

**Порядок расчетов собственником квартиры
в многоквартирном жилом доме за услуги, связанные
с использованием квартирной собственностью**

*Правила Кабинета министров Латвийской Республики
от 9 декабря 2008 года № 1013*

*Изданы согласно части пятой статьи 50 закона “О приватизации
государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений”*

(С изменениями, внесенными по состоянию на 3 ноября 2014 года)

1. Правила устанавливают:

1.1. порядок осуществления оплаты за необходимые для содержания многоквартирного жилого дома (в дальнейшем – жилой дом) услуги тепловой энергии, водоснабжения, канализации, ассенизации, хозяйственного использования бытовых отходов (в дальнейшем – услуги), если услуга оказывается при посредничестве владельца государственного жилого дома или самоуправления (в дальнейшем – управляющий);

(подпункт 1.1 с изменениями, внесенными правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

1.2. критерии, по которым устанавливаются оплачиваемая каждым собственником квартиры часть полученной услуги, а также порядок информирования собственников квартир об условиях договора о поставке соответствующей услуги.

2. Правила применяются до дня, когда общество собственников квартир или уполномоченное взаимным договором собственников квартир лицо по акту приема-передачи переймет право управления жилым домом и собственники квартир взаимно не договорятся о том, каким образом устанавливается оплачиваемая каждым собственником часть полученной услуги и порядок ее оказания.

3. Обеспечение услуг жилому дому организует управляющий путем заключения от имени собственников квартир договора о поставке и использовании услуг.

4. Управляющий обязан:

4.1. ознакомить каждого собственника квартиры с условиями заключенных договоров об услугах в отношении поставки услуг соответствующему жилому дому с письменным указанием времени и места предоставления соответствующей информации;

4.2. письменно информировать каждого собственника квартиры об изменениях в договорах о поставке соответствующих услуг путем направления упомянутой информации в месячный срок со дня вступления в силу изменений, если соответствующими изменениями меняется:

4.2.1. порядок оплаты услуги;

4.2.2. условия поставки услуги (например, частота оказания услуги, параметры теплоносителя);

4.2.3. порядок перерасчета платы за услугу, которая является не обеспеченной или не обеспеченной в установленном договором качестве или количестве.

5. Порядок взаиморасчетов между собственником квартиры и управляющим устанавливается договором об управлении и ведении хозяйства (в дальнейшем – договор об управлении). Упомянутый порядок является единым во всем жилом доме.

6. Учет объема оказанных услуг и расчеты с оказывающим услуги лицом осуществляются управляющим по каждому жилому дому отдельно.

7. Собственник квартиры может договориться с управляющим об авансовых платежах и отсрочке по платежам, а также об иных условиях договора о поставке услуг.

7_1. Управляющий обязан в счетах за потребленную тепловую энергию:

7_1.1. указывать общее потребление тепловой энергии жилого дома в расчетном периоде (в мегаватт-часах), а также относящееся к квартирной собственности потребление тепловой энергии в расчетном периоде (в мегаватт-часах) с отдельным указанием потребленной тепловой энергии на отопление жилого дома и подготовку горячей воды;

7_1.2. один раз в год указывать:

7_1.2.1. общее потребление тепловой энергии жилого дома в год (в мегаватт-часах), а также относящееся к квартирной собственности потребление тепловой энергии в год (в мегаватт-часах) с отдельным указанием потребленной тепловой энергии на отопление жилого дома и подготовку горячей воды;

7_1.2.2. потребление удельной тепловой энергии жилого дома на общую отапливаемую площадь дома (в том числе помещений общего пользования) (в киловатт-часах на квадратный метр в год), а также потребление удельной тепловой энергии жилого дома на площадь отдельной собственности (в киловатт-часах на квадратный метр в год).

(Пункт 7_1 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

8. Собственник квартиры имеет право потребовать:

8.1. информацию о показаниях установленных в жилом доме счетчиков, согласно которым на конец каждого расчетного периода определяется плата за соответствующую услугу;

8.2. информацию, согласно которой на конец расчетного периода определяется плата за соответствующую услугу, если на вводе коммуникаций жилого дома счетчик не установлен;

8.3. другую связанную с платежами информацию.

