

**ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

**МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЕЖЕЙ
ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ
ПРИ КОМБИНИРОВАННОЙ СИСТЕМЕ
УЧЕТА ИХ ПОТРЕБЛЕНИЯ
ПО ПРИБОРАМ И НОРМАТИВАМ**

**МОСКВА
2003**

В настоящей Методике даны рекомендации по расчету платежей за услуги водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения (отопление и горячее водоснабжение) при комбинированной системе учета их потребления по приборам (в зависимости от конкретной конфигурации установки приборов учета: на ЦТП, на домовых вводах, на вводах в квартиры, на нагревательных приборах в помещениях) и нормативам. Рассмотрены также вопросы организации начисления и сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Методика разработана Институтом экономики ЖКХ
(к. э. н. Бычковский И. В., к. э. н. Минц И. Г.)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные понятия и термины	1
2. Общие положения	2
3. Комбинированная система расчета платежей за коммунальные услуги по приборам и нормативам потребления	3
4. Организация начисления и сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги	14

1. Основные понятия и термины

Экономически обоснованный тариф (ЭОТ) на жилищно-эксплуатационные и коммунальные услуги - удельная стоимость обслуживания 1 м^2 площади жилищ или предоставления единицы материального носителя коммунальной услуги (1 м^3 воды, 1 Гкал тепла и т. п.), обеспечивающая возмещение текущих эксплуатационных затрат и затрат на развитие (расширенное воспроизводство) инфраструктуры при установленной надежности и качестве услуг. ЭОТ на коммунальные услуги может быть двухкомпонентным.

Тарифы для потребителей - размер оплаты единицы натурального измерителя (м^2 площади жилья, м^3 воды, Гкал тепла и т. п.), в расчете на который осуществляются платежи потребителей за жилищно-коммунальные услуги.

Социальная норма площади жилья - минимальный социальный стандарт, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Нормативы потребления коммунальных услуг (минимальные социальные стандарты) - нормативы, характеризующие минимально необходимые для обеспечения жизнедеятельности населения объемы потребления материального носителя услуг, которые должны быть реально обеспечены всем гражданам за счет личных средств и субсидий малоимущим.

Исходя из социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг, осуществляется предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

Среднестатистический норматив потребления - сложившейся в населенном пункте и контролируемый приборами измерениями средний объем удельного

потребления материального носителя коммунальной услуги в расчете на одного потребителя: используется, в основном, для расчета платежей потребителей.

Минимальный социальный стандарт не должен превышать среднестатистический норматив потребления услуг.

Нормативы измеряются количеством материального носителя услуги (м^3 воды или сточной жидкости, Гкал тепла, кВт/час электроэнергии, м^3 газа и т. д.)

Материальный носитель коммунальной услуги - производимые, доставляемые и потребляемые в процессе жизнедеятельности домохозяйств, предприятий и организаций вода, тепловая и электрическая энергия, газ, а также отводимые сточные воды, собираемые и утилизируемые бытовые отходы. Материальный носитель представляет собой вещественную составляющую коммунальной услуги, на реализацию которой заключается договор купли-продажи. На доставку материального носителя потребителю заключается договор возмездного предоставления услуг. В совокупности договор на предоставление ЖКУ носит смешанный характер.

Едиственное жилье - жилое помещение, занимаемое гражданином по договору социального найма или найма в связи с членством в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо принадлежащее гражданину на праве собственности, если у данного лица нет иных жилых помещений по любому из указанных выше оснований. Единственным жильем признается также несколько (два и более) жилых помещений, в которых гражданин либо члены его семьи имеют право пользования, если суммарная площадь этих помещений не превышает социальной нормы площади жилья для данной семьи.

Расчетно-кассовый центр (РКЦ) - самостоятельный хозяйствующий субъект либо подразделение службы, выполняющей функции заказчика (муниципального заказчика), обеспечивающий начисление платежей за жилье и коммунальные услуги с учетом льгот и субсидий, их сбор и учет, а также распределение средств между организациями-поставщиками услуг.

Прибор учета на домовом вводе - измерительный прибор, обеспечивающий измерение поданного объема материального носителя услуги (тепла, холодной и горячей воды и др.); устанавливается на вводах систем горячего и холодного водоснабжения, трубопроводах систем теплоснабжения в многоквартирных домах.

Узел учета и регулирования - комплекс устройств, измерительных и регулирующих приборов, обеспечивающий учет потребления в здании холодной воды, учет и регулирование потребления тепла и горячей воды.

Квартирный прибор учета воды - измерительный прибор, обеспечивающий учет потребления холодной и горячей воды в квартире.

Распределитель тепла - специальное устройство, которое устанавливается на нагревательных приборах (радиаторах, конвекторах) и используется для измерения потребления тепла (Гкал) для отопления каждого помещения (комнаты) квартиры в многоквартирных жилых домах.

2. Общие положения

Задача финансового оздоровления ЖКХ требует новых подходов к ценообразованию, совершенствования организации оплаты коммунальных услуг, стимулирования ресурсосбережения предприятиями и потребителями услуг. В частности, важен переход к приборному учету.

В настоящее время в большинстве городов России (даже при наличии приборов учета в отдельных квартирах и на 25 - 40 %% домовых вводах) расчеты с потребителями осуществляются по нормативам, зачастую не отражающим реальных объемов потребления. Как правило, нормативы завышены, что ведет к оплате реально не потребленных услуг.

В этой связи необходим четкий механизм определения платежей за коммунальные услуги при комбинированной системе учета их потребления - как по приборам, так и по нормативам. При этом можно будет исходить из показаний приборов, учитывая интересы установивших их потребителей. Выбрать единый подход к расчетам платежей и их распределению между потребителями без приборного учета достаточно сложно. Имеющие место попытки распределить фактический объем потребления воды, тепла по показаниям домового прибора учета между жителями, исходя из количества проживающих в каждой квартире или общей отапливаемой площади жилья, вызывают, как правило, противодействие потребителей. Полученные таким образом результаты иногда превышают объемы потребления, рассчитанные даже по завышенным удельным нормативам. Это объясняется тем, что приборы на домовых вводах помимо фактических объемов потребления услуг жителями отражают расход воды и тепла на общедомовые нужды (уборка лестничных клеток, подъездов, мытье мусоросборочных камер, уборка придомовой территории, полив зеленых насаждений и др.), а также потери и утечки во внутридомовых сетях.

Кроме того, серьезные проблемы расчета платежей по нормативам и показаниям приборов связаны с различными конфигурациями систем приборного учета. В практике встречаются следующие основные комбинации установки приборов учета:

- только на домовых вводах трубопроводов систем горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения в многоквартирных жилых домах. Распределение оплаты по квартирам осуществляется по нормативам (возможно несоответствие с показаниями приборов);

- на вводах в отдельные квартиры и нежилые помещения внутридомовых трубопроводов систем горячего и холодного водоснабжения - квартирные водосчетчики (усложняется технология расчета и появляются конфликтные ситуации между соседями, несоответствие между суммой платежей по приборам и нормативам в квартирах и подачей в здание);

- на вводах в квартиры и нежилые помещения двухтрубных поквартирных систем отопления - квартирные теплосчетчики. Коллизии возможны в результате сверхнормативного потребления тепла, потерь и утечек во внутридомовых сетях;

- на нагревательных приборах (радиаторах, конвекторах) - распределители тепла. Основная проблема - большие погрешности такого учета.

Развитие системы учета потребления воды и тепловой энергии по показаниям приборов учета, а также повышение ценовой чувствительности к нерациональному потреблению услуг требует серьезного изменения методических подходов к формированию и использованию нормативов потребления воды и тепловой энергии.

