

Информация об изменении платы за жилищно-коммунальные услуги

Структура платы за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме закреплена в части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и включает в себя:

- 1) плату за коммунальные услуги;
- 2) плату 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;
- 3) взнос на капитальный ремонт;
- 4) плату за пользование жилым помещением (плата за наем) – для нанимателя жилого помещения.

По вопросу изменения платы за коммунальные услуги.

Согласно ЖК РФ оплата населением коммунальных услуг осуществляется по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в соответствии с действующим законодательством, исходя из объемов потребления, определенных по показаниям приборов учета или (в их отсутствие) по нормативам потребления.

В Свердловской области государственное регулирование тарифов на коммунальные услуги осуществляется Региональной энергетической комиссией Свердловской области (далее – РЭК Свердловской области).

Нормами действующего законодательства Российской Федерации определено, что при государственном регулировании тарифов должен соблюдаться принцип обеспечения экономической обоснованности затрат, понесенных организацией при осуществлении регулируемого вида деятельности.

Величина тарифов на коммунальные услуги определяется для каждой ресурсоснабжающей организации индивидуально на основании экспертизы представленных организациями расчетных материалов, содержащих экономическое обоснование финансовых средств, необходимых организации для осуществления регулируемой деятельности в течение расчетного периода регулирования.

Все расходы организаций, учтенные при установлении регулируемых тарифов, определены на основании действующих нормативов, экономических обоснований и документального подтверждения, а также с учетом показателей Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, разрабатываемого Минэкономразвития Российской Федерации (далее – Прогноз).

В ходе проведения экспертизы специалисты РЭК Свердловской области корректируют расчеты, представленные организациями, и исключают экономически необоснованные затраты из состава необходимой валовой выручки.

Необходимость ежегодного пересмотра тарифов на коммунальные услуги предусмотрена федеральным законодательством о государственном

регулировании тарифов и обусловлена ростом нерегулируемых цен на электроэнергию, природный газ, уголь, мазут и другие энергоресурсы, а также необходимостью увеличения иных расходов, учитываемых при формировании тарифов: расходов на заработную плату обслуживающего персонала (в связи с ежегодным увеличением МРОТ, в том числе в отдельные годы на величину превышающую индекс роста потребительских цен, определенных Прогнозом), амортизацию, на ремонт и техническое обслуживание сетей, сооружений, на услуги сторонних организаций, на реконструкцию и модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры в рамках утвержденных инвестиционных программ.

Для «замораживания» тарифов необходимо «заморозить» цены (тарифы) на всю продукцию и услуги, большая часть которых не подлежит государственному регулированию, отказаться от утвержденных инвестиционных программ, а также «заморозить» оплату труда работников ресурсоснабжающих организаций. Исходя из этого, рост тарифов в условиях инфляционных процессов объективен.

В настоящее время «замораживание» тарифов на коммунальные услуги не предусмотрено действующим законодательством. В случае изменения законодательства в области государственного регулирования тарифов на коммунальные услуги, РЭК Свердловской области в установленные законодательством сроки будет проведена соответствующая работа по приведению тарифных решений в соответствие законодательству.

Действующим законодательством определена необходимость ограничения платежей граждан на коммунальные услуги предельным индексом. В соответствии с частью 1 статьи 157.1 ЖК РФ не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее – предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) на основании утвержденных Правительством Российской Федерации индекса по субъекту Российской Федерации и отклонения по субъекту Российской Федерации.

На 2020 год предельные индексы по муниципальным образованиям Свердловской области утверждены Указом Губернатора Свердловской области от 13.12.2019 № 669-УГ.

Необходимо отметить, что предельным индексом ограничивается совокупный размер платы за коммунальные услуги, а не плата за один из видов коммунальных услуг (например, за услуги отопления). Предельные индексы рассчитываются в сравнимых условиях, то есть при неизменном наборе и объемах оказываемых коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, тепло-, газо-, электроснабжение) без учета льгот и перерасчетов. При этом рост размера платы граждан по отдельному виду коммунальных услуг может измениться на величину, отличную (большую или меньшую) от утвержденного предельного индекса, но совокупный размер платы за все коммунальные услуги не должен превысить утвержденный предельный индекс.

Отмечаем, что с 1 июля 2020 года средний индекс изменения роста платы граждан за коммунальные услуги в Свердловской области составит 3,6%.

Организации, осуществляющие начисление населению платы за коммунальные услуги (ТСЖ, управляющие компании, ЕРЦ и так далее), должны производить расчеты в соответствии с утвержденным предельным индексом, а органы местного самоуправления обязаны обеспечить соблюдение утвержденного предельного индекса организациями, осуществляющими начисление платежей гражданам за коммунальные услуги.

По вопросу изменения платы за содержание жилого помещения.

На основании положений статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание 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.

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями к содержанию общего имущества, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491).

Согласно пункту 17 Правил № 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, с учетом минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением 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».

Таким образом, решение об увеличении, уменьшении или сохранении на действующем уровне ставки платы за содержание жилого помещения принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае если собственники помещений в доме не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или не определились с размером платы за содержание жилья, применяются ставки платы, установленные органом местного самоуправления (статья 156 ЖК РФ).

По вопросу изменения взноса за капитальный ремонт.

Взнос на капитальный ремонт установлен постановлением Правительства Свердловской области от 19.09.2017 № 702-ПП «Об установлении минимального

размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2018–2020 годы» с 01.01.2020 в размере 9 рублей 72 копейки на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику помещения, в месяц. Изменения размера взноса на капитальный ремонт с 1 июля 2020 года не произойдет.

По вопросу изменения платы за пользование жилым помещением.

Плата за наем устанавливается органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области (далее – муниципальные образования). По информации, имеющейся в Министерстве, изменение размера платы за наем на территории некоторых муниципальных образований осуществляется с 1 января каждого года, в других муниципальных образованиях – с 1 июля. Некоторые муниципальные образования принимают решения о сохранении размера платы за наем без изменений.

В дополнение к выше изложенному доводим до сведения, что законодательством Российской Федерации и Свердловской области предусмотрены меры социальной защиты в виде предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Законом Свердловской области от 15 июля 2005 года № 89-ОЗ «О размерах региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в Свердловской области» установлена максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи:

- 1) для одиноко проживающих граждан и семей, которые имеют среднедушевой доход ниже величины прожиточного минимума, установленного в Свердловской области – 12%;
- 2) 22% – для иных одиноко проживающих граждан и семей, за исключением указанных в подпункте 1.

В случае превышения данного уровня для получения компенсационных выплат необходимо обращаться в органы местного самоуправления.