

**Новые правила начисления коммунальных
ресурсов в целях содержания общего имущества
(ОДН).**

**Новеллы жилищного законодательства РФ,
последние изменения в Жилищном Кодексе,
внесенные Федеральными закон от 29.07.2017г.**

№257-ФЗ и №258-ФЗ

актуальные вопросы

Изменения в сфере капитального ремонта ОИ в МКД

- **Федеральный закон от 29.07.2017 № 257-ФЗ:**

ст. 44 ЖК РФ	ч.1 ст. 46 ЖК РФ
<p>1.1. Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.</p>	<p>Более 50% голосов от общего числа голосов</p>
<p>1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации.</p>	<p>Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов</p>

Изменения в сфере капитального ремонта ОИ в МКД

● Федеральный закон от 29.07.2017 № 257-ФЗ:

ч. 3 ст. 158 ЖК РФ

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт ОИ в МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. **При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной РФ, субъектом РФ или МО, являющимся предыдущим собственником помещения в МКД.**

п. 4 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ

Внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта ОИ в МКД на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту ОИ в МКД, осуществляется при наличии соответствующего решения ОССП в МКД, за исключением случая, если:

4) в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту ОИ в МКД (в том числе завершения ранее начатых оказания услуг и (или) выполнения работ) в связи с воспрепятствованием таким оказанию услуг и (или) выполнению работ собственниками помещений в МКД, и (или) лицом, осуществляющим управление МКД, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту ОИ в МКД, выразившимся в недопуске подрядной организации в помещения в МКД и (или) к строительным конструкциям МКД, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию МКД.

Изменения в сфере капитального ремонта ОИ в МКД

- **Федеральный закон от 29.07.2017 № 257-ФЗ:**

п. 3 ч. 7.1 ст. 168 ЖК РФ

7.1. Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципов:

3) актуализации в связи с проведением в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 189 настоящего Кодекса, капитального ремонта МКД в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера.

ч. 3 ст. 171 ЖК РФ

Собственники нежилых помещений уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представляемых лицами, уполномоченными в соответствии с требованиями частей 1 и 2 настоящей статьи, которые вправе представить платежный документ, содержащий расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год, однократно в течение первого расчетного периода такого года. Собственник нежилого помещения вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации. В случае, если собственником нежилого помещения является юридическое лицо, платежный документ доставляется по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности), по которому осуществляется связь с юридическим лицом.

Изменение порядка определения размера платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР, потребляемых при использовании и содержании ОИ в МКД

- **Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ**

часть 9.2. статьи 156 ЖК РФ:

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР, потребляемых при использовании и содержании ОИ в МКД, определяется при наличии ОПУ исходя из норматива потребления соответствующего вида КР, потребляемых при использовании и содержании ОИ в МКД, который утверждается органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОПУ в порядке, установленном Правительством РФ . Исключения составляют случаи оснащения МКД автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления КР и КУ, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР, потребляемых при использовании и содержании ОИ в МКД, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на ОССП в МКД решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР, потребляемых при использовании и содержании ОИ в МКД:

- 1) исходя из среднемесячного объема потребления КР, потребляемых при использовании и содержании ОИ в МКД, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОПУ в порядке, установленном Правительством РФ;
- 2) исходя из объема потребления КР, определяемого по показаниям ОПУ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

**НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ,
ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ
В ЦЕЛЯХ
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ
ДОМЕ НА ТЕРРИТОРИИ ПЕРМСКОГО КРАЯ**

Документ -основание

ХВС и ГВС МКД этажностью от 1 до 5	0,0235	м.куб. в мес. на 1 кв. метр	Приказ РСТ Пермского края №СЭД-46-09-24-1 от 07.06.2017г.
ХВС и ГВС МКД этажностью от 6 до 9	0,0254	м.куб. в мес. на 1 кв. метр	Приказ РСТ Пермского края №СЭД-46-09-24-1 от 07.06.2017г.
ХВС и ГВС МКД этажностью от 10 до 16	0,0153	м.куб. в мес. на 1 кв. метр	Приказ РСТ Пермского края №СЭД-46-09-24-1 от 07.06.2017г.
ХВС и ГВС МКД этажностью более 16	0,0122	м.куб. в мес. на 1 кв. метр	Приказ РСТ Пермского края №СЭД-46-09-24-1 от 07.06.2017г.

**НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ,
ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ
В ЦЕЛЯХ
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
НА ТЕРРИТОРИИ ПЕРМСКОГО КРАЯ**

			Документ -основание
Эл.энергия для МКД, оборудованных лифтами	5,39	кВт.ч в мес. на 1 кв. метр	Приказ РСТ Пермского края №СЭД-46-09-23-1 от 07.06.2017г.
Эл.энергия для МКД, НЕ оборудованных лифтами	3,37	кВт.ч в мес. на 1 кв. метр	Приказ РСТ Пермского края №СЭД-46-09-23-1 от 07.06.2017г.