9. Управляющий обязан в течение семи рабочих дней дать письменный ответ на упомянутое в пункте 8 настоящих правил затребование.

10. Управляющий или уполномоченное им лицо имеет право проверять показания, работу и техническое состояние пломб счетчиков потребления

воды, установленных в отдельной собственности. Если собственник квартиры повторно без уважительной причины не обеспечивает возможность проверки счетчика или при проверке констатируется, что пломбирование счетчика повреждено, управляющий потребление воды в соответствующей квартире исчисляет как в квартире, в которой счетчик не верифицирован.

(Пункт 10 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

11. *(Исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

12. *(Исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

13. *(Исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

14. Учет потребления воды ведется с использованием счетчиков, соответствующих следующим требованиям:

14.1. в отношении них проведена оценка соответствия согласно нормативным актам о метрологических требованиях к счетчикам потребления воды и средствам измерения и порядке их метрологического контроля;

14.2. они верифицированы согласно нормативным актам о списке подлежащих метрологическому контролю средств измерения и периодичности их верификации и повторной верификации средств измерения, сертификатах верификации и отметках о верификации.

(Пункт 14 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

14_1. Управляющий или другое лицо, которое установило или заменило счетчик потребления воды, опломбировывает место присоединения счетчика. Если счетчик потребления воды установлен или заменен другим лицом, место присоединения счетчика пломбируется в присутствии управляющего.

(Пункт 14_1 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

15. Периодическая верификация счетчика обеспечивается:

15.1. собственником квартиры, если счетчик установлен за средства соответствующего собственника квартиры;

15.2. управляющим, если счетчик установлен за средства по содержанию жилого дома и ведению его хозяйства.

(Пункт 15 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

16. *(Исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

17. Расчет за услуги, которые не могут быть измерены или для определения потребления которых не установлены счетчики, осуществляется следующим образом:

17.1. за тепловую энергию для обогрева (отопления) отдельной собственности – пропорционально общей площади отдельной собственности с отчислением площади балконов и лоджий;

17.2. за тепловую энергию для приготовления горячей воды:

17.2.1. за тепловую энергию для циркуляции горячей воды – в соответствии с количеством квартирных собственности;

17.2.2. за тепловую энергию для потребленной горячей воды – пропорционально количеству потребленной горячей воды;

17.3. за тепловую энергию для обогрева (отопления) помещений общего пользования – пропорционально общей площади квартирных собственности;

17.4. за хозяйственное использование бытовых отходов и ассенизацию:

17.4.1. если отдельной собственностью является квартира, – пропорционально количеству декларированных в квартире лиц путем деления суммы, которая образуется после отчисления произведенных собственниками или арендаторами нежилых помещений и мастерских художника платежей от общего платежа жилого дома;

17.4.2. если отдельной собственностью является нежилое помещение или мастерская художника, – в соответствии с условиями договора, а до заключения договора – согласно нормативным актам, регулирующим хозяйственное использование отходов;

(подпункт 17.4 в редакции правил КМ от 3 ноября 2014 года № 675)

17.5. за канализацию – пропорционально потребленному количеству воды;

17.6. за электроэнергию для освещения помещений общего пользования дома, а также приведения в действие находящегося в общем пользовании оборудования и инженерно-коммуникационных устройств – в соответствии с количеством отдельных собственности;

(подпункт 17.6 с изменениями, внесенными правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

17.7. *(исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

17.8. *(исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

18. Если в отдельной собственности оборудовано автономное отопление или если в отдельной собственности не используется централизованно подготовленная горячая вода, собственник платит за потребленную для нужд общего пользования дома часть тепловой энергии, которая распространяется на отдельную собственность, в соответствии с расчетом, разработанным специалистом по теплоснабжению и согласованным с управляющим.

19. При образовании разницы между показанием общего счетчика воды дома и установленным счетчиками потреблением воды в квартирных собственности, включая также количество воды, вытекшей при авариях и ремонте (в дальнейшем – разница потребления воды), производится перерасчет потребления воды. Собственником квартиры разница потребления воды покрывается в соответствии с количеством отдельных собственности.

