

1. Структура платы за жилое помещение (жилищные услуги) и коммунальные услуги определена ст.154 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ЖК РФ:

- плата за жилищные услуги включает – плату за пользование жилым помещением (плата за наем) и плату за содержание и ремонт жилого помещения (плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме); - плата за коммунальные услуги включает – плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Плата за прочие услуги, включенная в платежный документ (например, за услуги по обслуживанию квартирных приборов учета, услуги связи – телеантенна и радио, и т.п.) не учитывается при оценке темпов изменения размера платы граждан за жилищные и коммунальные услуги.

Оценивать изменение размера платы граждан за коммунальные услуги следует при неизменном наборе и объеме потребляемых услуг. При этом не подлежит учету разница в размере платежей, возникающая вследствие изменения объема предоставления гражданам льгот и субсидий в соответствии с законодательством.

2. Тарифы на коммунальные услуги – это стоимость ресурса, выраженная в рублях за единицу ресурса (тарифы на тепловую энергию – руб.на 1 Гкал., тарифы на водоснабжение и водоотведение - руб. на 1 куб.м., тарифы на электроэнергию – руб. на 1 кВтч.).

Цены на содержание и ремонт жилого помещения – это выраженная в рублях стоимость набора услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и управлению им в расчете на 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.

Цены на содержание и ремонт жилого помещения дифференцируются в зависимости от степени технического оснащения многоквартирного дома (наличия мусоропровода и лифта).

Тарифы на коммунальные услуги не зависят от степени благоустройства многоквартирного дома (исключение – электрическая энергия). Тарифы дифференцируются в зависимости от типа бытовых плит (газовая или электрическая).

Плата за жилищные и коммунальные услуги – это стоимость потребленного объема жилищных и коммунальных услуг. То есть плата за жилищно-коммунальные услуги рассчитывается как произведение цен (тарифов) на соответствующую услугу на объем потребления (общую площадь жилого помещения или объем потребления коммунальных услуг).

Размер платы за жилищно-коммунальные услуги зависит от ряда факторов:

1. - общей площади жилого помещения и основания пользования им;

2. - количество зарегистрированных на данной жилой площади граждан;
3. - объема потребления коммунальных услуг;
4. - наличие права на льготную оплату жилищно-коммунальных услуг;

Изменение каждого из названных факторов соответственно влияет на изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

Кроме того, при наличии приборов учета расхода ресурсов, расчеты за коммунальные услуги должны осуществляться по их показаниям. Так как потребление коммунальных ресурсов в течение года неравномерно, то возможны изменения размера платы за коммунальные услуги от месяца к месяцу как в меньшую так и в большую сторону.

На 2012 год цены, ставки и тарифы на жилищные и коммунальные услуги для расчетов с населением утверждены постановлением Правительства Москвы от 29.11.2011 № 571-ПП.

Предусмотренные постановлением цены, ставки и тарифы на жилищно-коммунальные услуги рассчитаны с учетом основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 год и плановый период 2013-2014 годов, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации 21.09.2011, в части, касающейся темпов и сроков пересмотра тарифов на услуги организаций коммунального комплекса и энергетики.

Повышение цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги в 2012 году будет осуществляться в несколько этапов.

На первое полугодие 2012 года тарифы на коммунальные услуги, также ставки платы за наем жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городу Москве, и цены за содержание и ремонт жилых помещений для граждан-нанимателей и в установленных Жилищным кодексом РФ случаях для граждан-собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, за площадь, занимаемую в пределах установленных норм, утверждены на уровне 2011 года. Исключение составляют цены за содержание и ремонт жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм.

Правительство Москвы регулирует цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений, принадлежащих на праве собственности города Москве, а также для граждан-собственников жилых помещений в установленных Жилищным кодексом РФ случаях.

Цены за содержание и ремонт жилых помещений для граждан-нанимателей жилья и граждан-собственников единственного жилого помещения и зарегистрированных в нем устанавливаются в размере, не обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Разница между платежами граждан по льготным ценам и фактически состоявшимися расходами на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, но не выше расходов, рассчитанных по ставкам планово-нормативного расхода для соответствующей категории дома, возмещается управляющим организациям за счет

средств бюджета города Москвы.

Граждане-собственники жилых помещений, проживающие в домах, на содержание и текущий ремонт которых выделяются бюджетные субсидии, имеющие более одного жилого помещения или не зарегистрированные в нем, оплачивают услуги по содержанию и ремонту жилого помещения по ценам, аналогичным ставкам планово-нормативного расхода. По таким же ценам граждане-собственники единственного жилья, зарегистрированные в нем, оплачивают услуги по содержанию и ремонту жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм (социальная норма +7 кв.м., на каждого зарегистрированного на данной площади гражданина).

Поскольку ставки ПНР на 2011 год были сохранены на уровне 2010 года, то и цены за содержание и текущий ремонт жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, в 2011 году не пересматривались.

На 2012 год ставки ПНР и, соответственно, цены за содержание и ремонт жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, пересмотрены в сторону увеличения с 1 января. Их рост к уровню 2010 года составил 7%. Указанное не нарушает норм Гражданского и Жилищного кодексов РФ, в соответствии с которыми гражданин должен нести бремя содержания принадлежащего ему имущества в полном размере, и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме. Больше в течение 2012 года эти цены пересматриваться не будут.

Утвержденные Правительством Москвы ставки платы за наем жилых помещений, а также цены за содержание и ремонт жилых помещений дифференцируются в зависимости от технической оснащённости жилых домов, места их расположения, оснований пользования жилым помещением.

С июля 2012 года повышаются:

1. Ставки платы за пользование (наем) жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности городу Москве;
2. Цены за содержание и ремонт жилых помещений за площадь, занимаемую в пределах установленных норм;
3. Тарифы на холодную воду;
4. Тарифы на горячую воду;
5. Тарифы на водоотведение;
6. Тарифы на тепловую энергию;
7. Тарифы на электрическую энергию;
8. Цены на газ.

С 1 сентября 2012 года еще раз повышаются:

1. Тарифы на холодную воду;
2. Тарифы на горячую воду;
3. Тарифы на водоотведение;
4. Тарифы на тепловую энергию.

Розничные цены на твердое топливо (уголь), поставляемое для бытовых нужд

населения города Москвы, проживающего в домах с печным отоплением, в течение 2012 года пересматриваться не будут.

При этом среднегодовой (средневзвешенный) рост всех регулируемых цен и тарифов на ЖКУ для населения при сопоставимых условиях потребления услуг (то есть неизменном наборе и объеме оказанных жилищно-коммунальных услуг) в пределах нормы площади жилья составит в целом – 4,9% (что соответствует прогнозу Минэкономразвития России), в том числе с 01 июля 2012 – 8,6%, с 01 сентября 2012 – 3,0%.