

ПАМЯТКА ДЛЯ МОСКВИЧА: как проверить правильность начисления платы за ЖКУ и иные услуги в Едином платежном документе в период самоизоляции?


Большинство граждан Российской Федерации с 28 марта 2020 года соблюдают режим самоизоляции с целью нераспространения пандемии коронавируса. В таких условиях многие граждане, не имеющие возможностей оплачивать жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) через Интернет, могут оказаться должниками перед управляющими и ресурсоснабжающими организациями и могли бы столкнуться с начислением пени на неуплаченный в срок платеж. Для решения этой проблемы Правительством РФ принято ряд мер по изменению порядка оплаты ЖКУ в 2020 году.

Так, постановлением от 2 апреля 2020 года № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» до 1 января 2021 г. приостановлено право организаций ЖКХ начислять пени собственникам и пользователям жилья за несвоевременную и (или) неполную оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Большое число жителей страны восприняли меры, принятые Правительством России, как разрешенную отсрочку платежей за ЖКУ. Однако следует понимать, что неоплата жилищно-коммунальных услуг в период самоизоляции приведет к необходимости в дальнейшем погасить задолженность за все месяцы, в течение которых платежи не вносились, и одновременно оплачивать ЖКУ за текущие месяцы.

Также следует учитывать, что круглосуточное нахождение граждан в жилых помещениях в период изоляции сопровождается увеличением потребления коммунальных услуг, а значит и увеличением размера платы за них, если оплата производится по показаниям приборов учета потребления ресурсов.

Как убедиться, что начисленные за период самоизоляции платежи за ЖКУ правильные? Предлагаем разъяснения экспертов направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», как разобраться в платежном документе и проверить правильность начисления, на примере Единого платежного документа (ЕПД) за жилое помещение и коммунальные услуги для обычной московской квартиры (см. пример платежного документа).

ИЗВЕЩЕНИЕ	Счёт по сбору платежей за ЖКУ и прочие услуги района Северное Измайлово, ИНН																
	Плательщик (ФЛС №)						ТЕКУЩИЙ ЕПД										
	Сведения о собственнике (-ах) / нанимателе: ФИО ПЕРИОД 04 месяц 2020 год АДРЕС КОД																
							Оплачено: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>										
Итого к оплате			4251.94			Добр. страхов.			83.69			Итого с учётом страхования			4335.63		
Дата заполнения						Подпись											
КВИТАНЦИЯ	Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Северное Измайлово"; адрес: 105425, г. Москва, 3-я Парковая, дом. 63; ИНН: 7719896484; КПП: 771901001																
	Счёт по сбору платежей за ЖКУ и прочие услуги района Северное Измайлово, ИНН																
	Плательщик (ФЛС №)						ТЕКУЩИЙ ЕПД										
	ФИО ПЕРИОД 04 месяц 2020 год АДРЕС КОД																
	Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу	Льгота	Перерасчёт	Начислено	Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу	Льгота	Перерасчёт	Начислено			
	ХВС КПУ	3 кв.м.	40.48	121.44			121.44	Запирающее устройство	1 шт.	64.00	64.00			64.00			
	ГВС КПУ	1 кв.м.	198.19	198.19			198.19	Газ	16.8 кв.м.	6.83	113.38			113.38			
	Водоотв. КПУ	4 кв.м.	29.57	118.28			118.28	Пени			1.23			1.23			
	Отоп. осн.пл.	0.521948 кв.м.	2389.72	1247.31			1247.31	ИТОГО			4251.94			4251.94			
	Сод. жил. пом.	42.7 кв.м.	24.66	1052.98			1052.98	Страх.	42.7 кв.м.	1.96	83.69			83.69			
Наем	42.7 кв.м.	25.53	1090.13			1090.13	ВСЕГО			4335.63			4335.63				
Антенна	1 шт.	245.00	245.00			245.00											
Итого к оплате			4251.94			Добр. страхов.			83.69			Итого с учётом страхования			4335.63		
Дата заполнения		Подпись		Тип кв.: Государственная К-во комнат: 2 Площадь общ.: 42.7 жилая: 26.6 К-во проживающих: 2; льготников: 0 Дата последней оплаты: 19.02.2020 Дата создания: 20.04.2020													

Пример Единого платежного документа за жилое помещение и коммунальные услуги, полученного одним из жителей г. Москвы

Проверьте правильность сведений о квартире и количестве проживающих в платежном документе:

- тип квартиры: государственная (то есть не приватизированная);
- количество комнат: 2;
- общая площадь квартиры – 42,7 кв. м; жилая площадь – 26,6 кв. м;
- количество проживающих – 2 человека;
- квартира расположена в многоквартирном доме без лифта, без мусоропровода;

- доступны коммунальные услуги: электроснабжение, холодное водоснабжение, канализация, центральное отопление, газоснабжение, центральное горячее водоснабжение¹;

- квартира оборудована индивидуальным прибором учета холодной воды и индивидуальным прибором учета горячей воды (в ЕПД КПУ – «квартирный прибор учета»);

- квартира расположена в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии; ни одно жилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии.