(Пункт 19 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

19_1. Упомянутый в пункте 19 настоящих правил порядок деления разницы потребления воды не применяется, а разница потребления воды делится в соответствии с количеством отдельных собственности между следующими собственниками квартир (если таковые имеются в жилом доме):

19_1.1. которые не предоставили информацию о показании счетчика воды по меньшей мере три месяца подряд;

19_1.2. в отдельных собственностях которых счетчики потребления воды не установлены;

19_1.3. которые повторно не допустили управляющего для проведения проверки находящихся в своей квартирной собственности счетчиков потребления воды, если управляющий о проведении такой проверки письменно сообщил по меньшей мере за неделю с направлением сообщения в квартирную собственность, в которой запланирована проверка счетчиков;

19_1.4 при проверке находящихся в квартирной собственности которых счетчиков потребления воды констатировано, что счетчики потребления воды повреждены, они не опломбированы, их пломбировка повреждена или они не верифицированы в течение трех месяцев после истечения срока верификации.

(Пункт 19_1 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

20. *(Исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

21. Если счетчики не установлены ни на вводе жилого дома, ни в отдельных собственностях, расчеты производятся согласно условиям договора об оказании соответствующей услуги.

(Пункт 21 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

22. Рассчитанное для собственников квартир потребление воды не должно превышать объема поставленной для жилого дома воды.

23. Управляющий имеет право за свои средства провести верификацию счетчика потребления воды, а также потребовать от собственника квартиры обеспечения доступа к счетчику для проведения досрочной его верификации. Если собственник квартиры не согласен с верификацией счетчика, управляющий рассчитывает потребление воды в квартире как за такую квартиру, в которой счетчик не верифицирован.

(Пункт 23 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

23_1. При согласовании с управляющим собственник квартиры имеет право за свои средства обеспечить досрочную верификацию счетчика потребления воды для выяснения соответствия счетчика потребления воды требованиям, установленным нормативными актами о повторной верификации.

(Пункт 23_1 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

24. Если счетчик установлен без соблюдения установленных нормативными актами для счетчиков потребления воды требований или же счетчик не соответствует установленным требованиям, то расходы, связанные с повторной верификацией счетчика ранее срока, установленного сертификатом о верификации, или связанные с его правильной установкой, покрываются соответственно собственником квартиры, управляющим или оказывающим услугу лицом.

(Пункт 24 с изменениями, внесенными правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

25. Если при верификации устанавливается повреждение установленного на вводе воды в жилой дом счетчика или же истек срок верификации соответствующего счетчика, то расчеты за последний расчетный период производятся согласно условиям договора об оказании соответствующей услуги.

(Пункт 25 с изменениями, внесенными правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

26. *(Исключен правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)*

27. Собственник квартиры в установленные управляющим порядке и срок ежемесячно считывает показание счетчика воды и передает его управляющему для осуществления расчетов.

(Пункт 27 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

28. Если из-за отсутствия квартира не используется ни одним лицом и собственник квартиры не может предоставить информацию о показании счетчика воды, не может осуществить верификацию счетчика потребления воды или обеспечить управляющему возможность осуществить проверку находящихся в соответствующей квартирной собственности счетчиков потребления воды, собственник квартиры заранее информирует об этом управляющего.

(Пункт 28 с изменениями, внесенными правилами КМ от 3 ноября 2014 года № 675)

29. Если собственник квартиры не предоставил информацию о показании счетчика воды или в упомянутом в пункте 28 настоящих правил порядке не информировал об отсутствии, управляющий рассчитывает потребление воды для отдельной собственности с учетом среднего потребления воды в конкретной отдельной собственности за последние три месяца, но не более, чем три месяца подряд.

(Пункт 29 с изменениями, внесенными правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

30. Если в расчете распределения потребления воды в течение трех месяцев подряд образуется разница потребления воды, превышающая 20%, и получено соответствующее заявление собственника квартиры, то управляющий в течение двух месяцев выясняет причины возникновения разницы потребления воды, письменно информирует собственников квартир о необходимых мероприятиях для уменьшения разницы потребления воды и вместе с собственниками квартир оценивает возможность их реализации.