Для исчисления объема норматива по электроэнергии в расчет общей площади МОП учитывается площадь чердаков и подвалов

ФОРМУЛА РАСЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА ПО НОРМАТИВУ

$$N * S_{\text{МОП}} / S_{\text{общ.МКД}} * S_{\text{общ. П}} * T$$

где:

норматив потребления соответствующего вида коммунального
N-ресурса

общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества

S МОП -многоквартирного дома

по электроэнергии в расчет общей площади, входящей в состав
общего имущества

многоквартирного дома, учитывается площадь чердаков и подвалов

общая площадь многоквартирного дома, включающая жилые и

S общ. МКД -нежилые помещения

S общ. П -площадь помещения собственника (жилого или нежилого)

T -тариф на соответствующий коммунальный ресурс

ПРИМЕР РАСЧЕТА ПО НОРМАТИВУ НА ПРИМЕРЕ 9эт 2п. МКД

Площадь МОП (ОИ) для ГВС и ХВС	690 _{м.кв.}
Площадь МОП (ОИ) для электроэнергии	930 _{м.кв.}
Площадь общая жилых и нежилых помещений	3815 _{м.кв.}

Тарифы на КУ с 01.07.2017г.

ХВС	31,63 руб.
ГВС	152,18 руб.
Эл.энергия	3,77 руб.

Расчет по нормативу за июль 2017г.

Площадь 2-х комн. квартиры	48,2 _{м.кв.}
КР в целях содержания ОИ ХВС	7,00 руб.
КР в целях содержания ОИ ГВС	33,70 руб.
КР в целях содержания ОИ Эл.энергия	238,76 руб.
Итого	279,46 руб.
Площадь 3-х комн. квартиры	67 _{м.кв.}
КР в целях содержания ОИ ХВС	9,74 руб.
КР в целях содержания ОИ ГВС	46,84 руб.
КР в целях содержания ОИ Эл.энергия	331,89 руб.
Итого	388,47 руб.

ФОРМУЛА РАСЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА ПО ОДПУ (ПО ФАКТУ)

$$V_{\text{одпу}} - (V_{\text{ипу}} + V_{\text{н}} + V_{\text{ср}} + V_{\text{рес}}) / S_{\text{общ.МКД}} * S_{\text{общ. П}} * T$$

где:

V_{одпу} - объем соответствующего коммунального ресурса по показаниям ОДПУ

V_{ипу} - объем соответствующего коммунального ресурса по показаниям всех ИПУ

V_н - объем соответствующего коммунального ресурса по нормативу

V_{ср} - объем соответствующего коммунального ресурса, рассчитанного по средней величине

объем соответствующего коммунального ресурса в случае самостоятельного производства

V_{рес} - коммунальной услуги

S МОП - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома по электроэнергии в расчет общей площади, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома, учитывается площадь чердаков и подвалов

S общ. МКД - общая площадь многоквартирного дома, включающая жилые и нежилые помещения

S общ. П - площадь помещения собственника (жилого или нежилого)

T - тариф на соответствующий коммунальный ресурс

Расчет по показаниям ОДПУ (по факту)

В июле 2017 по ОДПУ

Площадь 2-х комн.

квартиры

48,2м.кв.

29,84руб.

88,69руб.

97,07руб.

215,6руб.

**Разница между нормативом
и фактом**

-22,84

-54,99

141,69

63,86руб.

Площадь 3-х комн.

квартиры

67м.кв.

41,47руб.

123,28руб.

134,94руб.

299,69руб.

-31,73

-76,44

196,95

88,78руб.

Основные причины увеличения значений объемов КР, потребляемых при содержании общего имущества:

1. Особенности снятия и учета показаний приборов учета:

- Сроки снятий показаний ПУ неодинаковы;
- Фальсификация, ошибки в показаниях ИПУ;
- Потребители не передают показания ИПУ.

2. Технологические потери:

- Утечки воды;
- Технологические потери в сетях электроснабжения (до 2,5% месячного расхода) – Состояние магистральных линий в доме, соответствие сечений и типа проводов потребляемой мощности, правильность коммутации;
- Общее правило: чем старше дом, тем больше потери.

3. Коммерческие потери:

- Отсутствие ИПУ;
- Воровство, манипуляции с ИПУ;
- «Порог чувствительности» приборов: потери, связанные с работой приборов учета при сверхмалых расходах КР в большей степени характерны для водоснабжения.

4. Игнорирование управляющими организациями новых технологий в сферах содержания ОИ и энергоэффективности МКД.

5. Отсутствие контроля за состоянием и снятием показаний ИПУ, ОДПУ со стороны управляющих организаций.

Методы расходов на оплату КР, потребляемых при содержании общего имущества:

1. Своевременное и качественное обслуживание ОИ МКД, постоянный контроль состояния инженерных сетей, осмотры.
2. Ежеквартальный контроль за состоянием и показаниями ИПУ;
3. Разъяснительная работа с потребителями:
 - в целях оснащения помещений ИПУ (в т.ч. высокого «порога чувствительности», электронных приборов);
 - в целях передачи корректных показаний ИПУ;
 - в целях передачи показаний ИПУ в день снятия показаний с ОДПУ;
 - целях недопущения манипуляций с ИПУ.
4. Внедрение автоматической системы передачи показаний ИПУ;
5. Проведение мероприятий по повышению энергоэффективности МКД;
6. Применение повышающих коэффициентов и штрафных санкций к недобросовестным потребителям, начисление пеней должникам;
7. Постоянный учет проживающих лиц, борьба с «резиновыми квартирами»;
8. Привлечение к решению проблемы совета многоквартирного дома/членов правления товарищества или кооператива.