Произведем расчет размера платы за коммунальные услуги и жилое помещение для указанной квартиры за апрель 2020 года согласно данным, характеризующим указанную квартиру.

1. Расчет размера платы за коммунальные услуги

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами².

Состав коммунальных услуг, предоставляемых потребителю в многоквартирном доме, определяется в зависимости от степени благоустройства такого дома³.

С учетом изложенного плата за коммунальные услуги для рассматриваемой квартиры включает:

- плату за холодную воду;
- плату горячую воду;
- плату за электрическую энергию;
- плату за тепловую энергию (отопление);
- плату за газ;
- плату за отведение сточных вод;
- плату за обращение с твердыми коммунальными отходами.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

¹ См. примечания к приложению 1 к постановлению Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

² Часть 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

³ Подпункт б пункта 3 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

Проверить размер тарифов на коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных ресурсов, действующих в Москве на 1 мая 2020 года, можно по ссылке <https://www.mos.ru/depr/function/tarifnaya-politika/tarify-na-zku-na-2020-god/> и в нормативных правовых актах города Москвы, указанных ниже.

№№ пп	Тариф, потребления норматив	Нормативный правовой акт города Москвы, устанавливающий тариф, норматив потребления	
1.	Тарифы на питьевую воду (питьевое водоснабжение) и водоотведение, осуществляемые акционерным обществом "Мосводоканал" на территории города Москвы	Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 17 декабря 2018 года № 309-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для акционерного общества "Мосводоканал" на 2019-2023 годы»	Приложения 2, 3 к приказу
2.	Тарифы на горячую воду, поставляемую публичным акционерным обществом "Московская объединенная энергетическая компания" потребителям с использованием закрытой системы горячего водоснабжения на территории города Москвы	Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 3 декабря 2018 года № 235-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на горячую воду (горячее водоснабжение), поставляемую публичным акционерным обществом "Московская объединенная энергетическая компания" потребителям с использованием закрытой системы горячего водоснабжения, на 2019-2023 годы»	Приложения 3 – 12 к приказу
3.	Нормативы горячего и холодного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения в жилищном фонде города Москвы	Постановление Правительства Москвы от 28 июля 1998 года № 566 «О мерах по стимулированию энерго- и водосбережения в г. Москве»	Приложение 1 к постановлению
4.	Тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям публичным акционерным обществом "Московская объединенная	Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 3 декабря 2018 года № 233-ТР «Об установлении	Приложения 3 – 12 к приказу

№№ пп	Тариф, потребления норматив	Нормативный правовой акт города Москвы, устанавливающий тариф, норматив потребления	
	энергетическая компания" на территории города Москвы	долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность) и на услуги по передаче тепловой энергии для публичного акционерного общества "Московская объединенная энергетическая компания" на 2019-2023 годы»	
5.	Розничные цены на природный газ, реализуемый населению города Москвы	Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 24 июня 2019 года № 55-ТР «Об установлении розничных цен на природный газ, реализуемый населению города Москвы»	Приложения 1, 2 к приказу
6.	Норматив потребления газа для населения города Москвы	Постановление Правительства Москвы от 11 января 1994 года № 41 «О нормативах потребления тепловой энергии и газа, используемых для расчета платы за коммунальные услуги (с изменениями на 13 декабря 2016 года)»	Приложение 4 к постановлению

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого:

- по показаниям приборов учета,
- при отсутствии приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации⁴.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 и устанавливают порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги.

⁴ Часть 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Плата за электрическую энергию в Москве вносится гражданами непосредственно поставщику электрической энергии – АО «Мосэнергосбыт» и не включается в ЕПД.

В соответствии с частью 5 Федерального закона от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» до 1 января 2022 года город федерального значения Москва вправе не применять положения указанного Федерального закона о сборе, накоплении, транспортировании, обработке, утилизации, обезвреживании, хранении, захоронении твердых коммунальных отходов на своей территории региональными операторами, а плата за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами взимается в составе платы за содержание жилого помещения.