В настоящей работе представлены рекомендации по расчету платежей за коммунальные услуги при комбинированной системе учета их потребления по приборам и нормативам.

3. Комбинированная система расчета платежей за коммунальные услуги по приборам и нормативам потребления

3.1. Установление тарифов на жилищно-коммунальные услуги для регулируемых видов деятельности естественных монополий на локальных товарных рынках осуществляется на уровне управления, соответствующем масштабу их деятельности.

Тарифы на услуги государственных предприятий, находящихся в государственной собственности субъекта Российской Федерации, собственности акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью и т. п. хозяйствующих субъектов устанавливаются региональной энергетической комиссией субъекта Российской Федерации.

На муниципальном уровне осуществляется регулирование тарифов муниципальных предприятий, что обусловлено ст. 31 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления», в соответствии с которой «органы местного самоуправления определяют цели, условия и порядок деятельности предприятий, находящихся в муниципальной собственности, осуществляют регулирование цен и тарифов на их продукцию (услуги)...». При этом орган местного самоуправления является основным регулирующим тарифы для населения органом.

3.2. Тарифы на коммунальные услуги должны утверждаться едиными для граждан, проживающих в различных видах жилищного фонда и домах различных форм собственности в пределах населенного пункта, с учетом установленного уровня платежей граждан (в процентах к экономически обоснованным тарифам). При этом тарифы могут быть дифференцированы в зависимости от объемов потребления: за нормативное и сверхнормативное потребление, времени суток (дневные и ночные) и потребительских качеств услуг.

3.3. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются органами местного самоуправления, что определено Федеральным законом «Об основных принципах организации местного самоуправления» и постановлением Правительства Российской Федерации от 02.08.1999 № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения». Единственный норматив, который утверждается органами власти субъекта Российской Федерации - это социальная норма площади жилья (Федеральный закон «Об основах федеральной жилищной политики»).

3.4. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются в расчете на единицу объема услуги (материального носителя услуги) в измерителях, характерных для каждого вида деятельности ЖКХ:

- водоснабжение - м³ отпущенной воды;
- водоотведение - м³ отведенной сточной жидкости;
- теплоснабжение (отопление) - Гкал отпущенной тепловой энергии;
- горячее водоснабжение - Гкал тепловой энергии на подогрев воды или м³ отпущенной горячей воды;
- электроснабжение - кВт/ч отпущенной электроэнергии;
- газоснабжение - м³ отпущенного газа;

3.5. Для расчетов с потребителями услуг плата за коммунальные услуги устанавливается на следующие измерители (см. таблицу 3.1).

Таблица 3.1

Коммунальные услуги	При отсутствии приборов учета	При наличии приборов
Водоснабжение канализация	чел./мес.	м ³ (соответственно фактически потребленной воды, отведенной сточной жидкости)
Теплоснабжение: - отопление - горячее водоснабжение	м ² общей площади жилья чел./мес.	Гкал потребленной тепловой энергии м ³ фактически потребленной горячей воды
Электроснабжение	-	кВт/час
Газоснабжение	чел./мес.	м ³ потребленного сетевого газа или кг потребленного сжиженного газа

3.6. Оплата коммунальных услуг по нормативам потребления.

3.6.1. **При отсутствии приборов учета** для удобства расчетов с населением, а также для определения общего объема финансирования организаций ЖКХ ставки оплаты коммунальных услуг **могут рассчитываться на человека в месяц либо на кв. м общей площади жилья**, исходя из утвержденных органом местного самоуправления нормативов потребления.

Размер платежей на человека в месяц определяются следующим образом:

$$T_{ч_i} = T_i \cdot N_i$$

где $T_{ч_i}$ - величина платы за предоставление i -го вида коммунальной услуги в расчете на человека;

T_i - тариф на предоставление i -го вида коммунальной услуги в расчете на единицу материального носителя;

N_i - норматив потребления i -го вида материального носителя коммунальной услуги в месяц в соответствующих измерителях (водоснабжение и водоотведение - m^3 ; теплоснабжение - Гкал; горячее водоснабжение - Гкал (или куб. м); электроснабжение - кВтч; газоснабжение - m^3).

Величина платы за предоставление услуг на квадратный метр общей площади жилья в месяц может быть определена по следующей формуле:

$$T_0 = \frac{T_i \cdot N_i}{P} \text{ или } T_0 = \frac{T_{ч_i}}{P},$$

где P - социальная норма площади жилья (m^2 общей площади жилья на человека).

3.6.2. При этом впредь до полной реализации расчетов с потребителями по показаниям приборов учета, то есть когда расчеты платежей за коммунальные услуги у одной части потребителей осуществляется исходя из показаний приборов, а у другой - из нормативов, в каждом муниципальном образовании должна быть разработана и утверждена **двухуровневая система нормативов потребления услуг**:

- **минимальные социальные стандарты (нормативы) потребления услуг**, то есть нормативы, характеризующие минимально необходимые для обеспечения жизнедеятельности объемы потребления материального носителя услуг, которые должны быть реально обеспечены всем гражданам за счет личных средств и соответствующих целевых социальных гарантий малоимущим гражданам в виде субсидий для оплаты жилья и коммунальных услуг.

Исходя из социальной нормы площади жилья и минимальных социальных нормативов потребления коммунальных услуг, осуществляется предоставление субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, а также льгот отдельным категориям граждан. Использование завышенных (по сравнению с минимально необходимыми) нормативов ведет к увеличению потребности в бюджетных средствах на выплату льгот и субсидий, а также на дотации предприятиям ЖКХ для компенсации разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами для населения.

Логика реформы ЖКХ основана на переходе к оплате услуг в соответствии с их фактическим объемом и качеством. Оплата по завышенному нормативу не стимулирует мер по ресурсосбережению, в том числе по установке приборов учета. В условиях же использования нормативов, отражающих минимальный уровень потребления услуг населением, у предприятий ЖКХ появятся реальные стимулы в установке приборов: на первом этапе - на границах раздела, затем - на домовых вводах, а по мере повышения доли платежей населения и обеспечения ценовой чувствительности - в квартирах за счет средств населения. В конечном итоге это создаст условия для определения величины платежей за услуги, исходя из их фактического потребления и установления тарифов соответственно за нормативное и сверхнормативное потребление услуг, что позволит, с одной стороны, увеличить доходы предприятий, а с другой - повысить заинтересованность потребителей в более экономном расходовании ресурсов;

- **среднестатистический норматив потребления** - сложившийся в городе и контролируемый приборными измерениями средний объем удельного потребления материального носителя коммунальной услуги в расчете на одного потребителя.

Используется для расчета платежей за услуги.

Минимальный социальный стандарт не должен превышать среднестатистический норматив потребления услуг.

3.6.3. Среднестатистические нормативы потребления могут рассчитываться и утверждаться для города в целом либо дифференцированно: для отдельных районов, микрорайонов, а также для отдельных групп потребителей. Утверждение дифференцированных среднестатистических нормативов потребления для группы потребителей осуществляется по их заявлению.

Расчет среднестатистических нормативов потребления производится комиссией, образованной администрацией города с участием представителей службы заказчика (муниципального заказчика), управляющей организации (управляющего), жилищных и коммунальных предприятий.

Основой для расчета среднестатистических нормативов потребления является анализ показаний приборов учета, установленных на границах раздела, домовых вводах части жилых домов и в отдельных квартирах, а также серия замеров, производимых комиссией с помощью портативных приборов учета. Количество и точки замеров определяются комиссией и согласовываются администрацией города. Расчеты нормативов должны производиться с учетом равномерного суточного и сезонного потребления коммунальных услуг.

