и 23,47 руб./кв. м для домов с КПУ тепловой энергии и лифтами.

С февраля 2013 г. в связи с новыми требованиями к форме квитанции все составляющие «содержания жилья» представлены отдельными строками, которые в сумме также составляют 21,00 руб./кв. м для домов без КПУ тепловой энергии и 23,47 руб./кв. м для домов с КПУ тепловой энергии и лифтами.

Таким образом, увеличение платы за жилищные услуги не усматривается. Начисления производятся в соответствии с ценами, утвержденными решением совета депутатов «Бугровское сельское поселение» от 16.11.2012 г. № 48.

Вопрос: Что входит в статью «Управление общим имуществом»?

Ответ: В расходы по управлению общим имуществом включается заработ-

ная плата работников административно-управленческого персонала управляющей компании, в том числе бухгалтера по расчету и начислению платы за ЖКУ и расчету компенсаций для льготных категорий граждан, паспортиста, осуществляющего подготовку документов для регистрации граждан, отчисления в фонды обязательного социального страхования, приобретение канцелярских принадлежностей, бумаги, кассовых лент, картриджей, техническое обслуживание и ремонт оргтехники и кассовых аппаратов, служебные разъезды, различные налоги, амортизация основных средств, оплата коммунальных услуг за офисные помещения, информационные и консультационные услуги, программное обеспечение, охрана и безопасность офиса, обучение специалистов, услуги связи, почтовые расходы.

Вопрос: Как устанавливается цена за вывоз ТБО? Почему плата за вывоз мусора берется не по количеству проживающих человек, а в соответствии с занимаемой жилой площадью?

Ответ: Цена за вывоз мусора и жидких бытовых отходов устанавливается с учетом расценок на услуги по вывозу и размещению твердых, крупногабаритных и жидких бытовых отходов специализированной лицензированной организацией ОАО «Спецтранс № 6», с которой заключен договор.

Вывоз мусора отнесен законодателем не к коммунальным, а к жилищным услугам, т.е. к содержанию жилья. В соответствии с п. 2 ст.156 Жилищного Кодекса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для жилых помещений по договорам социального найма определяется исходя из занимаемой общей площади квартиры, комнаты в коммунальной квартире или в общежитии.

Собственник помещения, согласно п.1 ст.158 Жилищного Кодекса, обязан нести расходы на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. При этом в п.1 ст. 37 Жилищного Кодекса содержится определение доли в праве общей собственности, которая пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Таким образом, хотя сказано по-разному, но начисления по статье «Содержание жилья» производятся с учетом занимаемой жилой площади по договору социального найма или на основании свидетельства о регистрации права на жилое помещение.

Начисление платы за вывоз мусора по количеству проживающих (зарегистрированных) граждан не предусмотрено в жилищном законодательстве.

Вопрос: Почему плата за уборку лестниц и за содержание придомовой

ЖКХ – актуальная тема

территории берется с общей площади квартиры? А не с человека-пользователя? Почему при расчетах не применяется площадь убираемого помещения (лестничной площадки, придомовой территории)?

Ответ: Как и услуга «Вывоз ТБО», уборка лестниц и придомовой территории относится к жилищным услугам, поэтому начисление платы производится как произведение цены услуги на общую площадь жилого помещения. Другие расчеты законодательством не предусмотрены. Причем дифференциация по зимнему и летнему периоду уборки придомовой территории также не предусмотрена. При расчете единой цены на год учитываются все виды работ (подметание территории, уборка снега, разбивка льда, посыпка дорожек, сгребание листьев, покос газонов и пр.), предусмотренные «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России № 170.

Вопрос: Законно ли начисление платы за уборку придомовой территории, если земельный участок, на котором расположен дом, не поставлен на государственный кадастровый учет? Включается ли земельный налог в состав платы за содержание жилья?

Ответ: В соответствии с ч.1 ст.36 Жилищного Кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно все помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, различное оборудование, ограждающие несущие и не несущие конструкции, крыши, а также земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

Нормы Жилищного законодательства не содержат указания на то, что оплата работ по уборке придомовой территории зависит от наличия либо отсутствия сформированного и прошедшего государственного кадастровый учет земельного участка под многоквартирным домом. Таким образом, плата за уборку придомовой территории, входящей в состав общего имущества дома, взимается на законном основании.

