**Тема 33: «Нормативы потребления коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в доме: что изменилось? как применять? чего ждать?»**

С 1 января 2017 года п**лата за** коммунальные ресурсы, потребленные на **содержание общего имущества в многоквартирном доме, вошла в состав платы за содержание жилья. До этого такие расходы входили в категорию коммунальных услуг.**

**Зачем нужны новые правила?**

Для нормального функционирования многоквартирного дома, удобства и безопасности его жителей требуется определенный объем коммунальных ресурсов – прежде всего, электроэнергии и воды. От этого зависит работа лифта, насосного оборудования, домофона, освещение подъезда, подвала, технических помещений и придомовой территории, влажная уборка и промывка систем водо- и теплоснабжения и т.д.

Новые правила расчета платы за потребление таких ресурсов приняты, чтобы правильно учитывать коммунальные ресурсы в каждом доме и распределять затраты в соответствии с реальным потреблением.

**Как было:** До 1 января 2017 года плата за коммунальные ресурсы, потребленные на ОДН, взималась в рамках платы за коммунальные услуги. Разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний внутриквартирных счетчиков считалась объемом ресурса, приобретенным собственниками в целях содержания мест общего пользования.

Однако из-за того, что жильцы снимали и передавали показания в разное время, кто-то о них и вовсе забывал, а некоторые «намагничивали» счетчики, в большинстве случаев ни о каком корректном значении потребленного ресурса речи не шло. Сюда добавляем протечки и квартиры, где отсутствуют приборы учета. В результате добропорядочные собственники вынуждены были платить за все – и за ресурсы, потраченные на общедомовые нужды, и за нерадивых соседей, и за дыры в трубах...

**Как стало:** Сейчас плата за ОДН взимается в рамках платы за содержание общего имущества – т.н. «первая строка» квитанции на оплату за жилищно-коммунальные услуги.

К общедомовому имуществу, согласно ст. 36 п. 1 Жилищного кодекса РФ, относятся помещения, которые не являются частями квартир и служат для общего использования. В число таких помещений входит:

* лифты и лифтовые шахты;
* межквартирные лестничные площадки и коридоры;
* чердаки и подвалы, в которых есть инженерные коммуникации.

Теперь расчет платы за коммунальные услуги на ОДН предусматривает включение разной площади общего имущества для разных коммунальных услуг. Так при начислении платы за холодное и горячее водоснабжение на ОДН учитывается вся площадь помещений, входящих в состав общего имущества МКД, **исключая чердаки и подвалы**.

А вот при расчете платы за электроэнергию на ОДН учитывается вся площадь помещений, входящих в состав общего имущества МКД – без исключений.

Для того, чтобы собственники не запутались, в едином платежном документе за жилищно-коммунальные услуги, плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, выделена в отдельный раздел.

Сегодня **нормативными актами,** предусматривающими обязанность потребителей оплачивать коммунальные ресурсы, используемые на общедомовые нужды многоквартирного дома, являются:

* Жилищный кодекс РФ;
* Гражданский Кодекс РФ;
* Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;
* Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.12.2016 г.) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

**Нормативы**

Нормативы коммунальных услуг по водоснабжению и электроснабжению на ОДН в Ставропольском крае уже были установлены расчетным методом и приняты в 2012 году. Однако до 1 июня 2017 года министерство ЖКХ Ставропольского края обязано было пересчитать действующие в крае нормативы потребления холодной и горячей воды и электроэнергии для содержания общего имущества в МКД и учесть при этом минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД. Данный перечень утвержден постановлением Правительства РФ № 290.

Новые нормативы были утверждены в указанный срок. Соответствующие приказы размещены на официальном сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края в разделе «Деятельность»:

а) [от 29 мая 2017 г. №162 «Об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Ставропольского края»](http://mingkhsk.ru/wp-content/uploads/2017/06/np_20170614a_162.pdf);

б) [от 29 июня 2017г. № 182 «О внесении изменения в приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края от 29 мая 2017 г. № 162 «Об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Ставропольского края»](http://mingkhsk.ru/wp-content/uploads/2017/06/np_20170630a_182.pdf);

в) [от 29 мая 2017 г. №161 «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Ставропольского края»](http://mingkhsk.ru/wp-content/uploads/2017/06/np_20170614a_161.pdf).