3.6.4. Таким образом, размер платежей семьи за предоставленные ей коммунальные услуги должен определяться исходя из среднестатистических нормативов потребления, то есть:

- за горячее и холодное водоснабжение и водоотведение:

$$T_{с.в.} = T_{в} \times N_{ср.в.} \times n \quad \text{или} \quad T_{с.в.} = T_{чв} \times n,$$

где

$T_{с.в.}$ - величина платы семьи за холодное (горячее) водоснабжение (водоотведение), руб./мес;

$T_{в}$ - тариф на предоставление единицы услуги, отпущенной холодной (горячей) воды, отведенной сточной жидкости, руб./м³;

$N_{ср.в.}$ - среднестатистический норматив потребления услуг водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения, м³/чел.;

n - количество членов семьи;

$T_{чв}$ - величина платы за предоставление услуг водоснабжения (водоотведения) в расчете на человека, руб./чел.;

- за отопление:

$$T_{с.о.} = \frac{T \times N_{ср.о.} \times P_{\phi}}{P_{н}} \quad \text{или} \quad T_{с.о.} = T_{чо} \times P_{\phi}, \quad \text{где}$$

$T_{с.о.}$ - величина платы семьи за услуги по отоплению, руб./чел.;

$T_{о}$ - тариф на предоставление услуг по отоплению, руб./Гкал;

$N_{ср.о.}$ - среднестатистический норматив потребления услуг теплоснабжения, Г/кал на м² в месяц;

$P_{н}$ - социальная норма площади жилья на семью, м² общей площади жилья;

P_{ϕ} - площадь жилья, фактически занимаемая семьей, м² общей площади жилья¹;

¹ Учитывается только отапливаемая площадь.

$T_{чо}$ - величина платы за предоставление услуги по отоплению, руб./м².

3.7. Расчет платежей за коммунальные услуги при учете их потребления по приборам.

3.7.1. При наличии приборов учета потребления услуг (холодной и горячей воды, тепла и др.) размеры платежей за них определяются исходя из фактического потребления материального носителя услуги и установленного тарифа.

Технология определения фактического объема потребления материального носителя услуги каждой семьей зависит от конкретной конфигурации установки приборов учета: на ДТП, на домовых вводах, на вводах в квартиры, на нагревательных приборах в помещениях.

При этом в жилых домах и/или квартирах, в которых установлены приборы учета горячей воды, начисление платежей должно осуществляться не за Гкал тепловой энергии на прогрев воды, а за м³ горячей воды.

Объем отведенных сточных вод следует принимать на уровне фактического потребления холодной и горячей воды (по показаниям приборов учета) за вычетом 5 - 10 л на 1 человека, теряющихся при приготовлении пищи, уборке помещений и территории, поливке зеленых насаждений и не попадающих в канализацию.

3.7.2. Если приборы учета установлены только на вводе в многоквартирный жилой дом, объемы потребления коммунальных услуг и размеры их оплаты каждой семьей определяются путем распределения:

а) по обеспечению потребителей холодной и горячей водой - пропорционально численности проживающих в каждой квартире с учетом фактического времени проживания (например, с учетом отсутствия на период отпуска или командировки либо проживания временных жильцов);

б) по центральному отоплению - пропорционально общей отапливаемой площади каждой квартиры.

При этом из объема потребления услуг по показанию прибора, установленного на вводе в жилой дом, должен быть исключен объем потребления данных услуг (воды, теплоносителя и др.), используемых на общедомовые нужды (содержание мест общего пользования: уборка лестничных клеток, подъездов, мытье мусоросборных камер, уборка придомовой территории, полив зеленых насаждений и других), а также объемы потребленных коммунальных услуг в нежилых помещениях. Объем потребления на общедомовые нужды устанавливается приборным измерением на специально отведенном для этих целей кране (кранах) с исключением возможности пользоваться другими кранами либо нормативом. Объем потребления в нежилых помещениях также устанавливается по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - по нормативам, согласованным в договорах.

Из объема потребления услуг по показанию прибора, установленного на вводе в здание, должны быть также исключены сверхнормативные потери и утечки во внутридомовых сетях, величина которых устанавливается в ходе проведения энергоаудита (по результатам замеров).

С целью защиты интересов потребителей от необоснованно завышенных платежей, которые могут быть вызваны превышением расхода материального носителя услуги на общедомовые нужды и/или сверхнормативными потерями и утечками во внутридомовых сетях, при распределении объема потребления услуг пропорционально численности проживающих либо общей отапливаемой площади необходимо руководствоваться следующим²:

² Указанный механизм расчета применяется как в тех случаях, когда проведены фактические замеры расхода материального носителя услуги на общедомовые нужды и/или потерь и утечек во внутридомовых сетях, так и в тех случаях, когда превышение расхода материального носителя выявлено в результате сравнения фактического объема внутриквартирного потребления, рассчитанного исходя их показаний общедомового прибора, со среднестатистическим нормативом.

- **если полученный в результате распределения показаний домового прибора учета объем внутриквартирного потребления семьей материального носителя услуги меньше среднестатистического норматива в расчете на эту семью, то расчет оплаты услуг должен осуществляться по показаниям прибора;**

- **если полученный в результате распределения показаний домового прибора учета объем внутриквартирного потребления семьей материального носителя**

услуги больше среднестатистического норматива в расчете на эту семью, то расчет оплаты услуг **должен осуществляться по среднестатистическим нормативам.**

Объем потребления услуг холодного и горячего водоснабжения каждой конкретной семьей по среднестатистическому нормативу ($\text{м}^3/\text{чел}$) определяется исходя из численности проживающих в каждой квартире с учетом фактического времени проживания, а услуг по отоплению - по среднестатистическому нормативу ($\text{Гкал}/\text{м}^2$) исходя из общей отапливаемой площади квартиры.

Разница между показаниями прибора учета, установленного на вводе в жилой дом, и суммарными объемами потребления материального носителя услуги в каждой квартире, определенными по среднестатистическим нормативам, представляет собой его расходы на общедомовые нужды (нормативные и сверхнормативные) и потери и утечки во внутридомовых сетях (также нормативные и сверхнормативные).

При этом нормативный объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды включается в тариф на обслуживание и ремонт жилья и оплачивается населением. Сверхнормативный - отражается на результатах финансовой деятельности жилищной организации (уменьшается прибыль либо увеличиваются убытки).

Что касается потерь и утечек во внутридомовых сетях, то их нормативный уровень включается в тариф на услуги водо-, теплоснабжения через снижение общего объема реализации (воды, тепла)³.

³ «Инструкция по оценке и нормированию неучтенных расходов воды в системах коммунального водоснабжения», утвержденная постановлением Госстроя России от 31.03.2000 № 23

Сверхнормативные потери и утечки отражаются на результатах финансовой деятельности той организации, которая осуществляет обслуживание внутридомовых сетей (как правило, это жилищная организация).

Ответственность за сверхнормативный расход, потери и утечки материального носителя услуги во внутридомовых сетях возлагается на ту организацию, которая осуществляет их обслуживание (как правило, это жилищная организация).

За утечку воды (холодной и горячей) из водоразборной арматуры в жилище, выявленную представителями жилищной организации, жилищной инспекции либо другой уполномоченной на это службы, при условии соблюдения потребителями правил технической эксплуатации и при их заблаговременном обращении об устранении недостатка также несет ответственность жилищная организация.