В Москве плата за обращение с твердыми коммунальными отходами в настоящее время не включается в ЕПД, а взимается в составе платы за содержание жилого помещения.

1.1. Размер платы за холодное водоснабжение

1) Когда жилое помещение (квартира) оборудовано прибором учета холодной воды, показания такого прибора используются для расчета размера платы:

$3 \text{ куб. м./мес.} \times 40,48 \text{ руб./куб. м} = 121,44 \text{ руб. в месяц,}$

где:

3 куб. м/мес. – объем потребленной холодной воды в квартире за апрель 2020 года определен по показаниям индивидуального прибора учета холодной воды, установленного в квартире;

40,48 руб./куб. м – тариф на холодную воду для населения города Москвы⁵.

Итого начислено за холодное водоснабжение: 121,44 руб.

2) Если бы жилое помещение (квартира) не было оборудовано прибором учета холодной воды, то размер платы исходя из норматива потребления холодной воды составил бы:

$6,935 \text{ куб. м на 1 человека за месяц} \times 2 \text{ чел.} \times 40,48 \text{ руб./куб. м} = 561,46 \text{ руб. в месяц,}$

где:

6,935 куб. м на 1 человека за месяц (*или 190 л/чел. в сутки*) – норматив потребления холодной воды для многоквартирных домов, оборудованных

⁵ Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 17 декабря 2018 года № 309-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для акционерного общества «Мосводоканал» на 2019 – 2023 годы».

водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением⁶.

Если в квартире имеется техническая возможность установки индивидуального прибора учета холодной воды, то размер платы за холодную воду необходимо было бы умножить на повышающий коэффициент, величина которого с 1 января 2017 года – 1,5⁷.

Таким образом, если бы квартира не была оборудована прибором учета потребления холодной воды, размер платы за холодное водоснабжение составил бы:

$$561,46 \times 1,5 = 842,19 \text{ руб. в месяц}$$

Как видим, наличие прибора учета в квартире позволяет платить за холодное водоснабжение меньше (121,44 руб. в месяц), чем по нормативу (842,19 руб. в месяц), потому что оплачивается фактическое потребление холодной воды, которое в рассматриваемом примере значительно меньше, чем нормативное.

Если в период самоизоляции у вас есть возможность сообщать о показаниях прибора учета (например, по телефону), не забывайте это делать.

1.2. Размер платы за горячее водоснабжение

1) В рассматриваемом примере квартира оборудована прибором учета горячей воды, показания такого прибора используются для расчета размера платы:

$$1 \text{ куб. м./мес.} \times 198,19 \text{ руб./куб. м} = 198,19 \text{ руб. в месяц,}$$

где:

1 куб. м./мес. – объем потребленной горячей воды в квартире за апрель 2020 года, определенный по показаниям индивидуального прибора учета горячей воды, установленного в квартире;

198,19 руб./куб. м – тариф на горячую воду для населения города Москвы⁸.

⁶ Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 28 июля 1998 года № 566П «О мерах по стимулированию энерго- и водосбережения в г. Москве».

⁷ Повышающие коэффициенты в целях применения при расчёте платы за коммунальные услуги для собственников помещений, не исполнивших обязанность по оснащению принадлежавших им помещений приборами учёта коммунальных ресурсов, введены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2013 года № 344 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг". Случаи применения повышающего коэффициента к размеру платы за соответствующие коммунальные услуги предусмотрены пунктами 42, 43, 60, 60(1), 62, 81(11), 85(3) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354).

⁸ Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 3 декабря 2018 года № 235-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на горячую воду (горячее водоснабжение), поставляемую

Итого начислено за горячее водоснабжение: 198,19 руб.

2) Если бы квартира не была оборудована прибором учета горячей воды, размер платы рассчитывался бы исходя из норматива потребления горячей воды:

$4,745 \text{ куб. м на 1 человека за месяц} \times 2 \text{ чел.} \times 198,19 \text{ руб./куб. м} = 1880,82 \text{ руб. в месяц,}$

где:

4,745 куб. м на 1 человека в месяц (*или 130 л/чел. в сутки*) – норматив потребления горячей воды в многоквартирных домах, оборудованных водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением⁹.

