



Недвижимость, кредиты и долги в Латвии

- Купить, продать, арендовать недвижимость
- Финансовые споры в сфере недвижимости
- Взыскание долгов в Латвии
- Финансовые споры с банками

+371 29241211
Viber - WhatsApp

✉ lawyer.khroulev@gmail.com
🌐 lawyer-khroulev.com

Порядок расчётов собственником квартиры в многоквартирном жилом доме за услуги, связанные с пользованием 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, внесёнными по состоянию на 19 ноября 2019 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);

1.2. критерии, по которым устанавливается оплачиваемая каждым собственником квартиры, нежилого помещения или мастерской художника (в дальнейшем - собственник 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 приёма-передачи переймёт право управления жилым домом и собственники квартир взаимно не договорятся о том, каким образом устанавливается оплачиваемая каждым собственником часть полученной услуги и порядок её оказания.

2_1. Согласно пункту 2 части третьей статьи 50 закона “О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений” сообщество собственников квартир при принятии соответствующего решения вправе изменить установленные как настоящими правилами, так и управляющим критерии по исчислению

оплачиваемой части услуги, необходимой для содержания жилого дома (например, подпункты 17.4, 17.5, 17.5_1, 17.6, пункты 17_1 и 19 настоящих правил), и порядок оказания этой услуги, а также условия, связанные с выполнением установленных настоящими правилами обязанностей (например, пункты 14_2, 28, 29_1, 30 и 30_1 настоящих правил).

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

4. Управляющий обязан:

4.1. ознакомить каждого собственника квартиры с условиями заключённых 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 путём 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 перерасчёта платы за услугу, которая является не обеспеченной или не обеспеченной в установленном договором качестве или количестве.

5. Порядок взаиморасчётов 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. Учёт объёма оказанных услуг и расчёты 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 потреблённую тепловую энергию:

7_1.1. указывать общее потребление тепловой энергии жилого дома в расчётном периоде (в мегаватт-часах), а также относящееся к квартире, нежилому помещению или мастерской художника (в дальнейшем также - отдельная собственность) потребление тепловой энергии в расчётном периоде (в мегаватт-часах) с отдельным указанием потреблённой 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 отдельной собственности потребление тепловой энергии в год (в мегаватт-часах) с отдельным указанием потреблённой 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).

8. Собственник квартиры имеет право потребовать:

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

8.2. информацию, согласно которой на конец расчётного периода определяется плата за соответствующую услугу, если на вводе коммуникаций жилого дома счётчик 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, или согласно решению сообщества собственников квартир другое уполномоченное лицо имеет право проверять показания, работу и техническое состояние пломб счётчиков потребления воды, установленных в отдельной собственности.

14. Учёт потребления воды ведётся с использованием счётчиков, соответствующих следующим требованиям:

14.1. в отношении них проведена оценка соответствия согласно нормативным актам о метрологических требованиях к счётчикам 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 с учётом принятого согласно пункту 14_4 настоящих правил решению сообщества собственников квартир или управляющего о периоде повторной верификации (если таковой принят).

14_1. Установка, замена счётчиков потребления воды и их повторная верификация в соответствии с нормативными актами о единстве измерений в отдельной собственности обеспечивается собственником квартиры, если сообществом собственников квартир согласно пункту 14_3 настоящих правил или управляющим согласно пункту 30_2 настоящих правил не установлен иной порядок.

14_2. Управляющий обязан по меньшей мере за три месяца до истечения срока верификации счётчика письменно сообщать собственнику квартиры о необходимости осуществления повторной верификации счётчика (пункт 14_1 настоящих правил) и, если повторная верификация не осуществлена, по меньшей мере один раз в течение месяца после истечения срока верификации счётчика письменно информировать об этом. Одновременно управляющий обязан сообщать о порядке осуществления верификации счётчиков потребления воды, в том числе об опломбировании места присоединения счётчика в присутствии управляющего, если он требует этого согласно пункту 14_5 настоящих правил.

14_3. Сообщество собственников квартир решением может установить порядок (в том числе требования к техническим параметрам, дополнительному оснащению и установке счётчиков потребления воды) обеспечения собственником квартиры, или управляющим, или другим уполномоченным лицом установки, замены счётчиков потребления воды и их повторной верификации в отдельной собственности в соответствии с нормативными актами о единстве измерений. Упомянутый порядок является единым во всем жилом доме.

