



**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ЭНЕРГЕТИКИ
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

664027, Иркутск, ул. Ленина, д. 1а,
Телефон (3952) 24-14-00

Факс (3952) 24-14-00
E-mail: komjch@govirk.ru

18.12.2013 № 08-37-7098/В
на № _____ от _____

О применении нормативов
потребления коммунальных услуг

Мэру городского округа,
муниципального района

(по списку)

Уважаемые коллеги!

Министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области (далее – министерство) извещает органы местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области, что с 1 января 2014 года вступают в силу пункты 4, 5, 7, 8 приказа министерства от 31 мая 2013 года № 27-мпр «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учета в Иркутской области» (далее – приказ № 27-мпр).

Министерством разработаны комментарии к применению нормативов потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению с 1 января 2014 года, которые размещены на сайте министерства gkh.irkobl.ru в разделе «О министерстве» - «Документы» - «Жилищная политика».

Прошу Вас довести информацию о применении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению до сведения всех исполнителей коммунальных услуг (управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооператив, жилищно-строительных кооператив), ресурсоснабжающих организаций.

Мэрам муниципальных районов довести данную информацию до глав городских и сельских поселений в кратчайшие сроки.

Министерством подготовлен проект закона Иркутской области «О компенсации части расходов граждан на оплату коммунальных услуг в связи с ростом платы за данные услуги», который предусматривает компенсацию части расходов граждан на оплату коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению в связи с вступлением в силу приказа № 27-мпр при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов. Компенсации будут выплачиваться в 2014 году, в случае применения нормативов по горячему, холодному водоснабжению, водоотведению, установленных приказом № 27-мпр в большем размере, чем действующие в настоящее время на территории муниципального образования, в связи с возможным ростом совокупной платы за данные услуги.

Министр

Е.В. Селедцов

**Комментарии к применению
нормативов потребления коммунальных услуг по холодному,
горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению
с 1 января 2014 года**

С 1 января 2014 года вступает в силу приказ министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области от 31 мая 2013 года № 27-мпр «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учета в Иркутской области» (далее – Приказ).

Согласно Приказу на территориях **всех муниципальных образований Иркутской области с 1 января 2014 года** действуют следующие нормативы потребления коммунальных услуг:

- 1) Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях, по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды;
- 2) Нормативы потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению при использовании земельного участка и надворных построек;
- 3) Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды;
- 4) Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению при использовании земельного участка и надворных построек.

Также Приказом установлена дата вступления в силу с **1 января 2015 года** на территориях всех муниципальных образований Иркутской области **следующих нормативов потребления коммунальных услуг по отоплению:**

- 1) Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях многоквартирных домов;
- 2) Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых домах;
- 3) Нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению при использовании надворных построек.

Таким образом, **в 2014 году** на территории всех муниципальных образований будут действовать нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению, установленные органами местного самоуправления муниципальных образований Иркутской области в соответствии с их полномочиями до вступления в силу изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, т.е. до 13 августа 2010 года.

Согласно пункту 2 статьи 13 Федерального закона №261-ФЗ расчеты за коммунальные ресурсы должны осуществляться на основании данных об их количественном значении, определенных при помощи приборов учета.

До установки приборов учета расчеты должны осуществляться с применением расчетных способов (**нормативов**), установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Норматив потребления коммунальной услуги - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса (холодная вода,

горячая вода, природный и (или) сжиженный углеводородный 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.

Министерством, как уполномоченным органом, утверждены нормативы потребления коммунальных услуг, которые рассчитаны в соответствии с действующими нормами и требованиями законодательства Российской Федерации («Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 года № 258, от 16 апреля 2013 года № 344).

Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению устанавливаются едиными для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих аналогичные технические параметры и степень благоустройства. При различиях в технических параметрах и степени благоустройства нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжения дифференцируются.

Нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды устанавливаются в соответствии с требованиями к качеству коммунальных услуг, предусмотренными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в т. ч. и в соответствии с гигиеническими требованиями к качеству воды и организации внутридомовых систем горячего водоснабжения.

При установлении нормативов потребления коммунальных услуг учитывались **только типовые проектные решения** устройства внутридомовых инженерных систем при проектировании зданий жилого назначения.

Нормативы потребления коммунальных услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению дифференцированы в зависимости от конструктивных параметров и степени благоустройства, т.е. исходя из оснащённости многоквартирных и жилых домов внутридомовыми инженерными системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения; оснащённости жилых помещений санитарно-техническим оборудованием (ванны, раковины, мойки, унитазы и т.п.).

Нормативы потребления коммунальных услуг по электроснабжению на общедомовые нужды дифференцированы по группам энергетического оборудования, являющегося общим имуществом многоквартирного дома.

Применение нормативов потребления коммунальных услуг

(подпункт 4 пункта 2 Приказа: Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях, по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды – далее приложение к Приказу)

1. Нормативы потребления коммунальных услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению применяются в соответствии с оснащённостью многоквартирных и жилых домов внутридомовыми инженерными системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения; оснащённостью жилых помещений санитарно-техническим оборудованием (ванны, раковины, мойки, унитазы и т.п.). Оснащение многоквартирных и жилых домов внутридомовыми инженерными системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и санитарно-техническими приборами должно соответствовать **типовым проектным решениям**, в соответствии с которыми осуществлялось проектирование и строительство многоквартирных домов и жилых домов.

Установленное самовольно потребителями дополнительное санитарно-техническое оборудование в жилом помещении не может учитываться при определении (выборе) необходимого норматива для определения платы потребителям по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, в связи с тем, что оно не используется полноценно по назначению из-за ограниченных возможностей элементов внутридомовых систем многоквартирного дома (трубопроводы, арматура, оборудование и т.п.); отсутствия подключения внутридомовых систем к централизованным системам водоотведения или горячего (холодного) водоснабжения.

