



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

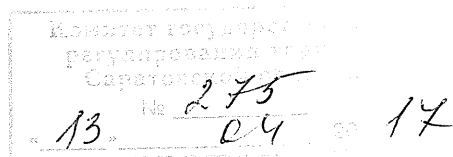
Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

10.04.2017 № 12151-00/04

На № _____ от _____

Комитет государственного
регулирования тарифов Саратовской
области

ул. Челюскинцев, д. 116,
г. Саратов, 410042



Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) рассмотрел Ваши обращения от 17 февраля 2017 г. № 01-12-212/кгрт, от 13 марта 2017 г. № 01-12-305/кгрт (вх. Минстроя России от 9 марта 2017 г. № 22108/МС, от 14 марта 2017 г. № 23896/МС) и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Согласно части 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 176-ФЗ) положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года.

В соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона № 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. Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

По мнению Минстроя России, исходя из буквального толкования данной нормы следует, что размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды,

620992

электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. В частности, подобная ситуация может иметь место, когда расчет размера 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 осуществляется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета. Соответственно, в том случае, когда многоквартирный дом оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета включение указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения может быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

В свою очередь, фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Для включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такое включение является первоначальным.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 года № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» органам государственной власти субъектов Российской Федерации не позднее 1 июня 2017 г. следует утвердить нормативы потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с учетом положений настоящего постановления.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время на рассмотрении Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации находится проект федерального закона № 113667-7 «О внесении изменений в статьи 156 и 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» закрепляющий возможность учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов при определении размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и после утверждения уполномоченными органами нормативов потребления холодной

воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В силу пункта 11 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 (далее – Правила № 306), нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются едиными для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, а также расположенных в аналогичных климатических условиях. При различиях в конструктивных и технических параметрах, степени благоустройства, а также климатических условиях, в которых расположены многоквартирные дома или жилые дома, указанные нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются в соответствии с категориями многоквартирных домов и жилых домов, предусмотренными приложением № 2 к Правилам № 306. При наличии в субъекте Российской Федерации многоквартирных домов и жилых домов, имеющих конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, не предусмотренные категориями жилых помещений, определенными в приложении № 2 к Правилам № 306, по решению уполномоченного органа категории многоквартирных домов и жилых домов могут быть дополнены.

По вопросу применения площадей при расчете нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме сообщаем.

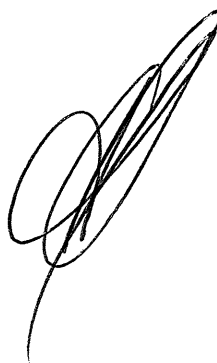
При расчете норматива потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме необходимо использовать площадь помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, отраженную в технической документации на многоквартирный дом и видам таких помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе площадь чердаков и подвалов.

Для применения нормативов потребления холодной воды, горячей воды и отведения сточных вод в целях использования общего имущества применяется общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, указанная в пункте 27 Приложения № 1 к Правилам № 306.

Иного порядка расчета нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме действующим законодательством не предусмотрено.

И.о. заместителя директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства

исп.: Разживина З.В., тел.: 8 (495) 647-15-80, доб. 53011



О.А. Олейникова