Формирование земельного участка и его государственного кадастрового учета необходимы для решения вопроса о распоряжении данным участком. Государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости обязательна в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу (лицам) или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается (например, соглашения о сервитуте) (пункт 2 статьи 6, пункт 2 статьи 13 Закона о регистрации); при возведении нового объекта недвижимости, на который у собственников помещений возникает право общей долевой собственности (статья 219 Гражданского кодекса).

В случае государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок собственниками самостоятельно оплачивается налог на землю (Письмо Минфина РФ от 02.02.2011г. №03-05-05-02/06). Налог на землю не входит в состав платы за содержание жилья.

Вопрос: Что такое «Обслуживание ВДГО»? Кто может предоставлять такую услугу?

Ответ: Обслуживание ВДГО (внутридомового газового оборудования) – обязательная услуга для домов с газовым снабжением. Поставка газа не осуществляется без заключения отдельного договора на обслуживание ВДГО и диспетчеризацию.

До 2006 года затраты по обслуживанию внутридомовых газовых сетей и оборудования – периодические осмотры газовых плит, колонок, стояков, маршевых разводок по лестницам – включались в тариф на газ и перечислялись региональным газоснабжающим организациям, которые несли ответственность за их содержание. Но в 2005 г. Федеральная служба по тарифам РФ в

Информационном письме за номером N СН 3765/9 от 23.06.2005 г. дала разъяснение, что в соответствии с положениями нового Жилищного Кодекса РФ данные расходы должны нести собственники жилищного фонда по договорам обслуживания с лицензированными организациями. На территории Ленинградской области на практике это означает, что обслуживание внутридомовых газовых сетей и оборудования (ВДГО) выводится из сферы компетенции региональной газоснабжающей компании ОАО «Леноблгаз», а затраты на выполнение этого вида работ должны быть исключены из тарифа на природный газ. Собственники жилья должны самостоятельно заключать договоры с «Леноблгазом» или другими специализированными фирмами, имеющими лицензии на право ведения такой деятельности. Соответственно, оплата за обслуживание ВДГО должна стать отдельной строкой в квитанции на оплату ЖКУ.

Управляющие организации в соответствии с требованиями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003 г. и Приказа Минэнерго РФ от 27.06.2003 г. № 259 обязаны заключить договор со специализированной организацией на обслуживание ВДГО.

МУП «Бугровская управляющая компания» для выполнения взятых на себя обязательств по договорам управления многоквартирными домами ежегодно заключает договор с лицензированной организацией ОАО «Леноблгаз» (филиал «Всеволожскмежрайгаз») на возмездное оказание услуг по техническому обслуживанию ВДГО и аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Вопрос: Как рассчитывается плата за отопление в домах с приборами учета тепловой энергии и без приборов учета тепловой энергии? Почему в домах без приборов учета тепловой энергии плата за отопление выставляется круглый год, а не в отопительный период? Почему плата за отопление в домах без приборов учета тепловой энергии выставляется независимо от температуры наружного воздуха (зимы бывают



Инженер по эксплуатации жилого фонда Чаюк И.П.

холодные и теплые), от режима работы котельной от потребления газового топлива? Кто осуществляет контроль за расходом топлива (газа) в котельной?

Ответ: С 01.09.2012 г. плата за отопление в домах с приборами учета тепловой энергии начисляется в соответствии с показаниями КПУ тепловой энергии только в отопительный период. Расход топлива (газа) выражается в количестве Гкал, необходимым для подогрева воды в соответствии с температурным графиком наружного воздуха. Контроль параметров расхода топлива находится в ведении МУП «Бугровские тепловые сети» и МУП «Бугровская управляющая компания», которые находятся в договорных отношениях по обеспечению коммунальными услугами потребителей в МО «Бугровское сельское поселение».

Плата за отопление в домах без приборов учета тепловой энергии производ-



ся с применением норматива потребления тепловой энергии, который устанавливается с учетом наличия закрытой (открытой) системы отопления и года постройки дома, и представляет собой количество Гкал, необходимых для подогрева воды для отопления 1 кв. м жилой площади. Данный норматив устанавливается как усредненный показатель на год. Применение дифференцированного норматива в зависимости от сезона законодательством в Ленинградской области не предусмотрено.

В соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 14.09.2012 г. № 287 расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению для домов без КПУ осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 с учетом нормативов потребления тепловой энергии, действовавших по состоянию на 30.06.2012 г.

