**Тема 28: «Нормативы потребления электроэнергии**

**и водыдля содержания общего имущества в МКД»**

К суммам, выставленным за воду и электроэнергию, потребленным в целях содержания мест общего пользования (ОДН), рядовой потребитель всегда относился с недоверием. Оно и понятно — цифры приличные, а как получились, обывателю непонятно. С 1 января 2017 года п**лата за ОДН вошла в состав платы за содержание жилья (раньше была коммунальной услугой).** И это еще не все — размер самой платы отныне не может быть выше утвержденного норматива.

**Нормативы**

Нормативы коммунальных услуг по водоснабжению и электроснабжению на ОДН в Ставропольском крае уже были установлены расчетным методом и приняты в 2012 году. Соответствующие приказы размещены на официальном сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края в разделе «Деятельность»:

**а)** от 16 мая 2013 г. № 131-о/д «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению в Ставропольском крае»

**б)** от 29 августа 2012 г. № 298-о/д «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению в Ставропольском крае» (далее – приказ № 298-о/д).

Данные нормативы рассчитывались в зависимости от этажности дома, года постройки, его технического состояния, степени износа сетей. Учитывались данные, которые предоставили муниципалитеты и ресурсоснабжающие организации.

Письмом от 29.11.2012 г. № 29433-ВК/19 Министерство регионального развития РФ представило разъяснения, что в целях обеспечения единого подхода при расчете общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, необходимо учитывать одинаковый состав помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, как при определении нормативов потребления коммунальных услуг, так и при последующем расчете размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. Согласно приказам минЖКХ СК № 298-о/д и № 131-о/д, при расчете нормативов на водоснабжение и электроснабжение учитывалась площадь следующих помещений общего пользования: лестничных клеток (лестниц), коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа).

**Поэтому именно эту площадь необходимо применять при определении объема ОДН для включения в плату за жилое помещение.**

Нельзя, при применении нормативов добавлять площади подвалов и чердаков, в таком случае будет необоснованное завышение указанных объемов.

Также все данные о площади помещений общего пользования должны браться из технических паспортов, а не вычисляться самостоятельно управляющей организацией или собственниками.

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»)

До 1 января 2017 года плату за коммунальные ресурсы, потребленные на ОДН взимали в рамках платы за коммунальные услуги. Разница между показанием общедомового прибора учета и суммой показаний внутриквартирных счетчиков считалась объемом ресурса, приобретенным собственниками в целях содержания мест общего пользования. Если индивидуальных приборов учета в доме не было, расчет велся по нормативу. Но из-за того, что жильцы зачастую сдавали показания в разное время, кто-то о них забывал, а кто-то и вовсе намагничивал счетчики, ни о каком корректном значении потребленного ресурса речи не шло. Сюда добавляем протечки и квартиры, где приборов учета нет. В результате законопослушные собственники вынуждены были платить за все – и за собственно общедомовые нужды, и за нерадивых соседей, и за дыры в трубах...

С 1 января 2017 года плата за ОДН взимается в рамках платы за содержание жилья. Для того, чтобы собственники не запутались, в новом варианте платежного документа сведения о начисленных суммах структурированы: сначала идет все содержание, подытожена цифра, затем по пунктам:

ОДН - горячее и холодное водоснабжение

ОДН – электроэнергия

ОДН на водоотведение пока не начисляется, так как данный норматив еще не утвержден. Срок утверждения данного норматива – до 01.06.2017 г.

Применив нормативы на практике, оказалось, что они завышенные. Поэтому до 1 июня 2017 года министерство ЖКХ Ставропольского края обязано пересчитать действующие в крае нормативы потребления холодной и горячей воды и электроэнергии для содержания общего имущества в МКД. При этом будет учтен минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД. Он утвержден постановлением Правительства РФ № 290. Соответственно, управляющие организации, применяя норматив, обязаны будут выполнять все работы и услуги, прописанные в этом перечне.

Пока же будут использоваться действующие нормативы.

Перерасход коммунальных ресурсов (выше нормативов) должны оплачивать управляющие организации. По замыслу законодателя, это должно стать для них стимулом активнее использовать энергосберегающие технологии и бороться с воровством ресурсов. Переложить эту обязанность на собственников управляющая организация не имеет права.

При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещений коммунальных ресурсов на ОДН, управляющей организации необходимо учитывать перечень и периодичность выполняемых работ и услуг в конкретном МКД, указанный в договоре управления, учесть все мероприятия, проведенный собственниками в целях энергосбережения.

**МинистерствоЖКХ Ставропольского края призывает управляющие организации при начислении платы за ОДН до утверждения новых нормативов руководствоваться здравым смыслом: в тех домах, где проведены энергосберегающие мероприятия и фактическое потребление ресурсов на обслуживание дома гораздо ниже норматива, рассчитывать плату по сложившемуся среднемесячному потреблению.** Таким образом объем ресурса, предъявленный к оплате собственникам будет обоснован и соответствовать действительности.

Еще раз обращаем внимание на то, что переложить эту обязанность на собственников управляющие организации не имеют права.

Такой расчет любых затрат по содержанию общего имущества определен жилищным законодательством, дан в разъяснениях Минстроя России (письмо размещено на официальном сайте министерства ЖКХ края).

**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.**

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

Графа «Общедомовые нужды» (*с 1 января 2017она называется «коммунальные ресурсы, потребленные при содержанииобщего 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 электрическойэнергии и водоснабжения стала предъявляться каждому жителю многоквартирного дома.

«Общедомовое имущество» - это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме. Они принадлежат собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности.

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**

**«Система капремонта общего имущества МКД. Как отремонтировать дом досрочно и получить «финансовые каникулы»?»**