14_4. Сообщество собственников квартир или в установленном пункте 30_2 настоящих правил случае управляющий при принятии решения о приобретении совместно принадлежащих всем собственникам квартир счётчиков потребления воды, их единой установке, замене и обеспечении повторной верификации вправе установить другой период повторной верификации без соблюдения указанного в нормативных актах периода, но он не может превышать продолжительность пользования (если таковая указана), упомянутую в инструкции производителя счётчика потребления воды.

14_5. Управляющий или другое лицо, установившее или заменившее счётчик потребления воды, опломбирует место присоединения счётчика. Если счётчик потребления воды установило или заменило другое лицо, управляющий может потребовать опломбировать место присоединения счётчика в его присутствии с предварительным информированием об этом в соответствии с пунктом 14_2 настоящих правил. Связанные с этим расходы включаются управляющим в расходы на содержание и ведение хозяйства жилого дома.

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

17.4. за хозяйственное использование бытовых отходов и ассенизацию:

17.4.1. если отдельной собственностью является квартира, - пропорционально количеству декларированных в квартире лиц путём разделения суммы, которая образуется после отчисления произведённых собственниками или арендаторами нежилых помещений и мастерских художника платежей от общего платежа жилого дома. Если в квартире не декларировано ни одно лицо, расчёт производится как за одно декларированное лицо. В случае аннулирования сведений о декларированном лице перерасчёт за предыдущие расчётные периоды не производится;

17.4.2. если отдельной собственностью является нежилое помещение или мастерская художника, - за хозяйственное использование бытовых отходов в соответствии с условиями индивидуально заключённого оказывающим услугу лицом договора, а до заключения такого договора размер оплачиваемой части устанавливается управляющим. Размер оплачиваемой части за ассенизацию устанавливается управляющим с учётом цели использования нежилого помещения или мастерской художника;

17.5. за канализацию - пропорционально потреблённому количеству воды;

17.5_1. за канализацию ливневых вод - в соответствии с количеством отдельных собственностей;

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 собственностей;

17_1. Оплачиваемая часть за тепловую энергию устанавливается в соответствии с выбранной управляющим методикой с учётом возможностей учёта (распределения) тепловой энергии, а также технических возможностей системы отопления жилого дома и его снабжения горячей водой.

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

18_1. Управляющий обязан в счетах на потреблённую воду указывать общий поставленный жилому дому объем воды, а также разницу между показанием общего счётчика воды дома (измерительного аппарата коммерческого учёта) и установленным счётчиками в отдельных собственностях потреблением воды (в дальнейшем - разница потребления воды).

19. При образовании разницы потребления воды производится перерасчёт потребления воды. Собственники квартир покрывают разницу потребления воды в соответствии с одним из следующих видов расчёта, выбранным управляющим:

19.1. в соответствии с количеством имеющихся в жилом доме отдельных собственности;

19.2. пропорционально потреблению воды отдельной собственностью за последний месяц;

19.3. пропорционально среднему потреблению воды отдельной собственностью за последние три месяца;

19.4. пропорционально размеру входящей в отдельную собственность идеальной части совместной собственности;

19.5. в соответствии с количеством проживающих (или декларированных) в отдельной собственности лиц, если в жилом доме не имеется нежилых помещений и мастерских художника, с одновременным установлением порядка выяснения и актуализации количества проживающих или декларированных лиц, а также порядка установления оплачиваемой части, если управляющему неизвестно количество лиц.

19_1. Указанный в пункте 19 настоящих правил порядок разделения разницы потребления воды не применяется и разница потребления воды или её часть разделяется между теми собственниками квартир, на которых распространяется какой-либо из следующих случаев (если таковые имеются в жилом доме):

19_1.1. не предоставлена информация о показании счётчика потребления воды в установленный срок по меньшей мере три месяца подряд и согласно пункту 27 настоящих правил не установлен иной порядок считывания показаний;

19_1.2. не установлен, не заменён или повторно не верифицирован счётчик потребления воды и согласно пункту 14_3 или 30_2 настоящих правил не установлен иной порядок установки, замены или повторной верификации счётчиков потребления воды;

19_1.3. счётчик потребления воды установлен без соблюдения требований, установленных нормативными актами о единстве измерений или решением сообщества собственников квартир или управляющего (пункты 14_3 и 30_2 настоящих правил);

19_1.4. повторно не разрешено провести проверку находящихся в отдельной собственности счётчиков потребления воды (пункт 10 настоящих правил), если о проведении такой проверки письменно сообщено по меньшей мере за неделю заранее путём отправления сообщения в отдельную собственность, в которой запланирована проверка счётчиков;