Таким образом, плата за отопление в

помещении, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Но в связи с вступлением в силу с 1 июня 2013 г. пункта 2 Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 г. №344 плата за отопление будет выставляться одной строкой в квитанции, отдельно платы за отопление на ОДН не предусматривается, т.е. плата за отопление мест общего пользования многоквартирного жилого дома будет включаться в плату за отопление жилого помещения.

В домах с КПУ тепловой энергии, плата за отопление будет рассчитываться по показаниям КПУ с учетом общей площади дома, которая включает все жилые и нежилые помещения, а также другие помещения, входящие в состав общего имущества.

В домах без КПУ тепловой энергии плата за отопление, как и ранее, будет рассчитываться по нормативам.

Вопрос: Учитывается ли для норматива по отоплению строительный материал, из которого построен дом? Есть ли разница в размере платы за отопление панельного и кирпичного дома?

Ответ: Законодательством Ленинградской области при определении норматива потребления тепловой энергии для нужд отопления такой критерий не применяется. Учитывается только год постройки многоквартирного дома.

Вопрос: Какими приказами ЛенРПК утверждены тарифы на коммунальные услуги (ХВС, ГВС, водоотведение, электричество) на 2013 год?

Ответ: Тариф на стоимость 1Гкал в размере 1781,80 руб. (с НДС) и тариф на ГВС в размере 98,00 руб./куб. м (с НДС) установлены Приказом ЛенРПК от 26.11.2012 г. № 160-п (Приложение № 7 к приказу).

Приказом ЛенРПК от 30.11.2012 г. № 174-п (Приложение №31 к приказу) установлены следующие тарифы:

- на ХВС: с 1 января в размере 30,98 руб./куб. м (без НДС), с 1 июля -33,30 руб./куб. м (без НДС),

- на водоотведение: с 1 января в размере 32,00 руб./куб. м (без НДС), с 1 июля – 34,40 руб./куб. м (без НДС).

МУП «Бугровские тепловые сети» опубликовали цены на ХВС и водоотведение с учетом НДС, которые применяются в МО «Бугровское сельское поселение»:

- на ХВС: с 1 января в размере 36,56 руб./куб. м, с 1 июля – 39,29 руб.,

- на водоотведение: с 1 января в размере 37,76 руб./куб. м, с 1 июля – 40,59 руб.

Приказом ЛенРПК от 29.11.2012 г. № 167-п установлены следующие тарифы на электроэнергию:

Одноставочный и дневной тариф с 1 января – 1,92 руб./кВт (с НДС), с 1 июля – 2,20 руб./1 кВт (с НДС)

Ночной тариф с 1 января – 0,93 руб./кВт (с НДС), с 1 июля -1,07 руб./1 кВт (с НДС).

Вопрос: Почему в Приказах ЛенРПК

тарифы указаны без НДС, а МУП «Бугровские тепловые сети» и МУП «Бугровская управляющая компания» применяют цены с НДС?

Ответ: Согласно Постановлению Пленума Высшего Арбитражного суда РФ № 72 от 17.11.2011 г., если при утверждении тарифа его размер определялся регулирующим органом без включения в него суммы НДС, то предъявление ресурсоснабжающей организацией покупателю (исполнителю коммунальных услуг) дополнительно к регулируемой цене (тарифу) соответствующей суммы НДС является правомочным. Если при утверждении размера тарифа регулирующим органом в него была включена сумма НДС, то у ресурсоснабжающей организации отсутствуют основания для предъявления покупателю (исполнителю коммунальных услуг) НДС сверх установленного тарифа.

Тарифы, утвержденные Приказом ЛенРПК от 26.11.2012 г. № 160-п и от 29.11.2012 г. № 167-п, установлены с учетом НДС и применяются без изменений при расчетах между МУП «БУК», МУП «БТС» и потребителями услуг. Тарифы, утвержденные Приказом ЛенРПК от 30.11.2012 г. № 174-п, установлены без учета НДС, поэтому НДС добавляется к установленным тарифам при расчетах между МУП «БУК», МУП «БТС» и потребителями услуг.

Вопрос: Возможна ли оплата коммунальных услуг некоторыми собственниками квартир в одном многоквартирном доме в ресурсоснабжающую организацию, а другими собственниками этого же дома – в управляющую организацию?

