

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО**
от 11 апреля 2017 г. N 12368-АЧ/04**ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ,
ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ РАСЧЕТЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ
РЕСУРСЫ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ**

В связи с обращениями, поступающими в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросу расчета размера расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее - размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества) сообщаем следующее.

Нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, применяемые до утверждения уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (далее - уполномоченные органы) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, установлены уполномоченными органами в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306 (далее - Правила N 306).

При расчете по формуле 26 приложения N 1 к Правилам N 306 нормативов потребления коммунальной услуги по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды учитывается общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяемая как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.

При расчете по формуле 34 приложения N 1 к Правилам N 306 нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме учитывается общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяемая как суммарная площадь помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе площадь чердаков и подвалов.

При применении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды для расчета платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества следует учитывать нижеследующее.

Приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества (в случае отсутствия коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов или превышения их показаний над нормативами потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, действующими на 01.11.2016), по мнению Минстроя России, рассчитывается аналогично расчету приходящегося на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объема (количество) коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, газ, сточные воды, электрическая энергия), предоставленного на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, установленному формулой 15 Приложения N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Таким образом, приходящийся в указанном случае на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, по мнению Минстроя России, рассчитывается следующим образом:

$$V = N^{\text{одн}} * S^{\text{ои}} * \frac{S_i}{S^{\text{об}}},$$

где:

 $N^{\text{одн}}$ - норматив потребления соответствующей коммунальной услуги на общедомовые нужды (в

случае отсутствия установленного норматива потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) или норматив потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме за расчетный период, установленный в соответствии с Правилами N 306;

S^{oi} - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

При определении приходящегося на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объема холодной и горячей воды, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам;

При определении приходящегося на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объема электрической энергии, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе площадь чердаков и подвалов;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, расчет платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме предусматривает включение разной площади общего имущества для разных коммунальных ресурсов.

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.

Также обращаем внимание, что в соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона 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 их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года.

Таким образом, размер расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежит определять исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, 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.

А.В.ЧИБИС