19_1.5. при проверке счётчиков потребления воды (пункт 10 настоящих правил) констатировано, что место присоединения счётчика потребления воды не опломбировано или не опломбировано в присутствии управляющего в соответствии с настоящими правилами или счётчик потребления воды, его метрологическое защитное опечатывание (пломбировка), пломбировка места присоединения повреждены, или самовольно заменены, или сняты, или оказывается влияние на работу счётчика потребления воды;

19_1.6. повторно не разрешено управляющему или другому лицу, уполномоченному сообществом собственников квартир, осуществить установку, замену счётчиков потребления воды в отдельной собственности или обеспечить их повторную верификацию, если это входит в обязанности управляющего или другого лица, уполномоченного сообществом собственников квартир (пункты 14_3 и 30_2 настоящих правил), и об этих работах письменно сообщено по меньшей мере за неделю заранее путём отправления сообщения в соответствующую отдельную собственность;

19_1.7. упомянутый в пункте 23 настоящих правил случай.

19_2. При применении установленного пунктом 19_1 настоящих правил порядка разделения разницы потребления воды максимальное поставленное количество воды определяется с использованием следующей формулы:

Вобщ.норма = Nлич. x Vлич.норма, где:

Вобщ.норма - максимальное поставленное количество воды одной отдельной собственности в месяц (м3/в месяц);

Nлич. - установленное декларированными лицами или собственниками квартир количество фактически проживающих лиц в отдельной собственности. Управляющий учитывает представленные сведения о количестве фактически проживающих лиц, если оно превышает количество декларированных лиц. Если количество фактически проживающих лиц неизвестно и не имеется ни одного декларированного лица, расчет производится как за одно лицо (количество);

Vлич.норма - норма потребления воды одним жителем в месяц (для лица м3/в месяц), установленная обязательными правилами местного самоуправления об условиях, включаемых в договор об общественной услуге водного хозяйства.

19_3. Если после применения указанной в пункте 19_2 настоящих правил формулы полностью не разделяется разница потребления воды, ее остаток разделяется согласно пункту 19 настоящих правил, включая те отдельные собственности, к которым применен установленный пунктом 19_2 настоящих правил порядок исчисления потребления воды. Если какому-либо из указанных в пункте 19_1 настоящих правил собственников квартир более двух месяцев подряд количество поставленной воды исчисляется согласно указанной в пункте 19_2 настоящих правил формуле, то, начиная с третьего месяца, к нему применяется установленный сообществом собственников квартир порядок исчисления, если таковой установлен с соблюдением пункта 22 настоящих правил.

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

23. Управляющий имеет право за свои средства провести верификацию счётчика потребления воды, а также потребовать от собственника квартиры обеспечения доступа к счётчику для проведения досрочной его верификации. Если собственник квартиры не согласен с верификацией счётчика, управляющий рассчитывает собственнику квартиры согласно пункту 19_1 настоящих правил.

23_1. При согласовании с управляющим собственник квартиры имеет право за свои средства обеспечить досрочную верификацию счётчика потребления воды для выяснения соответствия счётчика потребления воды требованиям, установленным нормативными актами о повторной верификации, если это не противоречит порядку, установленному сообществом собственников квартир или управляющим (пункты 14_3 и 30_2 настоящих правил).

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

27. Собственник квартиры в установленном управляющим порядке и в определённый им срок ежемесячно считывает показание счётчика потребления воды и передаёт его управляющему для осуществления расчётов. Показание счётчика считывается управляющим или другим лицом, уполномоченным сообществом собственников квартир, если в жилом доме оборудована удалённая система считывания показаний или доступ к счётчикам потребления воды находится в помещениях общего пользования жилого дома.

28. Если предполагается отсутствие собственника квартиры, в период которого отдельная собственность не будет использоваться ни одним лицом и не будет обеспечено считывание показаний счётчиков потребления воды или выполнение других обязанностей, упомянутых в настоящих правилах для собственника квартиры, или управляющего, или другого уполномоченного лица, то собственник квартиры по меньшей мере за неделю заранее информирует об этом управляющего в письменной форме или в установленной управляющим форме общения с указанием времени отсутствия, не превышающего три месяца. Если запланировано отсутствие продолжительностью более трёх месяцев, то собственник квартиры повторно информирует об этом управляющего.

29. Если собственник квартиры не предоставил информацию о показании счётчика потребления воды, а также в установленном пунктом 28 настоящих правил порядке не информировал об отсутствии, то потребление воды исчисляется с учётом среднего потребления воды в конкретной отдельной собственности за последние три месяца, но не более чем три месяца подряд.