(Пункт 30 с изменениями, внесенными правилами КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

31. Для более эффективного использования тепловой энергии, а также облегчения расчетов собственники квартир могут выбрать представителя, осуществляющего надзор за режимом тепловой энергии, считывающего показания счетчиков и осуществляющего другие предусмотренные договором мероприятия (в дальнейшем – энергоуправляющий).

32. Собственники квартир заключают договор с энергоуправляющим о выполнении упомянутых в пункте 31 настоящих правил обязанностей. Права, обязанности и ответственность энергоуправляющего устанавливаются соответствующим договором.

33. Связанные с услугами энергоуправляющего расходы покрываются собственниками квартир.

33_1. Собственники квартир до 30 июня 2014 года принимают решение о том, производится ли в жилом доме единая замена или установка счетчиков воды (если таковые не были установлены) в отдельных собственности (в дальнейшем – замена или установка счетчиков воды), а также приходят к соглашению о порядке замены или установки счетчиков воды. При производстве замены или установки счетчиков воды соблюдаются следующие условия:

33_1.1. расходы по замене и установке счетчиков воды включаются в расходы по содержанию жилого дома и ведению его хозяйства;

33_1.2. в течение календарного года заменяются только те счетчики, у которых в соответствующем году истекает срок верификации.

(Пункт 33_1 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

33_2. Управляющий до 31 октября 2013 года информирует собственников квартир об упомянутом в пункте 19_1 настоящих правил порядке деления разницы потребления воды, а также об упомянутых в пунктах 33_1 и 33_8 настоящих правил сроках.

(Пункт 33_2 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

33_3. Если собственники квартир не приняли упомянутое в пункте 33_1 настоящих правил решение, о замене или установке счетчиков воды решение может принять управляющий, если в расчете распределения потребления воды в течение трех месяцев подряд образовывалась разница в потреблении воды, превышающая 20%, с соблюдением упомянутых в пункте 33_1 настоящих правил положений.

(Пункт 33_3 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817 и с изменениями, внесенными правилами КМ от 3 ноября 2014 года № 675)

33_4. Если управляющим принято решение о замене или установке счетчиков воды и порядке замены или установки счетчиков воды, собственники квартир информируются об этом решении одновременно с сообщением об исчисленной плате за управление жилым домом и ведение его хозяйства на следующий календарный год.

(Пункт 33_4 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

33_5. Сообщество собственников квартир при принятии решения об утверждении исчисленной для жилого дома платы за управление им и ведение его хозяйства на следующий календарный год утверждает также расходы на замену или установку счетчиков воды.

(Пункт 33_5 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

33_6. Если управляющий в установленном пунктом 33_3 настоящих правил порядке принял решение о замене или установке счетчиков воды, собственники квартир при принятии решения об утверждении исчисленной

для жилого дома платы за управление им и ведение его хозяйства на следующий календарный год не имеют права отказаться от замены или установки счетчиков воды.

(Пункт 33_6 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

33_7. Право собственников квартир на отклонение предложенной управляющим платы за управление жилым домом и ведение его хозяйства и порядка вступления в силу платы за управление жилым домом и ведение его хозяйства устанавливается нормативными актами об исчислении платы за управление жилым домом и ведение его хозяйства.

(Пункт 33_7 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

33_8. До 31 декабря 2013 года в отношении собственников квартиры, в отдельных собственности которых счетчики потребления воды не установлены:

33_8.1. потребление воды устанавливается не более чем 10 м³ в месяц за каждое проживающее в квартире лицо;

33_8.2. не применяется упомянутый в пункте 19_1 настоящих правил порядок деления разницы потребления воды.

(Пункт 33_8 в редакции правил КМ от 17 сентября 2013 года № 817)

34. Если в квартире до дня вступления настоящих правил в силу оборудовано автономное теплоснабжение, то до разработки предусмотренного пунктом 18 настоящих правил расчета собственник квартиры платит за потребленную для нужд общего пользования дома часть тепловой энергии, пропорциональную общей площади отдельной собственности.