



**Правовые аспекты
начисления платы за коммунальные
услуги на общедомовые нужды**



Нормативное регулирование порядка начисления платы за КУ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (ст.12)

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354

(Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов)

Правила регулируют:

- отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг,
- устанавливают их права и обязанности,
- порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг,
- порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг,
- **порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии,**
- порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении,
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,
- определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг,

Порядок расчета платы за коммунальные услуги

Потребители коммунальных услуг в МКД (за искл. КУ по отоплению и газоснабжению) вне зависимости от выбранного способа управления МКД в составе платы за коммунальные услуги вносят плату:

- за *коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении,*
- плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (*коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды*).

Плата за **отопление** рассчитывается совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Определение размера платы за коммунальные услуги ХВС, ГВС, электроснабжения, водоотведения:

Индивидуальное потребление:

- по показаниям ИПУ – в случае наличия ИПУ;
- по нормативам потребления – в случае отсутствия ИПУ.

На ОДН:

- Нет ОПУ - по нормативам потребления на ОДН:

$$P = N_{\text{одн}} * S_{\text{ои}} * S_i / S_{\text{об}} * T$$

- Есть ОПУ - как разница между показаниями ОПУ и суммой индивидуального потребления во всех помещениях МКД, распределенная между потребителями пропорционально площади занимаемых ими помещений в МКД :

$$P = (V_{\text{опу}} - \sum V_i) * S_i / S_{\text{об}} * T$$

Определение размера платы за коммунальные услуги ХВС, ГВС, электроснабжения, водоотведения на ОДН

45. Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит **ноль**, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период потребителям не начисляется.

46. Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, **меньше** чем сумма определенных в соответствии с [пунктами 42](#) и [43](#) настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях,

47. В случае, указанном в [пункте 46](#) настоящих Правил, объем коммунального ресурса в размере образовавшейся разницы исполнитель обязан:

- а) распределить между всеми жилыми помещениями (квартирами) пропорционально **количеству человек**, постоянно и временно проживающих в каждом жилом помещении (квартире);

Определение размера платы за коммунальные услуги ХВС, ГВС, электроснабжения, водоотведения на ОДН

44. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на ОДН за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, за исключением случаев, **когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято** решение о распределении объема КУ в размере превышения объема КУ на ОДН, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Определение размера платы за коммунальные услуги ХВС, ГВС, электроснабжения, водоотведения на ОДН

В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, **исполнитель оплачивает за счет собственных средств.**

Установленный порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с настоящими Правилами исполнителем коммунальной услуги является **ресурсоснабжающая организация.**

Определение объемов водоотведения для расчета размера платы за КУ водоотведения при отсутствии ИПУ и ОПУ, измеряющих объем бытовых стоков

Наличие ИПУ	Объем водоотведения на индивидуальное потребление	Объем водоотведения на ОДН
<p>Есть ИПУ хв Есть ИПУ гв</p>	$V_{\text{ИПУ хв}} + V_{\text{ИПУ гв}}$ <p>(п.42 Правил №354)</p>	<p>В случае отсутствия общедомового прибора учета сточных вод плата за водоотведение на общедомовые нужды не начисляется ($N_{\text{в/отв}} = 0$).</p> <p>Использование в расчетах за водоотведение показаний ОПУ хв и гв не предусмотрено Правилами №354</p>
<p>Нет ИПУ хв Нет ИПУ гв</p>	$N_{\text{потр. в/отв}} = N_{\text{хв}} + N_{\text{гв}}$ <p>(п.25 Правил №306)</p>	
<p>Есть ИПУ хв Нет ИПУ гв или наоборот</p>	<p>$N_{\text{потр. в/отв}} = N_{\text{хв}} + N_{\text{гв}}$ (п.42 Правил №354)</p> <p>$V_{\text{ИПУ хв}} + N_{\text{гв}}$ (Письмо Минстроя России от 21.10.2015 № 34131-ЛГ/04)</p>	

Негативные последствия утвержденного порядка начисления платы за КУ на ОДН

- 1. Плата за КУ на ОДН в домах, не оборудованных ОПУ, ниже, чем в домах, оборудованных ОПУ** *(нет стимулов для установки ОПУ, вывод из строя установленных ОПУ).*
- 2. В МКД, в которых исполнителем КУ является УО или ТСЖ:**
В случае превышения объема КУ на ОДН, определенного исходя из показаний ОПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления КУ, исполнитель оплачивает разницу объемов за счет собственных средств *(убытки УО и ТСЖ).*
- 3. Уход от прямых договоров с РСО**

Причины большого размера платы за КУ на ОДН

1. В домах, оборудованных ОПУ, в которых не все помещения оборудованы ИПУ, проживает большее количество человек, чем зарегистрировано.
2. Неодновременное снятие показаний ОПУ и ИПУ.
3. Занижение потребителями показаний ИПУ.
4. Вмешательство в работу ИПУ.

Мероприятия, направленные на снижение размера платы за КУ на ОДН

1. *Оборудование всех помещений в МКД ИПУ* (обязанность установлена, а ответственность - нет).

2. *Одновременное снятие показаний ОПУ и ИПУ*

ОПУ: исполнитель **обязан** ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с **23-го по 25-е число** текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний ОПУ,

ИПУ: потребитель **имеет право** при наличии ИПУ ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг,

Исполнитель обязан снимать показания ИПУ в сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении КУ, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, и использовать их при расчете размера платы за КУ за тот расчетный период, за который были сняты показания.

Мероприятия, направленные на снижение размера платы за КУ на ОДН

3. Проверка исполнителями КУ достоверности переданных потребителями показаний ИПУ, проверка состояний ИПУ (исполнитель имеет право осуществлять не **чаще 1 раза в 6 месяцев** проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях ИПУ, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета, **потребитель обязан** допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний ИПУ, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета.

С 1 января 2017 года:

Ст.156 ЖК РФ

9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества.

9.2. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется ***исходя из нормативов потребления*** соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации



Благодарю за внимание!