29_1. Управляющий до следующего считывания показаний счётчика потребления воды обязан информировать соответствующего собственника квартиры о том, что он не представил показания счётчика потребления воды, и приложить информацию о порядке исчисления оплачиваемой части согласно пункту 19_1 настоящих правил.

29_2. Управляющий обязан производить перерасчёт платежей за услугу водоснабжения (и связанных с ней платежей) за период, составляющий не более шести месяцев, если собственник квартиры по объективным причинам не мог сообщить об отсутствии (пункт 28 настоящих правил) или умер и в этот период времени отдельную собственность не использовало ни одно лицо. Собственник квартиры, который просит произвести перерасчёт, по затребованию управляющего обеспечивает доступ для считывания показаний счётчиков потребления воды. Перерасчёт может производиться с соответствующим уменьшением или повышением последующих платежей.

30. Если в расчёте разделения потребления воды в течение трёх месяцев подряд образуется разница потребления воды, превышающая 20%, то управляющий обязан в течение двух месяцев выяснить причины возникновения разницы потребления воды, письменно информировать собственников квартир о необходимых мероприятиях по уменьшению разницы потребления воды и вместе с собственниками квартир оценить возможность их реализации. Если управляющий установленные настоящим пунктом обязанности не может выполнить в течение двух месяцев, он письменно информирует об этом собственников квартир с указанием планируемого срока.

30_1. Если в расчёте разделения потребления воды разница потребления воды более трёх месяцев подряд превышает упомянутый в пункте 30 настоящих правил объем, включая

месяц после осмотра системы водоснабжения, осуществлённый управляющим для выяснения причин разницы потребления воды, то повторный осмотр управляющий осуществляет в течение двух месяцев после истечения упомянутого в пункте 30_2 настоящих правил срока, если сообщество собственников квартир не приняло решение о мероприятиях по уменьшению разницы потребления воды.

30_2. Если подготовленными управляющим предложениями устанавливается необходимость единых требований к счётчикам потребления воды или иной порядок их установки, замены и обеспечения повторной верификации, но сообщество собственников квартир в течение шести месяцев после получения установленной пунктом 30 настоящих правил информации не приняло об этом решение (пункт 14_3 настоящих правил), то решение об этих мероприятиях по уменьшению разницы потребления воды принимается управляющим.

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

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

33. Связанные с услугами энерго-управляющего расходы покрываются собственниками квартир.

33_3. Если управляющий в упомянутом в пункте 30_2 настоящих правил случае принимает решение о единых требованиях к счётчикам потребления воды и их установке и в дальнейшем обязуется обеспечивать установку, замену и повторную верификацию счётчиков потребления воды в отдельных собственностьях, согласно которому в дальнейшем будет осуществлять приобретение совместно принадлежащих всем собственникам квартир счётчиков потребления воды, соответствующие расходы управляющий включает в расходы на содержание и ведение хозяйства жилого дома.

33_4. Управляющий о решении, принятом в упомянутом в пункте 30_2 настоящих правил случае, обязан письменно информировать каждого собственника квартиры. Если управляющий принимает решение, упомянутое в пункте 33_3 настоящих правил, он обязан повторно письменно информировать об этом каждого собственника квартиры, отправив сообщение об исчисленной плате за управление и ведение хозяйства жилого дома на следующий календарный год.

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 счётчиков воды.

33_6. Сообщество собственников квартир при принятии решения об утверждении исчисленной для жилого дома платы за управление и ведение хозяйства на следующий календарный год вправе отказаться от решения управляющего, которым установлены единые требования к счётчикам потребления воды и их установке и которым управляющий обязуется обеспечивать установку, замену и повторную верификацию счётчиков потребления воды в отдельных собственностьях, если сообщество собственников квартир одновременно принимает решение о перенятии права управления жилым домом или о порядке установления оплачиваемой собственником квартиры части услуги, необходимой для содержания жилого дома, и порядке оказания этой услуги.

33_7. Право сообщества 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.

33_8. До 31 декабря 2013 года в отношении собственников квартиры, в отдельных собственностях которых счётчики 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.

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

Недвижимость в Латвии:
Купить, продать, арендовать,
Финансовые споры с банками в Латвии

Юридическое бюро



Александра Хрулёва

 +371 29241211
Viber - WhatsApp

 lawyer.khroulev@gmail.com

 lawyer-khroulev.com