

семинар-совещание

**по вопросам нововведений в сфере жилищного законодательства
Российской Федерации с 01.01.2017 г.**

«О включении расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в размер платы за содержание жилого помещения»

В соответствии с частью 9 статьи 12 **ФЗ от 29.06.2015 г. № 176-ФЗ**

«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения п. 2 части 1 и п. 1 части 2 ст. 154 , части 1 статьи 156 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 МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД **подлежат применению с 1 января 2017 г.**

В целях реализации нового порядка определения размера платы за содержание жилого помещения утверждено **постановление Правительства РФ от 26.12.2016 г. № 1498** «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»:

- в постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;
- в постановление Правительства РФ от 13.06.2006 г. № 491;
- в постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306

Разъяснения Министра России от 30.12.2016 г. № 45099-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1.01.2017 г. расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в МКД в размер платы за содержание жилого помещения»

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Коммунальные услуги		Жилищные услуги	
УК, ТСЖ, ЖСК	Непосредственное управление	УК, ТСЖ, ЖСК	Непосредственное управление
2016	1) ХВС, ГВС, водоотведение	1) Плата за управление	-----
	3) Электроэнергия	2) Плата за содержание и текущий ремонт ОИ	
	4) Тепловая энергия		
	5) Газ природный/сжиженный	3) Плата за капремонт (для собственников)	
	6) Твердое топливо		
	7) + КУ на ОДН	7) + КУ на ОДН	4) Плата за наем (для нанимателей)
2017	1) ХВС, ГВС, водоотведение	1) Плата за управление	
	3) Электроэнергия		
	4) Тепловая энергия	2) Плата за содержание и текущий ремонт ОИ	
	5) Газ природный/сжиженный	3) Плата за капитальный ремонт (для собственников)	
	6) Твердое топливо	4) Плата за наем (для нанимателей)	
	-----	4) Плата за ОДН в целях содержания ОИ МКД	4) Плата за ОДН в целях содержания ОИ МКД

Размер платы граждан за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании ОИ МКД с 1 января 2017 г.

Управление МКД управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК	Непосредственное управление МКД
<p>ОДН включается в плату за содержание жилого помещения</p>	<p>Механизм расчета платы за общедомовые нужды не меняется</p>
<p>Размер расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в МКД включается в плату за жилое помещение и определяется путем суммирования размера расходов по каждому виду коммунальных ресурсов.</p> <p>Определяется исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных ресурсов в целях содержания ОИ в МКД и тарифов на коммунальные ресурсы для населения:</p> $\text{ОДН} = \text{ОДН}_{\text{ХВС}} + \text{ОДН}_{\text{ГВС}} + \text{ОДН}_{\text{стоки}} + \text{ОДН}_{\text{э/энергия}}$ $\text{ОДН}_{\text{ком.ресурс}} = \text{ОДН}_{\text{норматив}} \times T_{\text{ком.ресурс}} \times \frac{S_{\text{ОИ}}}{S_{\text{общ.}}} \times S_{\text{кв.}}$	<p>ОДН - расчетная величина, определяемая как разница между расходом коммунального ресурса по общедомовому прибору учета и суммой потреблений всех жильцов дома (по счетчикам и нормативам).</p> $\text{ОДН}_{\text{ком.ресурс}} = \left(\text{ОДПУ} - \sum_{\text{кв. 1}} - \sum_{\text{кв. 2}} - \sum_{\text{кв. 3}} \begin{matrix} \text{нежилое 1} \\ \text{нежилое 2} \\ \text{нежилое 3} \end{matrix} \right) \times T_{\text{ком.ресурс}} \times \frac{S_{\text{ОИ}}}{S_{\text{общ.}}} \times S_{\text{кв.}}$

Пункт 9.1 статьи 156 Жилищного кодекса РФ

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ

Возможность потребления установлена в пункте 4 Правил № 354:

ГВС, ХВС, электрическая энергия: потребителю могут быть предоставлены КУ при условии наличия в МКД соответствующих внутридомовых инженерных сетей, по которым ресурсы подаются в жилые и нежилые помещения, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в МКД.

Водоотведение: при наличии в МКД внутридомовых инженерных систем, по которым сточные воды отводятся от жилых и нежилых помещений в МКД.

Отопление – ОДН не начисляется! Объем тепловой энергии на отопление оплачивается в составе платы за КУ по отоплению в полном объеме без разделения на отопление помещения и потребление в целях содержания общего имущества.

СООТВЕТСТВЕННО!