Ответ: Согласно п.п. 3 и 4 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ порядок внесения платы за коммунальные услуги должен быть указан в договоре управления многоквартирным домом. При этом условия договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о непосредственном внесении платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию принимается на общем собрании собственников и является обязательным для всех собственников. При этом плата за ОДН вносится только управляющей компанией.

Вопрос: Как производится расчет платы за общедомовые нужды по горячему и холодному водоснабжению в домах с коллективным прибором учета? Почему плата за ОДН выше индивидуального потребления коммунальной услуги?

Ответ: В соответствии с Приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354, плата за общедомовые нужды в доме, оборудованном КПУ, производится как произведение объема соответствующей

ЖКХ – актуальная тема

щей коммунальной услуги на тариф. Объем ОДН рассчитывается как разница показаний между коллективным прибором учета и суммой показаний всех квартир (по счетчику или нормативу), умноженная на соотношение площади квартиры к площади всего дома.

Если потребители несвоевременно или неточно подают показания индивидуальных приборов учета, то разница показаний между коллективным прибором учета и суммой показаний всех квартир (по счетчику или нормативу) увеличивается, и, соответственно, растет плата за ОДН. Если потребители правильно и своевременно подают показания индивидуальных приборов учета, то плата за ОДН может быть даже с минусовым значением. В таком случае излишне начисленная плата возвращается потребителю, но не в графе ОДН, а в графе по индивидуальному потреблению данной коммунальной услуги.

Для правильного расчета и уменьшения платы за ОДН просим всех жителей, в домах которых установлены коллективные приборы учета:

1. Устанавливать индивидуальные приборы учета (счетчики).

2. Предоставлять показания ИПУ 23 – 25 числа каждого месяца по тел. 454-68-40, в кассу МУП «БУК», через сайт www.turbuk.ru, опускать в специальный ящик, установленный на Вашем доме или по адресу: ул. Шоссейная, дом 7.

3. В случае отсутствия счетчиков в квартире информировать МУП «БУК» о временно проживающих жильцах в вашей квартире.

4. Оказывать содействие МУП «БУК» в выявлении проживающих граждан без регистрации в квартире и составлении Протокола о фактическом количестве проживающих граждан.

Нередки случаи, когда единственный собственник жилого помещения, не оборудованного индивидуальным прибором учета, сдает его в аренду семье из 3 – 6 человек. Многочисленные гости – этой семье приходится мыться в эту квартиру. В другой подобной квартире организована мини-пекарня, снабжающая хлебом и пирогами родственников и знакомых. Такой собственник не заинтересован в установке счетчиков, коммунальные услуги он оплачивает за 1 человека по нормативу. Он привлекает выгоду от своей «коммерческой деятельности», а фактический расход этих

услуг вынуждены оплачивать его соседи, т.к. объем коммунальных услуг на общедомовые нужды увеличивается и подлежит оплате всеми собственниками дома.

О существовании таких квартир управляющая компания узнает от жителей, которым не безразлична ситуация с начислением ОДН. Они обращаются в МУП «БУК», мы совместно ходим по квартирам и составляем акты о фактическом проживании жильцов в данной квартире. Без участия жильцов сама управляющая компания не справится с такой задачей, поэтому через газету мы выражаем благодарность жителям, которые оказывают помощь управляющей компании, и надеемся на эту помощь в дальнейшем.

Многие жители понимают, что в той ситуации, когда начисления на ОДН получаются выше, чем индивидуальное потребление, нет вины управляющей компании. Нелепо полагать, что на мытье полов в 5-этажном доме за месяц потребляется 50 – 80 куб. м воды. Эти кубы складываются из объема неучтенных кубов коммунальных услуг неучтенных потребителей квартир.

Поэтому информирование управляющей компании не следует расценивать как донос на соседей, это правильная гражданская позиция. Данные меры будут способствовать установке счетчиков в такой квартире. Уменьшение платы на ОДН – наша совместная задача.

Вопрос: Как будут производиться начисления по коммунальной услуге, если потребитель предоставил показания ИПУ после 26 числа текущего месяца?

Ответ: Предоставление показаний ИПУ после 26 числа текущего месяца означает непредоставление потребителем показаний ИПУ за расчетный период в установленный срок.

Расчет платы по коммунальной услуге ему будет предоставляться с учетом среднемесячного объема потребления данной услуги из расчета годового потребления в течение 3 месяцев подряд, затем – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

В случае предоставления фактических показаний коммунальных услуг ему будет сделан перерасчет.

