О расчетах за коммунальные ресурсы,

используемые в целях содержания общего имущества,

до и после 1 июня 2017 года

С 1 января так называемые общедомовые нужды (ОДН) включены в состав платы за содержание жилого помещения. Перечень коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома приведен в ч. 2 ст. 154 ЖК РФ и включает в себя следующие ресурсы: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия и отведение сточных вод.

Чтобы новый порядок можно было применять, Правительство РФ внесло изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

По обновленным Правилам № 354 холодная вода, горячая вода, электрическая энергия и отведение сточных вод, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, могут быть (в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом) как коммунальными ресурсами на содержание общего имущества в структуре жилищной услуги, так могут и остаться коммунальными услугами на ОДН. При этом данные изменения в жилищном законодательстве не затронули услугу по отоплению. Отопление всегда считается коммунальной услугой независимо от выбранного способа управления МКД, ее нужно оплачивать совокупно без разделения на плату за потребление в жилом или нежилом помещении и потребление в целях содержания общего имущества в МКД. Это закреплено в п. 40 Правил № 354.

Теперь остановимся подробнее на каждом из случаев.

В случаях, когда собственники помещений выбрали непосредственное управление МКД, не выбрали способ управления либо выбранный способ управления является нереализованным, то плата за ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, включается в плату за коммунальные услуги, которую потребителю вправе предъявлять ресурсоснабжающая организация, включая в платежный документ объем коммунальных услуг на ОДН. Это установлено ч. 5 ст. 154 ЖК РФ и п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг.

Таким образом, в таких многоквартирных домах договорные отношения собственников с ресурсоснабжающими организациями остались прежними, что и были до вступления в законную силу с 1 января 2017 года новых изменений в жилищном законодательстве, и плата за коммунальные ресурсы рассчитывается, по-прежнему, как коммунальная услуга на ОДН. Здесь важным моментом является то, что с 1 июля 2016 года на законодательном уровне запрещено ресурсоснабжающим организациям предъявлять потребителю

сверхнормативный объем потребления коммунальных услуг на ОДН, рассчитываемый исходя из нормативов потребления, установленных Региональной энергетической комиссией- департаментом цен и тарифов Краснодарского края (далее – РЭК-департамент), если общим собранием собственников не принято решение о полной оплате получаемого небаланса между объемом, учитываемым общедомовым прибором учета и суммарным объемом индивидуального потребления.

В случаях, если многоквартирным домом управляет управляющая организация, ТСН (ТСЖ), ЖСК либо иной специализированный кооператив, то потребителю предъявляется плата за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, в составе платы за содержание жилого помещения. Никаких дополнительных строк, граф в платежном документе на оплату ОДН быть не должно!

При этом переход на такую платежную систему осуществляется в 2 этапа.

Первоначальный этап (с 1 января по 1 июня 2017 года) предполагал при определении размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходить из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, который действовал в регионе по состоянию на 1 ноября 2016 года. Это предусмотрено постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – постановление № 1498). Таким образом, начисление платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, производится исходя из площади помещений, относящихся к общему имуществу в МКД; тарифов для населения на холодную и горячую воду, электрическую энергию; нормативов потребления коммунальных услуг на ОДН, утвержденных РЭК –департаментом.

Отметим, что Минстрой рекомендует распределять плату между собственниками помещений в МКД соразмерно площади принадлежащих им помещений (письмо от 30.12.2016 № 45099-АЧ/04).

Также хотелось бы обратить внимание, что первоначальное включение платы за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества не требует решения общего собрания собственников помещений в МКД. Это указано в ч. 10 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ. Оно требуется только в том случае, если перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД превышает Минимальный перечень, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Тогда собственники на общем собрании могут принять решение об увеличении размера платы на коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества, объем которых превысил установленный РЭК-департаментом норматив в связи увеличением перечня работ и услуг, необходимых для содержания общего имущества в МКД.

Вместе с тем, к оплате собственникам за коммунальные ресурсы, необходимые на содержание общего имущества, нужно предъявлять

фактический объем холодной и горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества. Но если фактический объем получился больше норматива, то к оплате предъявляется нормативный объем. Такие разъяснения изложил Минстрой России в письме от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04.

Предлагаем пошаговый расчет размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества:

1. Определяем фактический объем. Для этого из объема, учтенного ОДПУ, вычитается объем индивидуального потребления, определенный исходя из показаний всех индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ),установленных в жилых и нежилых помещениях, и объем коммунального ресурса, потребленный в помещениях, не оборудованных ИПУ (формула 10 Приложения №2 к Правилам № 354).
2. Определяем нормативный объем. Для этого умножаем норматив потребления холодной воды, горячей воды (ее компонентов) или электроэнергии, установленный Приказом РЭК-департамента, на площадь помещений, входящих в состав общего имущества. При этом, для расчета по холодной и горячей воде используется площадь мест общего пользования без учета площади чердаков и подвалов, а при расчете нормативного объема по электроэнергии данная площадь учитывалась при расчете норматива, поэтому применяется в расчетах нормативного объема потребления.
3. Сравниваем полученный результат и фактическое потребление. Если факт меньше норматива – принимаем к расчету факт (при наличии решения о ежемесячной корректировке), если больше – принимаем к расчету норматив (см. письмо Минстроя России от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04).
4. Определяем стоимость ресурса. Полученный объем умножаем на тариф за коммунальную услугу, установленный для категории «население».
5. Определяем долю расходов для каждого собственника. Площадь помещения, находящегося в собственности, разделите на общую площадь помещений в МКД и умножьте на стоимость ресурса, полученную по 4 позиции.

Следующий этап перехода (с 1 июня 2017 года) на новую платежную систему предполагает следующее.

Не позднее 1 июня 2017 года РЭК-департаментом должны быть утверждены новые нормативы на все виды коммунальных ресурсов (а именно: холодная вода, электричество, тепловая энергия, необходимая для подогрева воды, а также сточные воды). Новые нормативы уже прошли все публичные слушания и соответствующий приказ принят РЭК- департаментом 18 мая 2017 года.

Далее, для последующего включения в размер платы за содержание жилого помещения коммунальных ресурсов требуется принятие решения на общем собрании собственников о включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на

содержание общего имущества. Такие собрания должны быть проведены во всех многоквартирных домах, где одним способов управления является ТСН (ТСЖ), ЖСК либо управляющая организация, в период с 1 июня до 1 июля 2017 года. Собственники должны принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения коммунальные ресурсы, необходимые на содержание общего имущества, а также определиться, каким способом будет производиться расчет за коммунальные ресурсы: **вариант 1)** строго по нормативам с возможной корректировкой исходя из фактических показаний общедомового прибора учета, но не более 1 раза в год, либо **вариант 2)** по фактическому потреблению коммунальных ресурсов, но не превышающему нормативный объем.

В случае если собственниками на общем собрании принято решение о проведении корректировки 1 раз в год, то расчет производим по нормативам с последующим перерасчетом в установленный срок.