Таким образом, **оплата разницы между показаниями прибора на домовом вводе и объемами внутриквартирного и внутридомового потребления услуг, определенными по среднестатистическим нормативам, возлагается на жилищную организацию.**

В то же время за утечку воды из водоразборной арматуры в жилище, обнаруженную в ходе проведения осмотра (проверки) представителями жилищной организации, жилищной инспекцией или другой уполномоченной на это службы, и при отсутствии обращения потребителя об устранении недостатка отвечает потребитель, не установивший прибор учета. За данное нарушение договором о предоставлении жилищно-коммунальных услуг может быть предусмотрена ответственность потребителя в форме неустойки (штрафа).

Такая процедура оценки объемов потребления услуг повышает заинтересованность и ответственность как жилищных организаций, так и потребителей услуг в устранении утечек во внутридомовом инженерном оборудовании, сокращении расходов воды и теплоносителя на общедомовые нужды, а как следствие, в экономии ресурсов.

3.7.3. Если приборы учета установлены на вводах в многоквартирный жилой дом и в отдельные квартиры и нежилые помещения, объемы потребления коммунальных услуг и размеры их оплаты определяются отдельно:

а) для потребителей, в квартирах которых установлены приборы учета, по показаниям этих приборов;

б) для потребителей, не имеющих квартирных приборов учета, как разница между показаниями приборов на вводе в здание (за вычетом установленного приборными измерениями либо нормативного объема потребления коммунальных услуг, используемых на общедомовые нужды, потребления коммунальных услуг в нежилых помещениях и сверхнормативных потерь и утечек во внутридомовых сетях, величина которых устанавливается в ходе проведения энергоаудита) и суммой показаний приборов в отдельных квартирах. Распределение объемов потребления услуг и определение платежей за них для потребителей, в квартирах которых не установлены приборы учета, осуществляется в соответствии с пунктом 3.7.2. настоящей методики.

3.7.4. Если при отсутствии приборов учета на вводе в жилое здание установлены приборы учета на вводах во все или часть квартир, объемы потребления коммунальных услуг и размеры платежей за них каждой семьей определяются по показаниям этих приборов.

В тех квартирах, в которых не установлены приборы учета, размер оплаты коммунальных услуг устанавливается исходя из среднестатистических нормативов внутриквартирного, потребления и нормированной части общедомового потребления (оплачиваемой через платеж за жилищно-эксплуатационные услуги).

Если на нагревательных приборах (радиаторах, конвекторах) установлены распределители тепла, объем потребления тепловой энергии и размер платы за отопление каждой семьей определяется по суммарным показаниям данных приборов, установленных на всех радиаторах, конвекторах в квартире.

В квартирах, в которых распределители тепла не установлены, объем потребления тепловой энергии и размер платы за отопление устанавливаются по среднестатистическим нормативам потребления.

В тех случаях, когда приборы установлены на вводах в многоквартирный жилой дом и во всех квартирах разница между показаниями приборов на домовом вводе и в квартирах отражает фактические расходы воды, теплоносителя на общедомовые нужды, а также потери и утечки во внутридомовых сетях.

Оплата этой разницы возлагается на жилищную организацию.

3.7.5. Потребитель имеет право на установку приборов учета в своем жилище в заявительном режиме. Дополнительных разрешений собственника жилищного фонда либо уполномоченной им службы заказчика (муниципального заказчика), управляющей организации, жилищной или коммунальной организации не требуется.

При этом установка квартирных приборов учета осуществляется потребителем за отдельную плату.

Обслуживание же этих приборов (контроль технического состояния, наладка, регулировка, ремонт, снятие показаний) осуществляется по договору либо специализированной организацией (биллинговой службой), либо коммунальной организацией в счет оплаты потребителем соответствующих услуг.

3.7.6. Ниже в таблице 3.2 представлен механизм расчета платежей за коммунальные услуги с учетом их фактического потребления.

3.7.7. При определении платежей за коммунальные услуги исходя из фактического объема потребления материального носителя услуги (по показаниям приборного учета) и установленного тарифа за единицу услуги в натуральном выражении появляется реальная возможность введения дифференцированной системы оплаты услуг: за нормативное и сверхнормативное потребление. Очевидно, что эта мера не только позволит предприятиям ЖКХ получить дополнительный доход, но и повысит заинтересованность населения в более экономном расходовании ресурсов.

При этом общая сумма платежей за коммунальные услуги в условиях дифференциации тарифов в зависимости от объема их потребления определяется как:

$$S' = \sum_{i=1}^n Q_{cp} \times t_n + Q_{св} \times t_{св}, \text{ где}$$

S' - общая сумма платежей семьи за коммунальные услуги;
 Q_{cp} - среднестатистический норматив потребления коммунальной услуги в расчете на семью;
 t_n - тариф на оплату услуги в пределах норматива;
 $Q_{св}$ - объем сверхнормативного потребления материального носителя услуги;
 $t_{св}$ - тариф на оплату сверхнормативного потребления услуги (устанавливается в пределах ЭОТ);
 n - виды услуг.

При этом сверхнормативный объем потребления холодной и горячей воды семьей определяется следующим образом:

$$Q_{св}^g = \frac{(Q_{общ}^g - Q_{дн}^g - Q_{нп}^g - Q_y^g)}{Ч_{общ}} - N_{ср.в} \times Ч, \quad 4$$

⁴ Условные обозначения приведены в таблице 3.2.

а теплоэнергии на нужды отопления:

$$Q_{св}^o = \frac{(Q_{общ}^o - Q_{дн}^o - Q_{нп}^o)}{P_{общ}} - N_{ср.о} \times P, \quad 4$$

3.7.8. Плата за сверхнормативное потребление коммунальных услуг вводится с целью ускорения прохода и полной оплаты услуг, стимулирования сокращения нерационального потребления, ресурсосбережения при одновременной защите малоимущих граждан.

В то же время повышение платы за сверхнормативное потребление услуг, так же как и за сверхнормативную площадь жилья, не должно провоцировать искусственного завышения коммунальными предприятиями объема реализации. Прежде всего, необходимо защитить интересы пенсионеров и семей с низкими доходами, у которых несколько превышена социальная норма площади жилья, то есть целесообразно введение дополнительной «пороговой зоны», которая оплачивается по базовым тарифам, утвержденным для оплаты социальной нормы. Для таких групп населения может быть как повышена социальная норма, так и ограничен уровень сверхнормативных платежей.

В этом случае при взимании платы за отопление исходя из тарифа, установленного за 1 кв. м. общей площади жилья (при отсутствии приборов учета), расчет осуществляется аналогично, с той лишь разницей, что для определения платы за отопление в общую площадь жилья включается только площадь отапливаемых помещений.

Для выявления и учета сверхнормативной площади, а также второго жилого помещения формируемая в расчетно-кассовом центре база данных должна быть увязана с базой данных БТИ.

Для смягчения ценового давления в результате введения повышенной платы за сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг могут использоваться и другие схемы (двух-, трехступенчатые, плавные - пропорционально степени превышения норматива).

Может устанавливаться регрессивная шкала оплаты сверхнормативной площади жилья и сверхнормативного потребления коммунальных услуг. Например:

- при превышении социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг до 10 % действующий тариф повышается на 10 %;

- при превышении социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг от 10 до 20 % действующий тариф повышается на 15 %;
- при превышении социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг от 20 до 30 % действующий тариф повышается на 30 %;
- при превышении социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг от 30 до 50 % действующий тариф повышается на 50 % и т. д.

С целью защиты малоимущих граждан рекомендуется не взимать плату за сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление услуг со следующих категорий граждан (но только в тех случаях, когда жилье не сдается в наем либо поднайм):

- семей, состоящих из пенсионеров и нуждающихся в субсидиях;
- нуждающихся в субсидиях матерей-одиночек;
- детей-сирот и опекунов, проживающих совместно с ними;
- других малообеспеченных граждан по решению органа местного самоуправления.