Поскольку в квартире, на примере которой разработаны данные пояснения, имеется техническая возможность установки индивидуального прибора учета горячей воды, то данный размер платы за горячую воду необходимо было бы умножить на повышающий коэффициент, величина которого с 1 января 2017 года – 1,5. И размер платы составил бы:

$1880,82 \times 1,5 = 2821,23 \text{ руб. в месяц.}$

1.3. Размер платы за водоотведение

1) В рассматриваемом примере квартира оборудована прибором учета холодной воды и прибором учета горячей воды, поэтому сумма показаний таких приборов используется для определения объема отводимых стоков и расчета размера платы за водоотведение:

$4 \text{ куб. м./мес.} \times 29,7 \text{ руб./куб. м} = 118,28 \text{ руб. в месяц,}$

где:

4 куб. м/мес. – объем коммунальной услуги по водоотведению в жилых помещениях определяется как сумма объема потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению (3 куб. м) и объема потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению (1 куб. м);

29,7 руб./куб. м – тариф на водоотведение для населения города Москвы¹⁰.

Итого начислено за водоотведение: 118,28 руб.

публичным акционерным обществом «Московская объединенная энергетическая компания» потребителям с использованием закрытой системы горячего водоснабжения, на 2019 – 2023 годы».

⁹ Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 28 июля 1998 года № 566П «О мерах по стимулированию энерго- и водосбережения в г. Москве».

¹⁰ Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 17 декабря 2018 года № 309-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), техническую воду и водоотведение для акционерного общества «Мосводоканал» на 2019 – 2023 годы».

2) Если бы квартира не была оборудована прибором учета холодной воды и прибором учета горячей воды, то размер платы за водоотведение рассчитывался бы исходя из норматива потребления:

11,68 куб. м на 1 человека за месяц x 2 чел. x 29,7 руб./куб. м = 693,79 руб. в месяц,

где:

11,68 куб. м на 1 человека в месяц (или 320 л/чел. в сутки) – сумма нормативов потребления холодной воды и горячей воды для услуги водоотведения¹¹.

1.4. Размер платы за отопление жилого помещения

Размер платы за отопление определяется как:

0,521948 Гкал x 2389,72 руб./Гкал = 1247,31 руб.,

где:

0,521948 Гкал – объем (количество) потребленной за расчетный период (календарный месяц) тепловой энергии, приходящийся на квартиру;

2389,72 руб./Гкал – тариф на тепловую энергию для потребителей (населения города Москвы), подключенных к тепловой сети после тепловых пунктов (на тепловых пунктах), эксплуатируемых теплоснабжающей организацией публичное акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания» (ПАО «МОЭК»)¹².

Итого начислено за отопление жилого помещения: 1247,31 руб.

Объем (количество) тепловой энергии, потребляемой на отопление, приходящейся на квартиру, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов¹³ в зависимости от того, оснащен ли многоквартирный дом общедомовым прибором учета тепловой энергии, оснащены ли помещения в многоквартирном доме квартирными приборами учета тепловой энергии (все помещения, только часть помещений или ни одно из помещений), осуществляется ли оплата услуги отопления только в отопительный период или равномерно в течение года (расчетные формулы приведены в приложении 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг).

¹¹ Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 28 июля 1998 года № 566П «О мерах по стимулированию энерго- и водосбережения в г. Москве».

¹² Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 03 декабря 2018 года № 233-ТР «Об установлении долгосрочных тарифов на тепловую энергию (мощность) и на услуги по передаче тепловой энергии для публичного акционерного общества «Московская объединенная энергетическая компания», на 2019 – 2023 годы».

¹³ Утверждены постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

В рассматриваемом примере оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется равномерно в течение календарного года – исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за предыдущий год¹⁴.

Поскольку при определении размера платы за тепловую энергию в текущем году используется объем тепловой энергии, определенный по показаниям прибора учета тепловой энергии за предыдущий год, то размер платы за коммунальную услугу по отоплению в квартире в целом за расчетный год при оплате равномерно в течение календарного года корректируется исполнителем (в данном случае – управляющей организацией) ежегодно в первом квартале года, следующего за расчетным текущим годом¹⁵. Таким образом, размер платы за коммунальную услугу по отоплению, потребленную за 2020 год в квартире, будет скорректирован (увеличен или уменьшен) в первом квартале 2021 года на разницу между объемом тепловой энергии, потребленной в 2020 году, и объемом тепловой энергии, потребленной в 2019 году.

Расчет объема тепловой энергии, приходящейся на квартиру, в Москве производится автоматически (по расчетной программе, учитывающей все варианты расчетных формул) на основании сведений, предоставляемых управляющими организациями об оснащенности многоквартирного дома и помещений в нем приборами учета и других сведений.

