

## Как оплачивать ОДН по новым правилам?

**С 1 января 2017 года оплачивать ОДН нужно по-новому. Как изменились правила, и как высчитывается сумма оплаты, а также ответы на другие вопросы читайте в нашей статье.**

1. С 01.07.2015 года в ст.154 и ст.156 Жилищный кодекс РФ (далее по тексту – ЖК РФ) Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены поправки, согласно которым в состав платы за содержание жилого помещения была включена плата за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. **Размер данной платы определяется в соответствии с порядком устанавливаемом Правительством РФ.**

В п.10 ст.12 176-ФЗ указано, что при первоначальном включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, их размер **не может превышать норматива** потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом РФ по состоянию на 01.11.2016 года. Таким образом, 176-ФЗ внес изменения в части структуры платы за жилое помещение, при этом отнес вопрос установления самого размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества к компетенции Правительства РФ.

2. 01.01.2017 года вступили в силу поправки в жилищное законодательство, внесенные постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 №1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее по тексту ПП РФ №1498).

В частности, с 01.01.2017 года управляющие организации и ТСЖ не могут выставять потребителям плату за коммунальные услуги на общедомовые нужды (далее по тексту – ОДН). Вместо ОДН при способе управления МКД управляющей организацией или ТСЖ собственники помещений должны оплачивать плату за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества.

3. Порядок определения расходов на содержание общего имущества и их структура определены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительством РФ от 13.08.2006 №491 (далее по тексту Правила №491).

- В п.29 Правил №491 ПП РФ указано, что размер расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества **не может превышать норматив потребления** коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

- То есть и п.10 ст.12 176-ФЗ и п.29 Правил №491 ПП РФ утвердили предельный размер расходов собственников помещений на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества и не утвердили порядок установления размера такой платы.

- Согласно п.9.2 ст.156 ЖК размер платы за содержание жилого помещения стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня работ, определяется исходя из норматива потребления соответствующих видов ресурсов по тарифам, утвержденным субъектами РФ. В совокупности с нормами

4. Порядок определения нормативов потребления коммунальных услуг и единицы, в которых они применяются в целях содержания общего имущества МКД определены в Постановлении Правительства РФ от 23.05.2006 №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее по тексту – Правила №306).

- В п.7(1) Правил №306 в редакции, действующей до 01.01.2017 года указано, что 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.

Так как коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, с 01.01.2017 года **включены в состав жилищных услуг**, то порядок расчета их стоимости определяется в соответствии с ЖК РФ и Правилами №491 и **показания общедомовых приборов учета, установленных в МКД при их расчете стоимости жилищной услуги использоваться не могут.**

Исходя из вышеперечисленных норм жилищного законодательства размер расходов граждан на оплату стоимости коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества, **определяется умножением площади** указанной в п.7(1) Правил 306 **на норматив потребления соответствующего ресурса**, установленный субъектом РФ по состоянию на 01.11.2016 года **на тариф на соответствующий коммунальный ресурс**, установленный субъектом РФ на дату выставления квитанции.

#### **Важно.**

**Ссылки на разъяснения Минстроя, данные им в письме от 14.02.2017 года, не могут быть приняты во внимание в силу следующего:**

- 1) согласно п.6.2 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. N 1038 Минстрой РФ вправе давать юридическим и физическим лицам разъяснения по вопросам, отнесенным к установленной сфере деятельности Министерства. Обращаем внимание, что даются именно разъяснения, а не предписания...
- 2) в соответствии с п.2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 1997 г. № 1009, **письма Минстроя не являются нормативно-правовыми актами, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.**
- 3) в указанном выше письме Минстрой указал, что *«размер 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 может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года».*

То есть представители Минстроя **не утверждают, что при определении размера платы не может применяться норматив потребления.**

- 4) фактически данные разъяснения противоречат действующему законодательству и **порождают возникновение убытков у управляющих организаций и ТСЖ** в ситуации, когда фактический объем потребленных коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, рассчитанный по показаниям общедомовых приборов учета будет выше, чем суммарный размер платы собственников помещений, рассчитанный исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных ресурсов.