3.7.9. Плата за сверхнормативное потребление коммунальных услуг может взиматься только при наличии приборов учета, устанавливаемых на домовых вводах и/или в квартирах.

Исключение могут составлять лишь услуги теплоснабжения в том случае, когда плата за отопление взимается за кв. м общей площади жилья (соответственно нормативной и сверхнормативной). Однако такой механизм расчета с потребителями, позволяя решить проблему получения предприятиями теплоснабжения дополнительных доходов и снижения потребности в бюджетных средствах, не создает реальных стимулов экономии теплоэнергии.

Оценка объемов потребления коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения и других), считывание и обработка полученной по данным приборов учета информации, ее предоставление для расчета платежей за услуги должны осуществляться биллинговой службой.

3.7.10. При введении двухкомпонентных тарифов на услуги водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения оплата услуг потребителями осуществляется двумя частями:

- **абонентская плата**, которая отражает стоимость гарантированного доступа к данной услуге и включает в свой состав затраты на поддержание основных фондов в работоспособном состоянии. Эта часть платежа является постоянной. Она не изменяется при изменении потребления и устанавливается в расчете на человека по водоснабжению и водоотведению и на м² общей площади жилья по теплоснабжению;
- **плата за фактическое потребление материального носителя услуги** (определяется по показаниям приборов учета по методике, изложенной выше, либо по среднестатистическим нормативам потребления).

При этом переход к оплате услуг по двухкомпонентному тарифу (абонентская плата и плата за фактическое потребление материального носителя услуги (Гкал тепла, м³ воды)) не должен привести к изменению общей суммы платежей, взимаемых по установленному органом местного самоуправления однокомпонентному тарифу.

При расчете платежей за услуги в едином платежном документе отдельно должна отражаться абонентская плата, которая взимается ежемесячно независимо от факта проживания (то есть и при временном отсутствии потребителя) и объема потребления услуг.

Что касается **платы за фактическое потребление**, то ее размер определяется с учетом этих факторов (то есть фактического времени проживания и объема потребления) **и также отражается в платежном документе** (см. раздел 4).

Таблица 3.2.

Механизм расчета платежей за коммунальные услуги с учетом их фактического потребления

Наличие приборов учета	Механизм расчета платежей за коммунальные услуги	Исходные данные для расчета
1	2	3
<p>1. Приборы учета установлены только на вводе в многоквартирный жилой дом:</p> <p>1.1 Объем потребления семьей холодной (горячей) воды (q_e^p)</p>	$q_e^p = \frac{(Q_{общ}^e - Q_{д.н.}^e - Q_{н.п.}^e - Q_y^e) \times Ч}{Ч_{общ}}$	<p>$Q_{общ}^e$ - общий фактический объем потребленной холодной (горячей) воды по показаниям приборов учета, установленных на вводе в жилой дом ($м^3$ в месяц);</p> <p>$Q_{д.н.}^e$ - объем потребления холодной (горячей) воды на общедомовые нужды, установленный приборными измерениями, либо нормативный ($м^3$ в месяц);</p> <p>$Q_{н.п.}^e$ - объем потребления воды в нежилых помещениях по показаниям приборов либо нормативам ($м^3$ в месяц);</p> <p>Q_y^e - сверхнормативный объем потерь и утечек холодной (горячей) воду во внутридомовых сетях (по результатам замеров) ($м^3$ в месяц);</p> <p>$Ч_{общ}$ - общая численность проживающих в доме (с учетом граждан, проживающих временно и снимающих жилье в данном доме, а также временно отсутствующих граждан в данный месяц);</p> <p>$Ч$ - численность проживающих в конкретной квартире (с учетом временно проживающих и временно отсутствующих в данный месяц).*</p>
<p>1.2. Объем потребления семьей услуг по отоплению (q_e^o)</p>	$q_e^o = \frac{(Q_{общ}^o - Q_{д.н.}^o - Q_{н.п.}^o) \times P}{P_{общ}}$	<p>$Q_{общ}^o$ - общий фактический объем потребленной тепловой энергии на нужды отопления по показателям приборов учета, установленных на вводе в жилой дом (Гкал в месяц);</p> <p>$Q_{д.н.}^o$ - объем потребления услуг на отопление внутриподъездных помещений и других помещений общего пользования, установленный по показаниям приборов или нормативам (Гкал в месяц);</p> <p>$Q_{н.п.}^o$ - объем потребления теплоэнергии на отопление нежилых помещений по показаниям приборов или нормативам (Гкал в месяц)</p>
<p>1.3. Размер оплаты семьей холодной</p>	<p>а) если полученный в результате распределения показаний домового</p>	<p>t_n^e - тариф на оплату единицы материального носителя услуги ($м^3$</p>

Наличие приборов учета	Механизм расчета платежей за коммунальные услуги	Исходные данные для расчета
1	2	3
<p>(горячей) воды (T_c^e и T_c^o)</p> <p>2. Приборы установлены на вводе в дом и в отдельных квартирах</p> <p>2.1 Размер оплаты услуг семьями, проживающими в квартирах, оборудованных приборами учета (на основании показаний этих приборов).</p> <p>2.2 Объем потребления услуг семьями, квартиры которых не оборудованы приборами учета ($Q_{общ}^к$).</p>	<p>прибора учета объем услуг, потребленных семьей, меньше среднестатистического норматива в расчете на эту семью, то размер оплаты услуг определяется как:</p> $T_c^e = q^p \times T_n^e;$ $T_c^o = q^p \times T_n^o;$ <p>б) если полученный в результате распределения показаний домового прибора учета объем услуг, потребленных семьей, больше среднестатистического норматива потребления в расчете на эту семью, то размер оплаты услуг определяется как:</p> $T_o^e = N_{ср.е} \times T_n^e;$ $T_c^o = N_{ср.о} \times T_n^o$ $T_c = q_c \times t_n$ <p>Объем потребления услуг семьями, квартиры которых не оборудованы приборами учета, определяется как разница между общим фактическим объемом потребления материального носителя услуги и суммарным объемом потребления материального носителя услуги семьями, в квартирах которых установлены приборы учета.</p> $Q_{общ}^к = Q_{общ} - \sum_{i=1}^n q_c$	<p>воды);</p> <p>t_n^o - тариф на оплату единицы материального носителя услуги (Гкал тепла);</p> <p>$N_{ср.е}$ - среднестатистический норматив потребления холодной, (горячей) воды (m^3 воды на человека в месяц);</p> <p>$N_{ср.о}$ - норматив потребления тепловой энергии на нужды отопления (Гкал/m^2 общей площади жилья в месяц);</p> <p>q_c - фактический объем потребления материального носителя услуги (воды, тепла) семьей в месяц по показаниям приборов учета, установленных в квартире. Если на нагревательных приборах (радиаторах, конвекторах) установлены распределители тепла, q_c на отопление определяется по их суммарным показаниям.</p> <p>$Q_{общ}^к$ - объем потребления услуг семьями, квартиры которых не оборудованы приборами учета.</p> <p>n - количество квартир, оборудованных приборами учета.</p>
<p>2.3 Размер оплаты услуг семьями, квартиры которых не оборудованы приборами учета</p>	<p>Полученный объем потребления услуг распределяется между семьями, квартиры которых не оборудованы приборами учета, пропорционально численности проживающих (для определения платы за воду) либо общей отапливаемой площади (при определении платы за отопление). Распределение объемов потребления услуг и расчет платежей за них осуществляется по методике, изложенной в п. 1 настоящей таблицы.</p>	

* Эти показатели ($Ч_{общ}$ и $Ч$) могут рассчитываться в человеко-днях по каждой квартире, а затем суммироваться (при наличии значительного количества граждан, проживающих не полный месяц).

