**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«Управляющая компания «Жилищник»**

Ю. Клыкова ул., д. 94, г. Элиста, Республика Калмыкия, 358003, тел. (+79371921180),

e-mail:moidomrk@list.ru

**Исх.№ «\_\_\_» сентября 2020г.**

ООО «УК «Жилищник» на Ваше обращение о предоставлении информации по начислению платы по коммунальному ресурсу на содержание общего имущества (далее – КРСОИ) сообщает следующее:

* Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. (п.1 ст.153 Жилищного кодекса Российской Федерации.)
* Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги. (п.2 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации.)

* Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. (п.9.1 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.)
* 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, 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.

(п.9.2 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.)

(Жители многоквартирных домов могут выбирать из трёх вариантов, как им оплачивать ОДН, платить по нормативу, если в многоквартирном доме имеется общедомовой прибор учёта (ОДПУ). Для этого ничего делать не надо. Подразумевается перерасчёт расходов исходя из показаний ОДПУ после 1 июля.

Второй вариант — исходя из среднемесячного объёма потребления на ОДН (с проведением перерасчёта размера по показаниям ОДПУ) в тот же период, и третий вариант — платить сразу по показаниям общедомового прибора учёта.

Для того чтобы сегодня начать оплачивать фактическое потребление ОДН, необходимо провести собрание жильцов, на котором такое решение будет принято и запротоколировано.)

* Решения общего собрания собственников об определении способа расчета платы КРСОИ в управляющую компанию не предоставлялись, соответственно плата за КРСОИ начисляется по нормативу с последующим перерасчетом по показаниям общедомового прибора учета согласно п.9.2 ЖК РФ.

Приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, газ, сточные воды, электрическая энергия), предоставленного на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, определяется по формуле:

Viодн = Nодн х Sои x (Si / Sоб)

где:

Nодн - норматив потребления соответствующего вида коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме за расчетный период, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306;

Sои - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

При определении приходящегося на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объема холодной воды, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, 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;

Si - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

Sоб - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Приказом №41-п/э региональной службы по тарифам Республики Калмыкия от 30.05.2017г. утвержден норматив потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества для многоквартирных домов,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Категория многоквартирных домов | | Единица измерения | Норматив потребления |
| 1. | Многоквартирные дома, не оборудованные лифтами и электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения | кВт-ч в месяц на кв. метр | 0,87 |
| 2. | Многоквартирные дома, оборудованные лифтами и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения | кВт-ч в месяц на кв. метр | 1,61 |

Приказом №80-п министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Калмыкия от 30.05.2017г. утвержден норматив потребления в целях содержания общего имущества для многоквартирных домов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Категория жилых помещений | Единица измерения | Этажность | Норматив потребления холодной воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме | Норматив потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме |
| 1. | Многоквартирные дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением | куб. метр в месяц на кв. метр общей площади | от 1 до 5  от 6 до 9 | 0,025  0,019 | 0,010  0,010 |

Для расчета норматива потребления КРСОИ по вашему дому используются следующие данные:

Для расчета норматива по холодному водоснабжению на общедомовые нужды используются площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам. Указанные помещения согласно паспорту дома, имеют площадь **530 м2**. (Примерно одинаковая для домов типа КЛ)

Для расчета норматива по электроснабжения в расчет дополнительно включается площадь чердаков и подвалов, которая равна **1 040 м2**. Соответственно для расчета ОДН берется площадь 530 м2 + 1 040 м2 = **1570,00 м2**. (Примерно одинаковая для домов типа КЛ)

Норматив потребления на МКД по водоснабжению равен 530 х 0,025 = 13,25 м3.

Норматив потребления на МКД по электроснабжению равен 1 570 х 0,87 = 1 365,9 квт/ч.

Пример расчета платы на КРСОИ по помещению:

Vх/водн = 0,025 х 530 х (66,3 / 3664,6) = 0,239719м3 х 45.89руб/м3 = 11,00 руб.

Sпомещения Sплощадь всех помещений в доме

Vэ/эодн = 0,87 х 1 570 х (66,3 / 3664,6) = 24,7119 кВт/ч х 5,07руб/ кВт/ч = 125,29 руб.

В настоящее время Правительством РФ порядок перерасчета упомянутый в п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ не утвержден. Управляющая организация, ни общее собрание собственников не имеют полномочий по утверждению такого порядка. Оптимальным выходом является проведение перерасчёта платы за КР СОИ по итогу года.

По смыслу действующего правового регулирования, плата на КРСОИ рассчитывается как разница между показаниями ОДПУ 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 МКД пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

Перерасчет производится следующим образом: определяется объем коммунального ресурса за год согласно показаниям ОДПУ, считается объем услуг по индивидуальным счетчикам за год, находится разница между общим и индивидуальным потреблением, полученная разница сравнивается с нормативом потребления.

Если разница больше, между жильцами распределяется только норматив, превышение оплачивает управляющая организация. Если разница меньше, то производится перерасчет по фактическому объему потребления.

Таким образом, размер превышения объема коммунальной услуги, предоставленный на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в МКД, оплачивает управляющая организация. А если объем КРСОИ меньше норматива, то собственники оплачивают только фактический объем потребленных ресурсов на общедомовые нужды.

В целях исключения спорных вопросов предлагаем, согласно пп.2 п.9.2 ст.156 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений принять решение об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из показаний общедомового прибора учета. Помощь в организации собрания предоставим.

**Генеральный директор**

**ООО «УК «Жилищник» Щепа В.Н.**