Например, если в многоквартирных домах и жилых домах, оборудованных внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения, водоотведения, присоединенными к централизованным сетям соответственно водоснабжения и водоотведения, в жилых помещениях которых осуществляется горячее водоснабжение посредством водонагревателя, и в соответствии с **типовыми проектными решениями** было предусмотрено к установке санитарно-техническое оборудование душ, раковина, мойка, унитаз (или иное санитарно-техническое оборудование согласно подпунктов 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 пункта 2 приложения к Приказу), но потребители самостоятельно (самовольно) установили ванны, применять нормативы потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению и водоотведению в соответствии с подпунктами 2.1, 2.2 пункта 2 приложения к Приказу **неправомерно**.

2. Нормативы потребления коммунальных услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению применяются **в целом по строке** соответствующего вида благоустройства согласно оснащению жилых помещений санитарно-техническими приборами, установленными согласно типовым проектными решениями.

**Применение нормативов потребления коммунальных услуг
по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению**

№ п/п	Вид благоустройства жилого помещения (комнаты)	Нормативы потребления коммунальных услуг в жилом помещении по			Нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по	
		холодному водоснабжению	горячему водоснабжению	водоотведению	холодному водоснабжению	горячему водоснабжению
		куб. м на 1 человека, в месяц			куб. м на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, в месяц	
1.	Многokвартирные и жилые дома, оборудованные внутридомовыми инженерными системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, в жилых помещениях которых установлено внутриквартирное оборудование:					
1.1.	ванна длиной от 1500 до 1700 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	6,00	3,79	9,79	0,028	0,028
1.2.	ванна длиной 1200 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	5,85	3,59	9,44		
1.3.	душ, раковина, мойка кухонная, унитаз	5,51	3,18	8,69		
1.4.	раковина, мойка кухонная, унитаз	2,82	1,07	3,89		
ПРИМЕНЯЮТСЯ:						
Для многоквартирных домов и жилых домов, оборудованных внутридомовыми системами горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, которые подключены к централизованным сетям холодного и горячего водоснабжения (теплоснабжения), водоотведения, в жилых помещениях которых установлены санитарно-технические приборы (указанные в подпунктах 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 пункта 1) в соответствии с типовым проектным решением , согласно которому осуществлялось проектирование и строительство многоквартирных домов и жилых домов.						
2.	Многokвартирные и жилые дома, оборудованные внутридомовыми инженерными системами холодного водоснабжения, водоотведения, в жилых помещениях которых установлено внутриквартирное оборудование:					
2.1.	водонагреватель*, ванна длиной от 1500 до 1700 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	9,79	0,00	9,79	0,042	0,00
2.2.	водонагреватель*, ванна длиной 1200 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	9,44	0,00	9,44		
2.3.	водонагреватель*, душ, раковина, мойка кухонная, унитаз	8,69	0,00	8,69		
2.4.	водонагреватель*, раковина, мойка кухонная, унитаз	3,89	0,00	3,89		
2.5.	раковина, мойка кухонная, унитаз	3,58	0,00	3,58	0,021	0,00
2.6.	раковина (или мойка кухонная), унитаз	3,02	0,00	3,02		

№ п/п	Вид благоустройства жилого помещения (комнаты)	Нормативы потребления коммунальных услуг в жилом помещении по			Нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по	
		холодному водоснабжению	горячему водоснабжению	водоотведению	холодному водоснабжению	горячему водоснабжению
		куб. м на 1 человека, в месяц			куб. м на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, в месяц	

ПРИМЕНЯЮТСЯ:

Для многоквартирных домов и жилых домов, оборудованных внутридомовыми системами холодного водоснабжения, водоотведения, которые подключены к централизованным сетям холодного водоснабжения, водоотведения, в жилых помещениях которых установлены санитарно-технические приборы (указанные в подпунктах 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6) в соответствии с типовым проектным решением, в соответствии с которыми осуществлялось проектирование и строительство многоквартирных домов и жилых домов.

3.	Многоквартирные и жилые дома, оборудованные внутридомовой инженерной системой холодного водоснабжения, в жилых помещениях которых установлено внутриквартирное оборудование:					
3.1	раковина, мойка кухонная, унитаз	2,70	0,00	0,00	0,014	0,00
3.2.	раковина (или мойка кухонная), унитаз	2,19	0,00	0,00		
3.3.	раковина (или мойка кухонная)	1,47	0,00	0,00		

ПРИМЕНЯЮТСЯ:

Для многоквартирных домов и жилых домов, оборудованных внутридомовыми системами холодного водоснабжения, подключенными к централизованным сетям холодного водоснабжения в жилых помещениях которых установлены санитарно-технические приборы (указанные в подпунктах 3.1, 3.2, 3.3) в соответствии с типовым проектным решением, в соответствии с которыми осуществлялось проектирование и строительство многоквартирных домов и жилых домов. Водоотведение осуществляется в выгребные ямы (септики), которые не взаимосвязаны с централизованными системами водоотведения.

3. Обращаю Ваше внимание, что с 1 января 2014 года вступают в силу нормативы потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению, электроснабжению на общедомовые нужды.

В соответствии с разделом III приложения № 2 к «Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года №354, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2013 года № 344, далее - Правила) объем коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период (месяц) на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на жилое (квартиру) и нежилое помещение определяется исходя из показаний общедомового прибора учета или нормативов потребления коммунальных услуг.

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 потребления 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-техническом оборудованием многоквартирного дома.

При этом обращаю 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 сетями 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 централизованными сетями 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.

Начальник управления жилищной
политики и стратегического развития
министерства жилищной политики и
энергетики Иркутской области



И.Б. Гладышева