4. Организация начисления и сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги

4.1. Одной из задач финансового оздоровления предприятий ЖКХ является снижение задолженности потребителей по оплате за жилье и коммунальные услуги. При этом среди причин, вызывающих рост задолженности, чаще всего называется рост тарифов при низкой платежеспособности населения. Однако, как показывает опыт, на собираемость платежей в большей мере влияет организация их начисления и сбора.

4.2. **Наиболее эффективно проблема начисления и сбора платежей решается путем передачи этих функций городским расчетно-кассовым центрам (РКЦ).** Оперативность и точность расчетов, доведение до населения информации об уровне платежей с использованием для этого наглядных счетов-квитанций, повышение культуры обслуживания, создание максимальных удобств при расчетах за услуги, своевременное напоминание неплательщикам позволяют примерно на 20 % повысить уровень собираемости платежей, доведя его до 95 - 97 %%. Это подтверждает практика действующих РКЦ.

4.3. Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.08.99 г. № 887 «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» рекомендовано сбор платежей за жилье и коммунальные услуги осуществлять через расчетно-кассовые центры.

РКЦ могут создаваться как самостоятельные хозяйствующие субъекты либо как подразделения служб, выполняющих функции заказчика (муниципального заказчика).

4.4. Для своевременного информирования потребителей об их обязательствах по оплате жилищно-коммунальных услуг, предотвращения накопления задолженности по платежам, а также обеспечения своевременного перечисления собранных платежей организациям-поставщикам услуг РКЦ должно выполнять следующие функции:

- осуществление расчетов с потребителями услуг, проживающими в жилищном фонде всех форм собственности (циркулярное письмо Госстроя России от 14.09.99 г. № ЛЧ-3128/13);
- начисление платежей за жилье и коммунальные услуги с учетом льгот и субсидий;
- формирование и рассылка населению извещений (счетов-квитанций) с информацией об объеме потребления услуг и размере оплаты;
- сбор платежей через сбербанки, почтовые отделения либо через собственные отделения;
- учет поступивших платежей на основании платежного документа (счета-квитанции), выявление неплательщиков, работа с ними;
- расчет субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг;
- распределение («расщепление») собранных денежных средств между организациями-поставщиками услуг;
- перечисление денежных средств организациям-поставщикам услуг.

Важным элементом технологии начисления платежей является корректировка оплаты в зависимости от качества услуг, которая, как правило, должна производиться без вмешательства потребителя по информации предприятий, диспетчерских служб, обобщаемых в службе заказчика, управляющей организации.

4.5. **Информационное обеспечение системы расчетов с населением охватывает характеристики жилищного фонда, проживающего в нем (постоянно или временно) населения, льгот, тарифов на услуги, нормативов их потребления (минимальных социальных стандартов и среднестатистических нормативов) и др.**

Кроме того, **организация расчетов с населением через РКЦ требует учета при начислении платежей информации от организаций-поставщиков услуг и потребителей**

об отклонениях от установленных договорами показателей качества, надежности и устойчивости, а также о перерывах в предоставлении услуг.

4.6. Для обеспечения работы РКЦ можно рекомендовать создание единого функционального комплекса, обеспечивающего «сквозные» расчеты от формирования лицевых счетов с учетом льгот и субсидий, рассчитываемых в этом комплексе, до подготовки сводно-аналитической документации и распределения денежных средств между организациями-поставщиками услуг (см. рис. 4.1.).

Такой функциональный блок обеспечивает пропорциональное распределение («расщепление») собранных денежных средств между организациями - поставщиками услуг, контроль за их движением, а также формирование сводных аналитических данных о начисленных и собранных платежах по видам услуг и их поставщикам, учет задолженности по платежам, неплательщиков и их классификации по срокам задолженности, общей суммы льгот и субсидий, сокращения размера оплаты за услуги (по их видам) при снижении качества и перерывах в предоставлении.

Учет задолженности по платежам и ее классификация по срокам, позволяющая отделить текущую задолженность от просроченной или «безнадежной», имеет существенное значение при проведении ее реструктуризации. Это связано с тем, что в бухгалтерском учете в настоящее время текущая и просроченная задолженность не разделяются, что делает невозможным списать «безнадежную» задолженность.

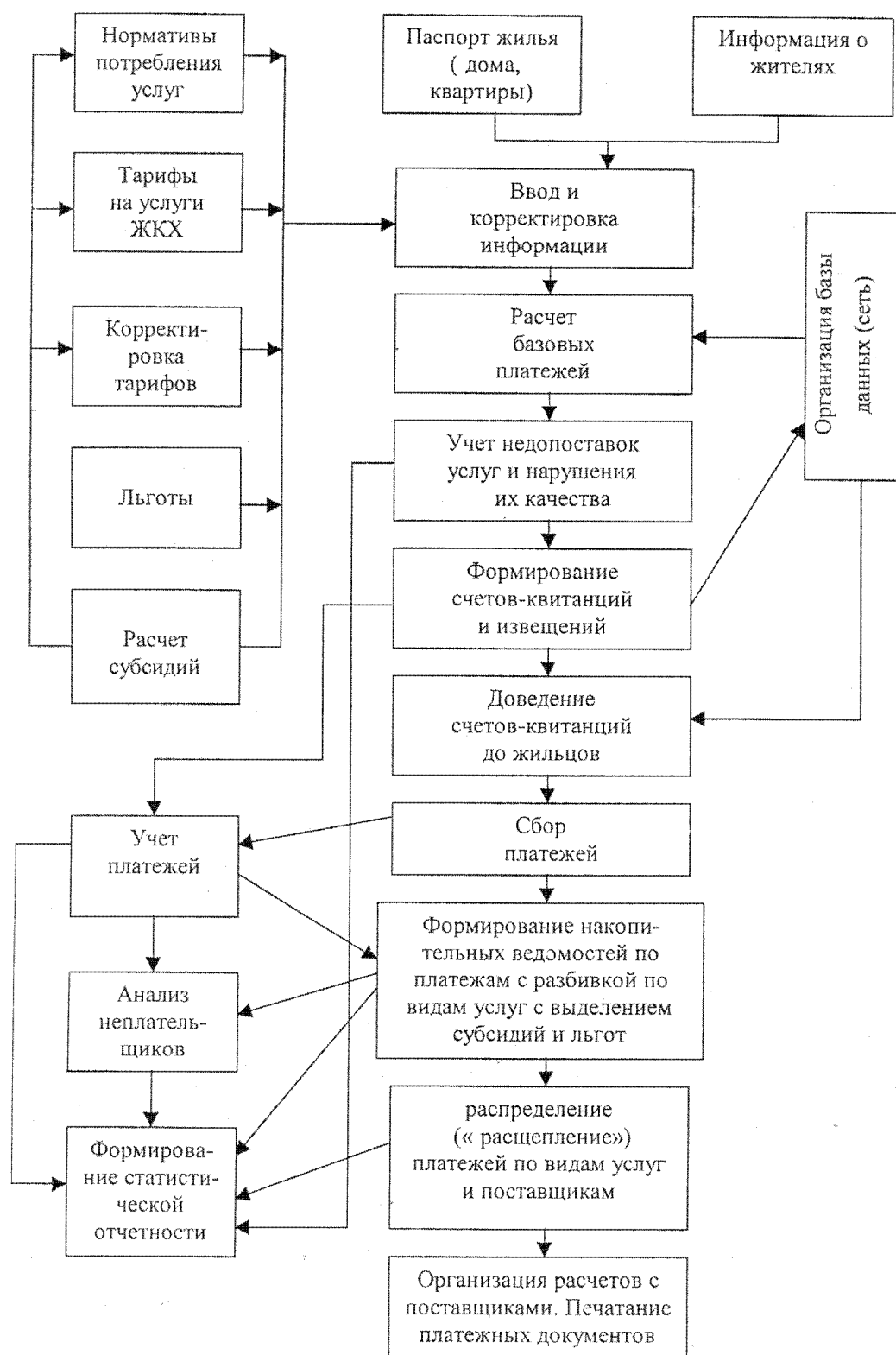


Рис. 4.1. Функциональный комплекс расчета с квартиросъемщиками и распределения платежей по поставщикам