Вопрос: Какие санкции предусмотрены за переустановку счетчика или самовольное снятие счетчика без уведомления управляющей компании?

Ответ: В случае самовольного снятия счетчика или его замена без уведомления управляющей компании, в случае повреждения целостности счетчика или пломбы, начисление платы будет производиться по нормативам потребления данной коммунальной услуги с учетом количества зарегистрированных или временно проживающих граждан. Кроме того, управляющая компания вправе произвести доначисление платы за данную коммунальную услугу с момента последней проверки показаний ИПУ до момента обнаружения несанкционированного вмешательства или неисправности ИПУ/пломбы по нормативам потребления данной коммунальной услуги с учетом количества потребителей.

Обсуждается вопрос о применении повышающего коэффициента к нормативу для тех, кто вовремя не установил ИПУ, но в настоящее время пока такой закон не принят.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» потребители обязаны были установить индивидуальные приборы учета (ИПУ) на все коммунальные услуги за свой счет до 01.07.2012 г.

Вопрос: Какие санкции предусмотрены за неоплату общедомового потребления коммунальных услуг, если плата за индивидуальное потребление коммунальных услуг производится?

Ответ: Неоплата общедомового потребления коммунальной услуги приравнивается к неполной оплате коммунальной услуги в целом. Поэтому в соответствии с п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354, исполнитель коммунальных услуг (управляющая компания) вправе через 30 дней после предварительного уведомления потребителя ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги. Ограничение или приостановление потребления коммунальной услуги возможно в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу или за ОДН по данной коммунальной услуге.

Вопрос: За какие услуги делается перерасчет платы в случае временного



отсутствия потребителя в жилом помещении? Предусмотрен ли перерасчет по ОДН? Предусмотрен ли перерасчет по жилищным услугам в случае временного или длительного отсутствия потребителя в жилом помещении?

Ответ: В соответствии с п.п. 86-88 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 06.05.2011 г. № 354 при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной

услуги по отоплению. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

При наличии приборов учета расчет платы за соответствующие виды услуг производится с использованием их показаний без перерасчета.

Согласно п. 11 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ неиспользование (временно или постоянно) жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

Рано или поздно будет потоп!

Сегодня очень модно ругать власти и коммунальные службы в бездеятельности. И совсем скоро коммунальщики, вероятней всего, ждет очередная волна обвинений. Но вот справедливых ли?

До крупной аварии в домах №№ 7,9 по улице Школьной и Полевой совсем недалеко. На фотографиях коллекторные решетки-улавливатели, которые сотрудники МУП «БТС» чистят несколько раз в неделю. В них скапливается то, что наши жители сбрасывают в канализацию: кусок трубы, огнетушитель, ватник, бутылки...

А что только не сбрасывают в унитазы! Если посмотреть на фотографию, то можно увидеть, что на решетки намотаны килограммы тряпичных обрезков. Можно предположить, что в одной из квартир в этих домах действует подпольный швейный цех. И его работники, не мудрствуя лукаво, смывают обрезки в унитазы. Как рассказал начальник участка МУП «БТС» Владимир Александрович Ципилев, ситуация на данный момент критическая. Уловить весь мусор невозможно.

И в один, совсем не прекрасный, момент установленные на эти дома два насоса стоимостью по 400 тыс. рублей каждый попросту сгорят! Для того чтобы устранить аварию, нужны будут и время, и деньги, а за этот период весь квартал потонет (скажем мягко) в нечистотах.

Понятно, что основная масса жителей – приличные и грамотные люди, которые прекрасно представляют печальные последствия, к которым может привести забитая канализация.

Хочется обратиться к тем, кто пользуется унитазом, как мусорным ведром: ребята, рано или поздно будет потоп! И топить будет и вас и ваших соседей совсем не питьевой водой.

Ну а остальным гражданам хочется посоветовать проявлять бдительность. Если видите, что кто-то «шалит» рядом с канализационными люками – принимайте меры. Если у вас есть подозрения в том, что кто-то из соседей завел в квартире швейную мастерскую, – сигнализируйте! В милицию, в администрацию, в МУП «БТС», в муниципальное учреждение «Охрана общественного порядка» – тел. 8-950-047-45-65.

Понятно, что эта информация касается не только жителей этих домов, стать жертвой чьей-то безалаберности может любой из нас.

Марина РУДЕНКО

