

22.04.2017 | Минстрой дал новые разъяснения про КУ на ОДН

Минстрой России в очередной раз разъяснил порядок включения стоимости «коммунальных услуг на общедомовые нужды» (далее — КУ на ОДН), теперь именуемых «коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее — КР на СОИ). Напомним — ранее разъяснения указанного вопроса давались письмами Минстроя от 30.12.2016 N45099-АЧ/04 и от 14.02.2017 N4275-АЧ/04. Очередное разъяснение дано письмом от 11.04.2017 N 12368-АЧ/04.

Позиция Минстроя, изложенная в письме от 11.04.2017 N 12368-АЧ/04

1. Минстрой указывает, что размер расходов на «коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» в составе платы за содержание жилого помещения надлежит определять исходя из фактического потребления коммунальных указанных ресурсов, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, в случаях:

- если объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, рассчитанный по показаниям таких приборов учета, предъявляемый к оплате собственникам помещений, будет ниже, чем рассчитанный по нормативу потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды;
- если собственниками помещений на общем собрании принято решение о распределении на всех собственников помещений объема коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, превышающего объем коммунальных ресурсов, рассчитанный по нормативу потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

2. Минстрой разъясняет, что при расчете платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме предусматривается включение разной площади общего имущества для разных коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, электрической энергии и т.п.).

3. Минстрой отмечает, что в соответствии с Федеральным законом от 29.06.2015 N 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов

на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом РФ по состоянию на 1 ноября 2016 года.

Анализ письма Минстроя

То обстоятельство, что Минстрой России в течение 4 месяцев уже несколько раз поменял свою позицию по одному и тому же вопросу (**в декабре 2016 года** разъяснено, что стоимость КР на СОИ в составе содержания должна быть равна стоимости нормативного объема КР на СОИ, **в феврале 2017 года** указывается, что данная стоимость может быть меньше в случае если фактический объем КР на СОИ ниже, чем нормативный, а **в апреле 2017 года** уже утверждается, что такая стоимость может быть или равна стоимости нормативного объема, или быть меньше стоимости нормативного объема, или быть больше стоимости нормативного объема — если соответствующее решение принято общим собранием собственников), вызывает некоторую озабоченность. Разумеется, письма Минстроя не являются нормативными правовыми актами и не обязательны к исполнению, однако, представляется более правильным со стороны Федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ЖКХ, коим является Минстрой России, более тщательно и продуманно готовить не только проекты НПА, но и свои письма. В том числе, представляется целесообразным в случае изменения позиции Минстроя по тому или иному вопросу указывать, что ранее изданные письма, содержащие иные позиции, признаются недействительными. Не осуществляя предложенные действия, Минстрой создает ситуацию, при которой существуют несколько различных (идентичных по своему правовому статусу) разъяснений по одним и тем же вопросам. Причем разъяснения могут быть даны одним и тем же должностным лицом, которое даже в отсутствие изменений тех или иных норм законодательства, по никому неизвестным причинам может неожиданно «передумать» и представить иные, противоречащие данным ранее, разъяснения.

Рассматриваемым в **настоящей публикации** письмом **от 11.04.2017 N 12368-АЧ/04** Минстрой разъясняет, что при расчете платы за КР на СОИ в многоквартирном доме (МКД) предусматривается включение разной площади общего имущества для разных коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, электрической энергии и т.п.). Указанное мнение Минстроя представляется верным, поскольку применение разных площадей при расчете нормативов потребления КР на СОИ предусмотрено Правилами

установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными ПП РФ от 23.05.2006 N 306 (далее — Правила 306).

