**ПОЯСНИТЕЬНАЯ ЗАПИСКА ПО РАСЧЕТУ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЭЛЕКТОРОЭНЕРГИЮ ПРИ СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

Пунктом 9.2. статьи 156 ЖК РФ установлено «Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется **при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме**, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в [порядке](consultantplus://offline/ref=4A72A51F2D36A5DDF4D4BFD33B984B1FB8793C0017849C9D4B118C14223C816B328FA77E5E5323231Ap4F), установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, **с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации**. Исключения составляют случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, **а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме**:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

**2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.**

Следует отметить, что на сегодняшний день порядок проведения перерасчета**,** Правительством Российской Федерации не установлен.

Проект Постановления Правительства РФ "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (подготовлен Минстроем России) **предполагает** *«Плата собственника помещения в многоквартирном доме за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитанный в соответствии с* [*формулой 2.3*](file:///C:\TEMP\Временная%20папка%201%20для%20doc%20(10).zip\PNPA29134_0_20171014_173734_55054.rtf#Par120)*, корректируется лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, ежегодно в срок предоставления платежных документов* ***за июнь****»*

Руководствуясь вышеизложенными нормами ЖК РФ , для того, чтоб расчеты по ОДН производились исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета необходимо соответствующее решение собственников многоквартирного дома.

Порядок начислений коммунальных ресурсов (эл.энергия) при содержании общего имущества по нормативам МКД до принятия собственниками решения по начислению эл.энергии на ОДН по показаниям ОДПУ следующий:

С 01.01.2017 года вступили в силу положения постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме", а именно «С 1 января 2017 г. в указанные расходы также *включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего 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 г».*

ООО «Коммунальщик плюс» произвел расчет электроэнергии при содержании общего имущества исходя из утвержденных Службой РК по тарифам нормативам (Приказ службы РК по тарифам № 82/2 от 18.10.2012 года, действовавшим по состоянию на 01.11.2016 года). В соответствии с данным приказом норматив потребления эл.энергии на общедомовые нужды составлял 2,7 кВт/час. Данным нормативным актом не уточнялось какие площади входят в состав общего имущества. ООО «Коммунальщик плюс» данный норматив применял только к площади л/клеток.

Тариф 4,26 руб. на электрическую энергию утвержден Приказом Минстроя РК № 16/1-Т от 22.12.2016 г. и составляет 1 полугодие 2017 г. – 4,26 руб. за 1 кВт/час, 2 полугодие 2017 г.-4,43 руб. за 1 кВт/час.

Учитывая, что Письмом Минстроя России от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения" были даны разъяснения о порядке включения коммунальных услуг при содержании общего имущества , а именно «*Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, определяется путем суммирования размера расходов по каждому виду коммунальных ресурсов, который определяется путем перерасчета стоимости каждого вида коммунального ресурса, определенного соответственно площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, на 1 квадратный метр площади жилых и нежилых помещений в каждом многоквартирном доме»* ООО «Коммунальщик плюс» расчет производил в соответствии с разъяснениями Минстроя, а именно суммировал все расходы на коммунальные ресурсы используемые при содержании общего имущества, рассчитанные исходя из норматива, включая холодное, горячее водоснабжение и эл.энергию в расчете на 1 м.кв. площади.

Однако, данная позиция Минстроя противоречит установленной постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме"норме, а именно *«Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов».*

Так же данная позиция Минстроя противоречит пункту 7(1) постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 306"Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме", где установлено *«При выборе единицы измерения нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме используются следующие показатели:*

*а) в отношении холодной воды - куб. метр на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;*

*б) в отношении горячей воды - куб. метр холодной воды и Гкал на подогрев 1 куб. метра холодной воды на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, или куб. метр горячей воды на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;*

*в) в отношении электрической энергии - кВт·час на 1 кв. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;*

*г) в отношении объема отводимых сточных вод - куб. метр общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.»*

Поэтому с 01.04.2017 года в квитанциях коммунальные ресурсы , потребляемые при содержании общего имущества выставляются по каждому виду ресурсов отдельно.

При этом расчет электороэнергии энергии на общедомовые нужды остался прежним с 01.04.2017 года».

С 01.01.2017 года норматив потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в МКД на территории РК утвержден Приказом Минстроя РК № 24/1-Т от 22.05.2017 г. и составляет 0,72 кВт/ч на 1 кв. м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД. В соответствии с жилищным законодательством в состав общего имущества в МКД включаются помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки, и.т.д.

В соответствии с п. 44. постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в случаях, установленных пунктом 40 настоящих Правил, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения N 2 к настоящим Правилам.

При этом распределяемый в соответствии с формулами 11 - 14 приложения N 2 к настоящим Правилам между потребителями объем коммунальной услуги, **предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме,** за исключением случаев, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема 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 коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

П.46 Правил установлено , что плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяемая в соответствии с пунктом 44 настоящих Правил, **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, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

Руководствуясь вышеизложенными нормами ЖК РФ , для того, чтоб расчеты по ОДН производились исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета необходимо соответствующее решение собственников многоквартирного дома.

ООО «Коммунальщик плюс » готово оказать содействие в проведении собрания.

Руководствуясь пунктом 6, ст.45 Жилищного Кодекса РФ «Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном [частью 3 статьи 46](consultantplus://offline/ref=5605CB2D02BF26C349A5BB5A941568C44494E61DC04E1173983B31AD20E9B795220CEAE441D7AC0DbCP1H) настоящего Кодекса»

На сегодняшний день в ООО «Коммунальщик плюс» имеются решения общих собраний собственников 20 МКД (Орджоникидзе 12, 10«а», Дзержинского 39,47, Ленина 30,48,44,36, 38, Маяковского 9,11,7, Пионерская 16,20,22, Пушкина 4, Рабочая 1,5 «а», 40 лет коми 5,3), где принято решение начисления производить исходя из показаний ОДПУ, остальным МКД расчеты производятся по нормативам.

Для каждого МКД размер платы по коммунальным платежам при содержании общего имущества индивидуален, и зависит от нескольких параметров, а именно от площади мест общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД и от площади жилых и нежилых помещений граждан, не являющихся местами общего пользования.

Данная информация размещена на официальном сайте ООО «Коммунальщик плюс» в разделе «Полезная информация», режим доступа : http://komunalschik-plus.ru/

Директор ООО «Коммунальщик плюс» С.И.Завадзкая

*Исп.*

*Главный экономист ООО «Коммунальщик»*

*О.В.Дрелинг*

*5-76-68*