Порядок расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемыепри содержании общедомового имущества в многоквартирном доме

Федеральным законом №176-ФЗ от 29.06.2015г. внесены изменения в Жилищный кодекс РФ и расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества исключены из состава платы за коммунальные услуги, путем включения этих затрат в жилищный платеж. Данная норма вступила в действие с 1 января 2017 года.

Более четкое определение порядка начисления платы за холодную воду,  
горячую воды, отведение сточных вод, электрической энергии в целях  
содержания общего имущества в многоквартирном доме было дано Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах  
предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в  
многоквартирном доме» которым определено:

Для первоначального включении расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в плату за содержание жилого помещения не требовалось решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из буквального толкования п.29 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 при первоначальном включении расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, должны быть равны нормативу, утвержденному РЭК Свердловской области по состоянию на 1 ноября 2016г.

В настоящее время соответствующими постановлениями Региональной энергетической комиссией Свердловской области утверждены нормативы потребления электрической энергии, холодной и горячей воды, в целях содержания общедомового имущества в многоквартирном доме. (Постановления от 31.05.2017 №39-ПК и №40-ПК)

Ранее действующие нормативы потребления коммунальных услуг по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды (постановления РЭК Свердловской области от 27.08.2012 №130-ПК, №131-ПК и № 132-ПК), признаны утратившими силу.

Таким образом, с 1 июня 2017 года, размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения (СОИ) на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из вновь утвержденных нормативов.

**Действующим законодательством не предусмотрено включение указанных расходов в размере менее или более норматива, в том числе отсутствует законодательная возможность (порядок) начисления платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме по показаниям общедомового прибора учета.**

Таким образом, в случае, когда многоквартирный дом оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета и собственники рассматривают возможность начисления платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг, рассчитанного как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг, до внесения соответствующих изменений в действующее законодательство, необходимо решение общего собрания собственников о распределении фактического объема между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. При этом собственники обязательно должны утвердить расширенный перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также принять на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов (основание: п.9. 2 ст. 156 ЖК РФ).

Обращаем Ваше внимание, что согласно п. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения, включает 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** (коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год (основание: п. 7 ст. 156 ЖК РФ).

В соответствии с разъяснением Минстроя РФ от 22.03.2017 N9271-АТ/04 возможность потребления коммунальных ресурсов при содержании общего имущества обусловлена наличием централизованных систем горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения. Для включения в плату за содержание потребителям стоимости соответствующих расходов специальное подтверждение ресурсопотребляющего оборудования и устройств, утверждения перечня конструктивных особенностей многоквартирного дома, перечня ресурсопотребляющего оборудования в составе общего имущества многоквартирного дома не требуется.

Необходимо отметить, что такой порядок начисления платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества касается только тех случаев, когда многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В случае если осуществляется непосредственное управления многоквартирным домом, а так же если способ управления в многоквартирном доме не выбран, либо выбранный способ управления не реализован, такие потребители вносят плату за содержание общего имущества в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (ОДН). При этом норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды применяется так же в соответствии с постановлениями РЭК Свердловской области №39-ПК и №40-ПК.

Таким образом, при способе управления – Управляющая компания, ТСЖ, ЖСК – управляющая организация выставляет плату потребителям за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества в многоквартирном доме в разделе жилищных услуг отдельной строкой по каждому виду ресурсов по нормативу, утвержденному РЭК.

При непосредственном способе управления, либо когда способ управления не выбран или не реализован, собственникам помещений в многоквартирных домах выставляется плата за ОДН ресурсоснабжающей организацией, в разделе коммунальных услуг.

Других вариантов законодательством не предусмотрено.