Некоторое недоумение вызывает фраза Министра «Вместе с тем, имеют место случаи установления уполномоченными органами нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды с нарушениями Правил N 306 в части неверного применения в расчетах площадей общего имущества в многоквартирном доме. В этом случае **уполномоченному органу следует незамедлительно принять меры по устранению нарушений действующего законодательства**, а органам государственного жилищного надзора в рамках исполнения возложенных на них полномочий обеспечить надлежащий контроль». То есть Минстрой России (и в том числе автор письма А.В.Чибис, являющийся «по совместительству» главным государственным жилищным инспектором России) осведомлен о наличии допущенных органами госвласти ряда субъектов РФ нарушений федерального законодательства, но никаких мер, за исключением некоего невнятного указания («уполномоченному органу следует незамедлительно принять меры по устранению нарушений действующего законодательства»), видимо, принимать к нарушителям не планируется.

Минстрой указывает, что стоимость КР на СОИ в составе содержания может быть либо равна стоимости нормативного объема КР на СОИ, либо быть ниже этой стоимости (в случае если фактический объем потребления КР на СОИ ниже нормативного), либо быть выше этой стоимости (если фактический объем потребления КУ на ОДН выше нормативного, и собственники приняли решение о распределении сверхнормативного объема потребления КР на СОИ среди самих собственников).

Наиболее близким к «правильному» порядку, укладывающемуся в общую концепцию жилищного законодательства РФ об отсутствии государственного регулирования услуги по содержанию, представляется третий вариант. При этом необходимо отметить, что право собственников на распределение сверхнормативных объемов КУ на ОДН среди всех помещений дома, предусмотренное пунктом 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных ПП РФ от 06.05.2011 N 354, не имеет ничего общего с распределением тех же сверхнормативных объемов КР на СОИ. Это совершенно разные ситуации: в одном случае речь идет о коммунальных услугах, в другом — о содержании жилья.

Тем не менее, с учетом того, что именно собственники утверждают перечень работ по содержанию жилья и стоимость этих работ, включение в состав содержания неких сверхнормативных объемы КР на СОИ и утверждение стоимости этой составляющей в составе общей стоимости содержания, разумеется, является правом собственников

помещений многоквартирных домов (МКД). Более того, **позиция АКАТО** (ранее обоснованная на сайте АКАТО) состоит в том, что любое изменение размера платы за содержание (независимо от того, какие составляющие включаются в состав содержания или исключаются из него какими-либо НПА) — исключительная компетенция собственников помещений МКД (в случае создания ТСЖ — тех собственников, которые являются членами ТСЖ).

Никакого «автоматического» изменения размера платы за содержание действующее законодательство РФ не предусматривает, такое изменение не может производиться ни управляющей организацией (в этом случае новый размер стоимости содержания должен быть утвержден общим собранием собственников и включен в договор управления), ни правлением, ни председателем ТСЖ (при управлении домом ТСЖ расходы на КР на СОИ должны включаться в смету расходов и доходов, утверждаемую общим собранием членов ТСЖ, и только на основании этой сметы утверждается размер платы за содержание).

Скачать письмо Минстроя России от 11.04.2017 N12368-АЧ/04

*** **
*** **

Обратите внимание! Вопросы порядка утверждения размера платы за содержание жилья с учетом новых норм о включении в плату за содержание стоимости коммунальных услуг на общедомовые нужды будут подробно разъяснены на онлайн-семинаре (вебинаре) «**Утверждение размера платы за содержание с учетом изменений норм о "КУ на ОДН" и требований к Протоколу общего собрания**», который 19 мая 2017 года проведет эксперт по юридическим вопросам **О.Е.Яндыева**.

В ходе вебинара эксперт прокомментирует поправки жилищного законодательства РФ в части включения стоимости коммунальных услуг на общедомовые нужды в состав платы за содержание жилья (Федеральный закон от 29.06.2015 N176-ФЗ, ПП РФ от 26.12.2016 N1498), подробно разберет порядок изменения размера платы за содержание, в том числе разъяснит особенности принятия соответствующих решений общим собранием собственников помещений (общим собранием членов ТСЖ), укажет правильные формулировки вопросов повестки дня общих собраний, сроки проведения таких собраний.

Программа мероприятия, условия участия и оформление заявки доступны по ссылке>>>

*** **

*** **

Автор: Нифонтов Д.Ю.