1.5. Размер платы за газ

В рассматриваемом примере квартира не оборудована прибором учета объема потребляемого газа, поэтому размер платы определяется исходя из норматива:

16,6 куб. м x 6,83 руб./куб. м. газа = 113,38 руб. в месяц,

где:

16,6 куб. м – нормативный объем потребления газа в расчете на 2 человек, проживающих в квартире. 8,3 куб. м/чел. - в месяц норматив потребления газа при наличии в квартире газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения¹⁶;

¹⁴ Пункт 3 Приложение № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

¹⁵ Пункт 3(4) Приложение № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

¹⁶ Приложение № 4 к постановлению Правительства Москвы от 11 января 1994 г. № 41 «О нормативах потребления тепловой энергии и газа, используемых для расчета платы за коммунальные услуги».

6,83 руб./куб. м газа – розничная цена (тариф) на природный газ, реализуемый населению г. Москвы (за исключением населения, проживающего на территории Троицкого и Новомосковского АО)¹⁷.

Итого начислено за газ: 113,38 руб.

2. Расчет размера платы за жилое помещение

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации плата за жилое помещение для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 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, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника жилищного фонда¹⁸.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) 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;
- 2) взнос на капитальный ремонт¹⁹.

Размер платы за наем, платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о

¹⁷ Приказ Департамента экономической политики и развития города Москвы от 24.06 2019 г. № 55-ТР «Об установлении розничных цен на природный газ, реализуемый населению города Москвы».

¹⁸ Часть 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации

¹⁹ Часть 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации

выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами государственной власти города Москвы²⁰.

Размер платы за наем государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома²¹. Соответственно, в Москве ставки платы за наем дифференцируются в зависимости от зоны, в которой расположен многоквартирный дом:

- зона I – в пределах Третьего транспортного кольца;
- зона II – остальные территории города Москвы, не вошедшие в I зону,

а также территории вне границ города Москвы.

Проверить размеры платы за наем и платы за содержание жилого помещения, установленные в г. Москве и действующих на 1 мая 2020 года, можно по ссылке <https://www.mos.ru/depr/function/tarifnaya-politika/tarify-na-zku-na-2020-god/> и в нормативных правовых актах города Москвы, указанных ниже.

№№ пп	Тариф, потребления	норматив	Нормативный правовой акт города Москвы, устанавливающий тариф, норматив потребления
1.	Цены за содержание жилых помещений для нанимателей и пользователей жилых помещений государственного жилищного фонда, для граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы, если на общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание жилых помещений		Постановление Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года № 1596-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП» Приложение 5 к постановлению
2.	Ставки платы за пользование жилым помещением, принадлежащим на праве собственности городу Москве		Постановление Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года № 1596-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 г. № 848-ПП» Приложения 1 – 4 к постановлению
3.	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт		Постановление Правительства Москвы от 3 декабря 2019 г. № 1597-ПП «О внесении Пункт 1 постановления

²⁰ Часть 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации

²¹ Часть 4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации

№№ пп	Тариф, потребления	норматив	Нормативный правовой акт города Москвы, устанавливающий тариф, норматив потребления
			изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП».

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный (жилищно-строительный) кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений, за исключением размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год²².

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного (жилищно-строительного) кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления кооператива в соответствии с уставом данной организации²³.

2.1. Размер платы за содержание жилого помещения

Размер платы в рассматриваемом примере определяется как:

$$42,7 \text{ кв. м} \times 24,66 \text{ руб./кв. м} = 1052,98 \text{ руб. в месяц.}$$

где:

42,7 кв. м – общая площадь квартиры.

24,66 руб./кв. м – цена содержания жилого помещения в многоквартирных домах без лифта, без мусоропровода в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц с учетом НДС²⁴.

Общая площадь жилого помещения для расчета платы за содержание жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей этого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд,

²² Часть 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации

²³ Часть 8 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации

²⁴ Цены содержания жилого помещения утверждены постановлением Правительства Москвы от 03 декабря 2019 года № 1596-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года № 848-ПП». Постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года № 848-ПП: «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения».