Если в МКД предоставляются КУ ХВС, ГВС, э/снабжения, водоотведения, то потребители оплачивают расходы на приобретение используемых в целях содержания общего имущества в МКД холодной воды, горячей воды (или используемых в целях ГВС холодной воды и тепловой энергии), сточных вод, в составе платы за содержание жилого помещения в таком МКД

О первичном и последующем включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания ОИ в МКД

ПРИ ПЕРВИЧНОМ ВКЛЮЧЕНИИ

В соответствии с п. 10 ст. 12 ФЗ № 176-ФЗ от 29.06.15 г. для первоначального включения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в плату за содержание жилого помещения

не требуется решение общего собрания собственников помещений в МКД

ПРИ ПОСЛЕДУЮЩЕМ ВКЛЮЧЕНИИ

Для последующего включения в размер платы за содержание жилого помещения расходов на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в МКД

требуется принятие общим собранием собственников помещений в МКД решения в соответствии со статьями 44-48 Жилищного Кодекса Российской Федерации

Под ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ ВКЛЮЧЕНИЕМ РАСХОДОВ коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания ОИ в МКД, в плату за содержание жилого помещения, понимается ИЗМЕНЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ с 1 января 2017 г., которое производится путем суммирования:

установленного в МКД размера платы за услуги работы по управлению, содержанию и текущий ремонт общего имущества в МКД (Псодержание);

размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания ОИ, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на ОДН (действующего на 1.11.2016 г. и тарифов на коммунальные ресурсы с 1.01.2017 г.)

$$П_{с\ 1.01.2017\ г.} = П_{содержание} + П_{ОДН_{хвс}} + П_{ОДН_{гвс}} + П_{ОДН_{водоотв}} + П_{ОДН_{эл/эн}}$$

При направлении платежного документа на внесение платы за содержание жилого помещения в таком платежном документе необходимо в графе «Плата за содержание общего имущества» отдельными строками указать размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества, по каждому виду ресурса

РАЗМЕР РАСХОДОВ на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания ОИ, определяется как сумма расходов по каждому виду коммунальных ресурсов.

Размер расхода определяется исходя из стоимости коммунального ресурса, площади помещений ОИ в перерасчете на 1 кв. м жилых и нежилых помещений в МКД

Для применения нормативов потребления э/энергии в целях использования ОИ в МКД определяется в соответствии с технической документацией на МКД и видом таких помещений, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ:

- 1) помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД.

Для применения нормативов потребления холодной воды, горячей воды и отведения сточных вод в целях использования общего имущества – указанных в пункте 27 Приложения № 1 к Правилам № 306 :

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома):

площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания ОИ в МКД

Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение:

Приказ Минстроя и ЖКХ Республики Марий Эл от 12 октября 2016 г. №462 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному (горячему водоснабжению на общедомовые нужды и внесении изменений в некоторые приказы Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл»

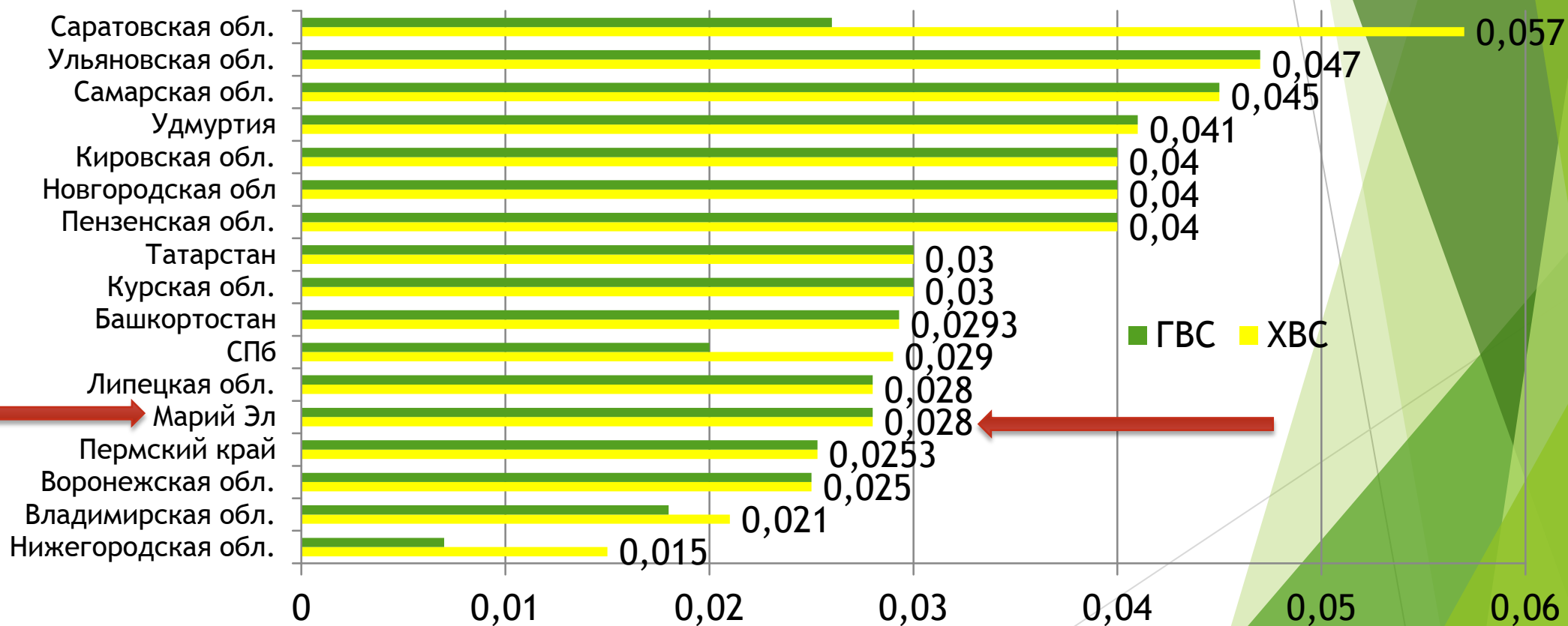
Электроэнергия:

Приказ РСТ Республики Марий Эл от 25 сентября 2010 г. № 82 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на территории Республики Марий Эл»

Нормативы потребления коммунальных услуг по ХВС, ГВС в целях содержания общего имущества в МКД в домах с централизованным ГВС, на 1 кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (по состоянию на 1 ноября 2016 г.)

Вид ресурса	Этажность многоквартирного дома					
	1-2	3-4	5	6-9	10-16	Выше 16
ХВС, куб. м		0,028		0,021	0,019	0,030
ГВС, куб. м		0,028		0,021	0,019	0,030
Электроэнергия, кВт	1,13	0,84	1,11	3,36 (1,07+2,29)		4,75 (0,91+3,84)

Сравнительная характеристика утвержденных норматива ХВС на ОДН в 5 этажных МКД с централизованным ГВС в некоторых субъектах РФ (на 01.11.2016 г.)



Пример расчета платы

за содержание при включении расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме
в размер платы за содержание жилого помещения

Характеристика МКД по ул. Петрова 226

	Soи, м² (для применения нормативов потребления ХВС, ГВС, отведения стоков в целях использования общего имущества МКД)	Собщ, м² (для применения нормативов потребления электроэнергии в целях использования общего имущества МКД)	Сжил, м²	этажей	плита	текущая плата за содержание, руб./м²
	509,3	1943,4	5352,8	5	Газовая	10,77

Расчет размера платы за содержание при включении затрат на ОДН

	ХВС	ГВС	В/О	Эл/эн	
тариф, руб.	15,89	140,46	18,73	3,38	
норматив на ОДН	0,028	0,028	0	1,11	
ОДН на 1 м², руб.	0,04	0,37	0	1,36	
Итого ОДН, руб.	1,77				
Итого плата за содержание, руб.	12,54				
темп роста к существующему размеру платы за содержание, %	116,43%				

$$\frac{15,89 \times 0,028 \times 509,3}{5352,8} + \frac{140,46 \times 0,028 \times 509,3}{5352,8} + \frac{3,38 \times 1,11 \times 1943,4}{5352,8} = 1,77$$

Характеристика МКД (общие кухни, душевые и (или) ванны на этаже)

	Сои, м² (для применения нормативов потребления ХВС, ГВС, отведения стоков в целях использования общего имущества МКД)	Собщ, м² (для применения нормативов потребления электроэнергии в целях использования общего имущества МКД)	Сжил, м²	этажей	плита	текущая плата за содержание, руб./м²
	132,3	4112,3	3190	4	электро	18,13

Расчет размера платы за содержание при включении затрат на ОДН

	ХВС	ГВС	В/О	Эл/эн	
тариф, руб.	15,89	140,46	18,73	2,37	
норматив на ОДН	0,045	0,045	0	0,84	
ОДН на 1 м², руб.	0,03	0,26	0	2,57	
Итого ОДН, руб.	2,86				
Итого плата за содержание, руб.	20,99				
темп роста к существующему размеру платы за содержание, %	115,77%				

$$\frac{15,89 \times 0,045 \times 132,3}{3190} + \frac{140,46 \times 0,045 \times 132,3}{3190} + \frac{2,37 \times 0,84 \times 4112,3}{3190} = 2,86$$

Характеристика МКД (общие кухни, душевые и (или) ванны на этаже)

	Сои, м² (для применения нормативов потребления ХВС, ГВС, отведения стоков в целях использования общего имущества МКД)	Собщ, м² (для применения нормативов потребления электроэнергии в целях использования общего имущества МКД)	Сжил, м²	этажей	плита	текущая плата за содержание, руб./м²
	31,9	577,9	648,6	2	газовая	15,28

Расчет размера платы за содержание при включении затрат на ОДН

	ХВС	ГВС	ВО	Эл/эн		
тариф, руб.	15,89	нет	18,73	3,38		
норматив на ОДН	0,045	нет	0	1,13		
ОДН на 1 м², руб.	0,04	0	0	3,40		
Итого ОДН, руб.			3,44			
Итого плата за содержание, руб.			18,72			
темп роста к существующему размеру платы за содержание, %			122,50			

$$\frac{15,89 \times 0,045 \times 31,9}{648,6} + \frac{3,38 \times 1,13 \times 577,9}{648,6} = 3,44$$