Помимо этого рассматриваемый функциональный комплекс должен обеспечить учет сверхнормативной площади жилья, если за нее взимается повышенная оплата, а также второго (и более) жилья. Кроме того, для расчетов с потребителями, в домах либо квартирах которых установлены приборы учета, должен быть обеспечен как учет этих домов и квартир, так и показания приборов, которые должны быть учтены при начислении платежей потребителям услуг.

Такой комплекс помимо расчетов за услуги позволяет обеспечить информационную поддержку управления ЖКХ города на основе интеграции разрозненных баз данных о жилищном фонде, проживающем в нем населении, финансово-экономических показателей.

4.7. Повышение эффективности работы РКЦ с потребителями услуг, в том числе сокращение задолженности по платежам, обеспечивается полнотой, достоверностью и «прозрачностью» для населения платежных документов (счетов-квитанций и извещений). Наряду с подробными сведениями о РКЦ и плательщике в них должна содержаться информация о структуре платежей, размере тарифа за единицу услуги, снижении платежа за нарушение качества обслуживания (перерывах или отключениях), размере льгот и субсидий. Это необходимо для того, чтобы каждый гражданин имел возможность определить уровень своих платежей и, кроме того, наглядно видел, что чем ниже потребительские качества жилья, уровень его благоустройства, тем ниже уровень оплаты.

В счете-квитанции могут также указываться дополнительные платежи, которые вносятся гражданами на добровольной основе, например, плата за страхование жилья, за содержание специальных спортивных площадок и др. Таким образом, извещение и счет-квитанция должны содержать следующие данные:

- сведения о расчетно-кассовом центре (адрес, телефон, банковские реквизиты и др.);
- сведения о плательщике: адрес, вид жилья (частное, государственное, муниципальное), занимаемая площадь, количество проживающих (постоянно и временно), номер лицевого счета (для нанимателей) либо карточки (для собственника жилого помещения), фамилия, имя, отчество нанимателя или собственника (собственников при долевой собственности), наличие льгот, нуждаемость в субсидиях, их размер и др.

Льготы учитываются в соответствии с действующими законодательными актами (федеральными законами), а также в соответствии с постановлениями субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Расчет субсидий осуществляется в соответствии с «Положением о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 августа 1999 г. № 887, а также соответствующих постановлений органов управления субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

При заполнении сведений о плательщике особого внимания требует графа - количество проживающих, так как при отсутствии приборов учета, когда платежи взимаются в зависимости от норматива потребления услуг и установленного тарифа, необходимо вести учет не только количества временно проживающих, но и время их проживания в течение конкретного месяца.

Эта информация должна содержаться в базе данных паспортного учета. Кроме того, в базе данных должны содержаться сведения о гражданах, имеющих льготы и получающие субсидии.

При расчетах с собственниками жилья, проживающими в индивидуальных домах, в счете-извещении и квитанции изменяется состав оплачиваемых услуг. Например, исключается содержание и ремонт жилья, но дополнительно, как правило, включается полив участка, могут быть и другие изменения.

Ниже приведены образцы счета-квитанции и извещения по оплате жилья и коммунальных услуг.

Реквизиты РКЦ _____

(адрес, телефон)

(расчетный счет)

**Примерный образец счета-извещения об оплате жилья и коммунальных услуг
(оплачивать до 10 _____ 200 ____ г.)**

Платательщик (Фамилия, И. О.)	Васильев П. А.	Льгот - нет (если есть - указать какие и сумму) Начислено субсидий _____ Лицевой счет № _____ Карточка № _____
Адрес	Ул. Юбилейная, д. 16, кв. 5	
Общая площадь	75 м ²	
Отапливаемая площадь	73 м ²	
Количество проживающих	3 чел.	
Социальная норма площади жилья - на количество проживающих ⁵	60 м ²	
Дополнительно на семью оплачивается по действующим тарифам	-	
Приборов учета	нет	

⁵ Заполняется, если принято решение об оплате сверхнормативной площади по повышенному тарифу и если введена дополнительная «квота» к социальной норме, которая оплачивается по действующему тарифу.

Начислено за предыдущий месяц 493,52

Состав оплачиваемых услуг	Единица измерения	Тариф за единицу услуги руб.	Сумма платежа за текущий месяц руб.	Долг (+) или переплата (-) за предыдущий месяц руб.	Уменьшение суммы платежа в связи с перерывами в предоставлении услуги руб.	Общая сумма платежа руб.	Начислено субсидий
1. Содержание и ремонт жилья (техобслуживание),	руб./кв. м	1,90	142,50			142,50	72,41
2 Лифт							
3. Холодная вода	руб./чел	23,70	71,10			71,10	36,13
4. Канализация	руб./чел	17,90	53,70			53,70	27,29
5. Отопление	руб./кв. м	2,40	175,20			175,20	89,02
6. Горячая вода	руб./чел	35,20	105,60		81,90	23,70	12,04
7. Газ	руб./чел	3,35	10,05			10,05	5,11
8. Вывоз ТБО	руб./чел	4,00	12,00			12,00	6,10
9. Найм жилья	руб./кв. м	0,5	37,50	+9,00		46,50	23,63
Итого			607,65	+9,00	-81,90	534,75	271,73

Пени

Всего начислено

534,75

Всего к оплате

263,02

Кроме того,
оплачиваются на
добровольной
основе (например,
страхование жилья
и др.).

Реквизиты РКЦ _____

(адрес, телефон)

(расчетный счет)

**Примерный образец счета-квитанции об оплате жилья и коммунальных услуг
(оплачивать до 10 _____ 200 ____ г.)**

Платательщик	Васильев П. А.	Льгот - нет (если есть - указать
--------------	----------------	----------------------------------

(Фамилия, И. О.)		какие и сумму) Начислено субсидий _____ Лицевой счет № _____ Карточка № _____
Адрес	Ул. Юбилейная, д. 16, кв. 5	
Общая площадь	75 м ²	
Отапливаемая площадь	73 м ²	
Количество проживающих	3 чел.	
Социальная норма площади жилья - на количество проживающих	60 м ²	
Дополнительно на семью оплачивается по действующим тарифам	-	
Приборов учета	нет	

Начислено за предыдущий месяц 493,52

Состав оплачиваемых услуг	Общая сумма платежа руб.
1. Содержание и ремонт жилья (техобслуживание),	142,50
2 Лифт	
3. Холодная вода	71,10
4. Канализация	53,70
5. Отопление	175,20
6. Горячая вода	23,70
7. Газ	10,05
8. Вывоз ТБО	12,00
9. Найм жилья	46,50
Итого	534,75
Пени	
Всего начислено	534,75
Начислено субсидий	271,73
Всего к оплате	263,02

Кроме того, оплачиваются на добровольной основе (например, страхование жилья и др.).

Благодарим за своевременную оплату.