связанных с их проживанием в жилом помещении, исключая площади балконов, лоджий, веранд и террас²⁵;

Цена содержания жилого помещения учитывает расходы на оказание услуг, выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и установлена для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, предоставленных в пользование по договору социального найма жилого помещения, а также для граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Итого начислено за содержание жилого помещения: 1052,98 руб.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения

Размер платы за наем определяется как:

42,7 кв. м x 25,53 руб. за 1 кв. м в месяц = 1090,13 руб./мес.,

где:

42,7 кв. м – общая площадь квартиры;

25,53 руб. за 1 кв. м в месяц – ставка платы за социальный наем жилого помещения (в расчете на 1 кв. метр общей площади помещения) для многоквартирных домов со всеми удобствами независимо от материала стен и наличия лифта и мусоропровода, расположенных во II зоне²⁶. II зона – территории города Москвы, не вошедшие в I зону расположения многоквартирных домов в пределах Третьего транспортного кольца, а также территории вне границ города Москвы.

Итого начислено за наем жилого помещения: 1090,13 руб.

3. Расчет размера платы за иные услуги

3.1. Размер платы за антенну: 245 руб./мес. с абонента (квартиры).

Услуга «Антенна» предоставляется на основании публичного договора между владельцем жилого помещения и оператором антенны, в данном случае – ПАО «Ростелеком»²⁷.

Размер абонентской платы (тариф) за пользование кабельным телевидением устанавливается оператором (владельцем) антенны (в данном

²⁵ Часть 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

²⁶ Ставки платы за социальный наем жилого помещения и наем специализированного жилого помещения утверждены постановлением Правительства Москвы от 3 декабря 2019 года № 1596-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 13 декабря 2016 года № 848-ПП».

²⁷ Ознакомиться с договором Вы можете, перейдя по ссылке: https://moscow.rt.ru/sites/default/files/2018-10/Oferta_KabelnoeTV_MO_2017.pdf.

случае – ПАО «Ростелеком») самостоятельно. Платеж (тариф) автоматически включается в Единый платежный документ (ЕПД) вместе с остальными жилищно-коммунальными услугами на основании договора между оператором антенны, ГБУ «МФЦ города Москвы» и обслуживающим банком (в данном случае – Банком ВТБ (ПАО)).

Абонентская плата включает в себя плату за предоставление доступа к сети связи телевидения, предоставление в постоянное пользование абонентской линии и доставку Пакета сигналов телепрограмм до пользовательского (оконечного) оборудования. В услугу включен просмотр более 50 ведущих российских и мировых телеканалов. Общероссийские обязательные общедоступные телеканалы в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 24 июня 2009 года № 715 «Об общероссийских обязательных общедоступных телеканалах и радиоканалах» предоставляются абонентам на безвозмездной основе.

При расчете тарифа учитываются затраты оператора антенны (в рассматриваемом примере – ПАО «Ростелеком») на оплату электроэнергии, потребляемой приёмным, усилительным и распределительным телевизионным оборудованием, установленным в многоквартирном доме; оплату аренды помещений, где размещено данное оборудование; трансляцию телевизионных программ как общероссийских и региональных, так и популярных рейтинговых спутниковых каналов²⁸.

Итого начислено за антенну: 245 руб.

3.2. *Размер платы за запирающее устройство (домофонное устройство): 64 руб./мес. с абонента (квартиры).*

Размер платы (цена) определяется поставщиком услуги по обслуживанию запирающих устройств. Включение в Единые платежные документы жителей Москвы стоимости технического обслуживания запирающих устройств, установленных в подъездах многоквартирных домов, осуществляется на основании договора между лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, или поставщиком услуги по обслуживанию запирающих устройств и ГБУ «МФЦ города Москвы»²⁹.

Итого начислено за запирающее устройство: 64 руб.

²⁸ Источник: сайт ПАО «Ростелеком» в сети «Интернет» на страничке по ссылке https://moscow.rt.ru/hometv/analog_tv.

²⁹ См. Регламент взаимодействия Государственного бюджетного учреждения города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы» с лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, ресурсоснабжающими организациями, поставщиками иных услуг и кредитной организацией, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 11 мая 2017 года № 267-ПП.

4. Расчет размера взносов на капитальный ремонт

Поскольку квартира, на примере которой разработаны данные пояснения, не приватизирована и расположена в жилищном фонде, принадлежащем городу Москве, взносы на капитальный ремонт не начислены. Собственник помещения (город Москва) вносит ежемесячно взнос на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта, формируемый на специальном счете или на счете регионального оператора – Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в городе Москве с 1 января 2020 г. составляет 18,86 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц³⁰. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право установить решением общего собрания размер взноса на капитальный ремонт, превышающий установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер взноса на капитальный ремонт³¹.