Данные нормативы рассчитывались в зависимости от этажности дома, года постройки, его технического состояния, степени износа сетей. Учитывались данные, которые предоставили органы местного самоуправления муниципальных образований края и ресурсоснабжающие организации.

*Данные нормы не распространяются на многоквартирные дома с непосредственным способом управления или дома, в которых способ управления не выбран или выбранный способ управления не реализован. Для данных домов плата за ОДН осталась в составе коммунальных услуг и порядок их расчета не изменился.*

29 июля 2017 года были утверждены изменения в Жилищный кодекс РФ, которые позволяют жителям МКД оплачивать коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества, по факту потребления.

Новая редакция закона расширяет перечень схем оплаты воды и электроэнергии, потреблённых на содержание общего имущества МКД. Если в прежней редакции был предусмотрен единый порядок начисления платы, исходя из нормативов, утвержденных в регионе, то теперь закон допускает четыре способа расчета платы за ОДН. Важно, что право решать, каким порядком пользоваться оставлено за жителями каждого дома.

Жители дома могут оплачивать ресурсы, потребленные на ОДН, по нормативам, а в конце года получить перерасчет от своей управляющей компании. Другой вариант предусматривает принятие решения общего собрания о начислении платы за ОДН либо по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, либо равными частями – исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов. В последнем случае также предусмотрен перерасчет в конце года.

!!! Порядок перерасчета предстоит установить Правительству Российской Федерации.

И, наконец, если дом оснащен автоматизированной системой учета потребления ресурсов, которая способна на одномоментное снятие показаний счетчиков, то плата за «общие» свет и воду рассчитывается, исходя из показаний такой системы.

10 августа изменения вступили в силу и жителям домов, которые реально потребляют ресурсов меньше, чем заложено в нормативах, нужно просто провести общее собрание и выбрать удобный для себя способ расчетов.

Если в доме обратная ситуация и расходы превышают установленный нормативом размер ОДН, выход один - повышение эффективности управления, который включает спектр мер:

* проверка исправности общедомовых приборов учета (ОДПУ);
* энергосберегающие мероприятия;
* единовременное снятие показаний;
* выявление неучтенного потребления (устранить все протечки; выявить квартиры, которые не оборудованы счётчиками; призвать к ответу собственников тех квартир, где проживает больше человек, чем прописано; установить антимагнитные ленты на приборы учёта).

Инновация, которая позволит свести ОДН к нулю, — это интеллектуальные системы учета, когда прибор в автоматическом режиме передает показания со всех квартир. Это самый лучший способ снизить свой ОДН. Решение об установке такой системы в доме должны принять собственники на общедомовом собрании.

**Когда у собственников появилась обязанность оплачивать ОДН?**

Графа «Общедомовые нужды» (*с 1 января 2017она называется «коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества МКД» (ОДН)*) появилась в квитанциях еще в июне 2009 г., когда, согласно Жилищному Кодексу РФ и Постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», плата за общедомовое потребление электрической энергии и водоснабжения стала предъявляться каждому жителю многоквартирного дома.

ОДН это не только освещение в подъездах и мытье лестничных площадок. Вода, которая расходуется для содержания мест общего пользования, также необходима для промывки инженерных сетей, промывки шахты, где расположен мусоропровод, полива клумб, высаженных на придомовой территории и т.д.

Электроэнергия, которая расходуется для содержания мест общего пользования, необходима для работы всего электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и объектов, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома (лифты, насосное оборудование, домофоны и пр.).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности.

Начисления за ОДН производятся в обязательном порядке, даже если по каким-то причинам собственник помещения отсутствует в течение длительного времени. В таких случаях перерасчет платы производится только в части индивидуального потребления электроэнергии. Исключая из платежа сумму за общедомовые нужды, абонент становится должником, к которому применяются законные меры воздействия - полное или частичное ограничение подачи, соответственно, электроэнергии, воды и взыскание задолженности в судебном порядке.

Обязанность по оплате ОДН также возложена на владельцев и пользователей нежилых помещений - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в нежилых помещениях многоквартирных домов, а также в жилых помещениях, используемых не в целях проживания. Т.е. оплата за коммунальные ресурсы по электроснабжению и водоснабжению в части ОДН с 01.09.2012 г. распределяется одинаково для владельцев как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирных домах.

**Спасибо за внимание!**

**На следующем занятии мы рассмотрим тему**

**«Аварийные ситуации в ЖКХ: кто поможет, кто спасет?»**