Проверьте Ваше право на получение субсидий: если сумма платежа за социальную норму площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг превышает установленный процент совокупного дохода Вашей семьи, Вам полагается субсидия.

При переходе к оплате услуг по двухкомпонентному тарифу счет-извещение примет следующий вид:

Примерный образец счета-извещения об оплате жилья и коммунальных услуг (оплачивать до 10 _____ 200 ___ г.)

Плательщик (Фамилия, И. О.)	Васильев П. А.	Льгот - нет (если есть - указать какие и сумму) Начислено субсидий _____ Лицевой счет № _____ Карточка № _____
Адрес	Ул. Юбилейная, д. 16, кв. 5	
Общая площадь	75 м ²	
Отапливаемая площадь	73 м ²	
Количество проживающих	3 чел.	
Социальная норма площади жилья - на количество проживающих	60 м ²	

Дополнительно на семью оплачивается по действующим тарифам	-
Приборов учета	нет

Начислено за предыдущий месяц 493,52

Состав оплачиваемых услуг	Единица измерения	Тариф за единицу услуги руб.	Сумма платежа за текущий месяц руб.	Долг (+) или переплата (-) за предыдущий месяц руб.	Уменьшение суммы платежа в связи с перерывами в предоставлении услуги руб.	Общая сумма платежа руб.	Начислено субсидий
1. Содержание и ремонт жилья (техобслуживание),	руб./м ²						
2 Лифт							
3. Холодная вода - абонентская плата - плата за фактическое потребление	руб. руб./чел руб./м ³	×					
4. Канализация - абонентская плата - плата за фактическое потребление	руб. руб./чел руб./м ³	×					
5. Отопление - абонентская плата - плата за фактическое потребление	руб. руб./м ² руб./Гкал	×					
6. Горячая вода - абонентская плата - плата за фактическое потребление	руб. руб./чел руб./м ³	×					
7. Газ	руб./чел						
8. Вывоз ТБО	руб./чел						
9. Найм жилья	руб./м ²						

Итого

Пени

Всего начислено

Всего к оплате

Кроме того, оплачиваются на добровольной основе (например, **страхование жилья** и др.).

4.8. При расчетах с потребителями услуг, в домах либо квартирах которых установлены приборы учета, размер платежей за услуги определяется по фактическому потреблению исходя из показаний приборов. Соответственно в счете-квитанции должны содержаться показания приборов и тарифы за единицу материального носителя услуги (воды, теплоэнергии и др.). Однако ежемесячно снимать показания с приборов и учитывать их в расчетах с потребителями, как показывает зарубежный опыт, а также практика расчета за потребляемую электроэнергию, не обязательно, поскольку это требует значительных затрат времени и средств.

Наиболее эффективна следующая схема расчета с потребителями услуг.

Расчет платежей ежемесячно производится исходя из среднестатистических нормативов (либо из среднесложившегося потребления услуг в конкретной квартире), количества проживающих (с учетом временно снимающих жилье) и тарифа, установленного на человека в месяц. Один раз в квартал либо в полугодие производится перерасчет по показаниям приборов учета, для чего общая сумма фактических платежей сопоставляется с необходимым размером платежей (по показаниям приборов).

Показания прибора учета на начало периода (квартал, полугодие и т. д.)	_____
на конец периода (квартал, полугодие и т. д.)	_____
Потреблено за период (квартал, полугодие и т. д.)	_____
Тариф за единицу материального носителя услуги (м ³ воды, Гкал тепла)	_____
Размер оплаты за рассматриваемый период	_____
Фактически произведено платежей за рассматриваемый период	_____
Всего к оплате (или подлежит зачету на последующие периоды)	_____

Оценка объемов потребления услуг на основе приборного учета, считывание и обработка получаемой информации может осуществляться городской биллинговой службой. При этом ее интеграция с расчетно-кассовым центром является основой эффективной системы взаимоотношений производителей и потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Положение о биллинговой службе, а также Порядок считывания и обработки показаний приборов учета утверждаются администрацией города.

4.9. Для обеспечения доступности для населения данных, приведенных в счете-квитанции, следует постоянно доводить до каждого нанимателя и собственника жилья утвержденные тарифы на каждый вид услуг, нормативы их потребления, условия оплаты (в том числе при наличии приборов учета). Это необходимо в связи с тем, чтобы каждый гражданин имел возможность определить уровень своих платежей и, кроме того, наглядно видел, что чем ниже потребительские качества жилья, уровень его благоустройства, тем ниже уровень оплаты.

С этой целью, как уже указывалось, в счете-квитанции на оплату услуг необходимо учитывать снижение оплаты за конкретную услугу при временном прекращении ее подачи или снижении других параметров качества в соответствии с условиями, предусмотренными действующими Правилами предоставления коммунальных услуг и договорами на обслуживание.

При этом следует иметь в виду, что снижение оплаты может иметь место не только в тех случаях, когда в связи с аварией (или другой причиной) прекращается подача услуги в дом в целом, но и в тех случаях, когда подача услуги прекращается в отдельные квартиры, находящиеся, например, на одном стояке.

Снижение оплаты за перерыв в предоставлении коммунальных услуг или при нарушении параметров качества осуществляется за суммарное время, соответствующее продолжительности нарушений договорных обязательств в течение оплачиваемого периода с округлением в большую сторону до полных дней или часов.

При наличии у потребителя приборов учета на вводе в здание с регистрацией времени вынужденного перерыва (отключения) оплата коммунальных услуг при допущении исполнителем перерыва осуществляется по показаниям приборного

регистратора (может снижаться составляющая платежей, эквивалентная абонентской плате).

Размер снижения оплаты в случае перерыва в предоставлении отдельного вида жилищно-коммунальных услуг определяется как произведение рассчитанного без учета нарушений размера оплаты потребителями, приведенное к одному часу или дню, и продолжительности превышения времени перерыва в предоставлении услуг над предельно допустимым сроком перерыва, установленным органом местного самоуправления.

Снижение оплаты за нарушения параметров качества жилищно-коммунальных услуг определяется следующим образом: средний дневной (часовой) размер оплаты потребителями, проживающими в конкретном жилище, умножается на продолжительность периода предоставления отдельного вида жилищно-коммунальных услуг с нарушением параметров качества. Если администрация города установила допустимую продолжительность такого периода, этот допустимый период вычитается из расчетов. Если имеет место частичное снижение оплаты при конкретном виде нарушения - рассматриваемый период умножается на величину установленного снижения оплаты.

Такой механизм наиболее эффективен, если орган местного самоуправления установил двухуровневую систему оплаты - абонентскую плату за право потребителя получать конкретную коммунальную услугу и плату за объем фактически потребленного материального носителя услуги (воды, тепловой энергии, газа). В этом случае при перерывах в предоставлении услуг абонентская плата за время перерывов не выплачивается.

4.10. В случае несвоевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг наниматели и собственники жилья должны уплачивать пеню, размер которой устанавливается за каждый день просрочки после даты оплаты, указанной в счете-квитанции.

Однако в соответствии со статьей 330 «Понятие неустойки» Гражданского кодекса Российской Федерации пени могут взиматься только при наличии соответствующего договора. Таким образом, для получения права на взимание пени собственник жилищного фонда (орган местного самоуправления или уполномоченная им служба заказчика) должен заключить договоры найма с нанимателями жилых помещений и договоры на обслуживание с собственниками жилья. В этих договорах наряду с другими обязанностями нанимателей и собственников жилых помещений должен быть определен срок оплаты услуг ЖКХ и размер пени. При отсутствии таких договоров взимание пени не допускается и может быть обжаловано в судебном порядке.