Указом мэра Москвы от 31 марта 2020 года № 35-УМ собственники помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы, **временно освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт** на 3 месяца (с апреля по июнь 2020 года).

Если бы данная квартира находилась в собственности граждан, и не было бы принято решение о временном освобождении от уплаты взноса на капитальный ремонт в апреле – июне 2020 г., то начисленный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из установленного минимального взноса, составлял бы следующую величину:

42,7 кв. м x 18,86 руб. за 1 кв. м в месяц = 805,32 руб./мес.,

где 42,7 кв. м – общая площадь квартиры.

Итого начислено взносов на капитальный ремонт: 0 руб. для нанимателя помещения (и собственника помещения в апреле, мае, июне 2020 года).

Если не будет принято решение о продлении периода освобождения собственников помещений в Москве от уплаты взносов на капитальный ремонт, уплата взноса возобновится в июле, а платеж за капитальный ремонт будет включен в Единый платежный документ, который будет направлен собственникам помещений в августе 2020 г.

Наниматель квартиры, на примере которой разработаны данные пояснения, не осуществляет уплату взносов на капитальный ремонт, но вносит плату за наем жилого помещения. В этой связи можно отметить:

³⁰ Постановление Правительства Москвы от 3 декабря 2019 г. № 1597-ПП «О внесении изменения в постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП».

³¹ Пункт 1.1-1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

- в отличие от собственников помещений в многоквартирных домах, которые в соответствии с Указом мэра Москвы от 31 марта 2020 года № 35-УМ временно освобождены от уплаты взносов на капитальный ремонт, наниматели жилых помещений государственного жилищного фонда в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы, не освобождены от внесения платы за наем жилого помещения;

- размер платы за наем жилого помещения (в данном случае – 1090,13 руб./мес.) выше размера взноса на капитальный ремонт, если бы данная квартира находилась в собственности граждан (в данном случае – 805,32 руб./мес.).

5. Расчет размера пени

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 года № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» до 1 января 2021 года неустойки (штрафы, пени) за неоплату гражданами жилого помещения и коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт взиматься не будут.

Но в рассматриваемом примере была сумма (205 руб.), не выплаченная в предыдущий период. Размер пени определяется как:

$$30 \text{ дней} \times 205 \text{ руб.} \times 0,0002 = 1,23 \text{ руб.},$$

где:

30 дней – срок просрочки задолженности по оплате ЖКУ, исчисленный начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты;

205 руб. – сумма, не выплаченная в установленный срок, от которой рассчитывается пеня;

0,0002 – одна трёхсотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день расчёта ЕПД.

Итого начислены пени: 1,23 руб.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения

девяносто календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки³².

Ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в период с 10 февраля по 26 апреля 2020 составляла 6%³³, с 27 апреля 2020 года она составляет 5,5%³⁴.

ИТОГО НАЧИСЛЕНО К ОПЛАТЕ – 4251,94 руб.

Мы надеемся, эта информация поможет вам проверить правильность начисления платы за жилищно-коммунальные услуги в Едином платежном документе.

Обращаем ваше внимание на то, что на официальном сайте Мэра Москвы в сети «Интернет» <https://www.mos.ru> на странице <https://www.mos.ru/otvet-dom-i-dvor/list-jku-что-важно-знать-о-коммунальных-услугах/> размещена подборка 10 инструкций для удобной жизни в Москве на тему «ЖКУ: что важно знать о коммунальных услугах». Среди данных инструкций в том числе есть следующие:

1) Как сделать перерасчёт за ЖКУ:

Как сделать перерасчет платы за ЖКУ на время длительного отсутствия в квартире. По каким коммунальным услугам можно сделать перерасчет. Какие документы для этого нужны.

2) Как начисляется плата за ЖКУ:

Как рассчитывают плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газ, электроснабжение, взносы на капитальный ремонт и плату за социальный наем.

3) Как подать показания счётчиков:

Когда, как и куда подавать показания счетчиков воды, электричества, газа

4) Как пользоваться ЕПД:

Что входит в ЕПД, как в нем разобраться. Как оплатить ЕПД и что делать, если вам его не прислали.

³² Часть 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации

³³ Информационное сообщение Банка России от 07 февраля 2020 г.

³⁴ Информация Банка России от 24 апреля 2020 г.

В этих инструкциях доступно разъяснены вопросы определения размера платы за коммунальные услуги, порядка и способов их оплаты, иные важные для жителей многоквартирных домов вопросы, связанные с обеспечением надлежащего управления, содержания и ремонта таких домов.

Напоминаем, что временная отмена взимания пени за неоплату гражданами жилого помещения и коммунальных услуг и внесения взносов на капитальный ремонт не означает, что не нужно вовремя оплачивать жилищно-коммунальные услуги. Ведь размер пени по сравнению с размером платы за ЖКУ не такой уж и большой, а вот необходимость разом заплатить за несколько месяцев потребления жилищно-коммунальных услуг может привести к чрезмерной нагрузке на семейный бюджет после окончания периода самоизоляции.

При наличии задолженности наниматель (пользователь) или собственник квартиры может получить розовый «Долговой документ». Долговой документ выглядит как ЕПД розового цвета, в которой отдельно выделены те услуги, за которые есть долг. Это сделано специально, чтобы долговой документ было легко отличить визуально от обычного счета/квитанции.



Счёт по сбору платежей за ЖКУ и прочие услуги района Проспект Вернадского ИИН 7702070139 код 40911810700180000318 филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО),

Плательщик (ФЛС № 3 1) ДОЛГОВОЙ ЕПД

Сведения о собственности (-их) / наименование: кв. 183

ПЕРИОД 04 месяц 2019 год
КОД 3 1

Оплачено:

Итого к оплате 66902.23

Дата заполнения: Подпись: Дата посл. оплаты: 14.08.2018

ТСК "Запад", адрес: 119454, страна Российская Федерация, г. Москва, ул. Вернадского проспект, дом. 42, кор. 1; телефон: 84991139543; ИНН: 7729760362; КПП: 772901001; ОГРН: 5137746217593

Счёт по сбору платежей за ЖКУ и прочие услуги района Проспект Вернадского, ИИН 7702070139, тр/с 40911810700180000318 филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

ФИО АДРЕС ПЕРИОД 04 месяц 2019 год
КОД

Вид платежа	Задолженность								Итого
	08.18	09.18	10.18	11.18	12.18	01.19	02.19	03.19	
ЖКУ	263.95	263.95	263.95	263.95	263.95	263.95	263.95	263.95	2120.46
ГВ	894.57	894.57	894.57	894.57	894.57	894.57	900.71	900.71	7186.84
Владов.	315.48	315.48	315.48	315.48	315.48	315.48	320.89	320.89	2534.58
Оплат. общ.л.	1366.00	1366.00	1366.00	1366.00	1366.00	2975.24	98.37	1536.74	11440.37
Сод. и рем. жил.	2204.32	2204.32	2204.32	2204.32	2204.32	2329.00	2329.00	2329.00	18008.60
Внес. на кап. ремонт	1772.42	1772.42	1772.42	1772.42	1772.42	1896.71	1896.71	1896.71	14452.24
Ремонт и обслуживание	105.02	105.02	105.02	105.02	105.02	106.80	106.80	106.80	845.50
Аптека	149.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	1262.00
Защитные устройства	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	456.00
Ценовой сбор	1053.83	1053.83	1053.83	1053.83	1053.83	1075.48	1075.48	1075.48	8495.59
Итого по периоду	8181.59	8191.59	8191.59	8191.59	8191.59	10073.23	7223.32	8659.74	66902.23

Итого к оплате 66902.23

Дата заполнения: Подпись: Тип кв.: Собственная Кв.о.комнат: 3 Площадь общ.: 80.2 жилая: 45.9 Кв.о.проживающих: 1; льготников: 0 Дата последней оплаты: 14.08.2018 Дата создания: 19.04.2019

Пример Долгового документа за жилое помещение и коммунальные услуги, полученного одним из жителей г. Москвы

Обычные Единый платёжный документ приходит после того, как закончился месяц, за который нужно оплатить жилищно-коммунальные услуги, то есть ЕПД за апрель приходит в начале мая. Долгом считается та сумма, которую нужно было заплатить до оплачиваемого месяца, то есть в случае апрельской квитанции – март и ранее. Несмотря на то, что долг начисляется с предыдущего месяца, специальный долговой платёжный документ оформляется, если долг накоплен за два и более месяцев.

Таким образом, процедура выставления долгового документа в привязке к периодам оплаты выглядят так:

- Единый платёжный документ пришёл в мае;
- требуемый период оплаты – апрель;
- если не внесён платёж за март – это долг;
- если не оплачены февраль и март или больше месяцев – приходит долговой документ.

Если в 2020 году своевременно не вносить плату за ЖКУ, то пени взиматься не будут, но задолженность копится, и долговые документы могут приходиться.