

Жилищные активисты Вологды обсудили оплату коммунальных ресурсов в содержании общего имущества

16.03.2017 10:22



15 марта в Общественной палате области на собрании жилищных активистов прошло обсуждение того, как начислять плату за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества.

В обсуждении приняли участие эксперты Виктор Токарев – Начальник Государственной жилищной инспекции области, Ирина Жукова – заместитель начальника Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования, представители Общественной Палаты, Общественного совета при Государственной жилищной инспекции области, ТСЖ, ТОСов, и др.

Впервые строчка «коммунальные услуги на ОДН» появилась в платежках жильцов многоэтажек в январе 2013 года. С тех пор не утихают дискуссии по поводу платы за коммунальные услуги, которые потребляются в процессе пользования общедомовым имуществом.

С 1 января 2017 года расходы на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включены в размер платы за содержание жилого помещения.

«ОДН больше не является коммунальной услугой, а переходит в содержание жилья. Это означает, что в платежках за коммунальные услуги (электроэнергия, ХВС и ГВС) теперь указывается только индивидуальное потребление, а в платежках за содержание жилья от управляющей компании или ТСЖ появились новые строчки – «электроэнергия, холодная вода и горячая вода в целях содержания общего имущества», – рассказал Виктор Токарев.

В начислении электроэнергии, холодной и горячей воды в целях содержания общего имущества выделяется 2 периода: первоначальное включение и последующее включение.

Первоначальное включение производится до момента утверждения новых нормативов в целях содержания общего имущества. До 1 июня 2017 года Департамент ТЭКиТР должен утвердить дифференцированные по категориям домов нормативы на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества.

При первоначальном включении размер платы за холодную и горячую воду, электроэнергию в целях содержания общего имущества в графе за содержание жилого помещения не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Для первоначального включения в плату за содержание жилого помещения не требуется решения общего собрания собственников помещений. (ч.10 ст.12 Федерального закона №176-ФЗ от 29.06.2015 г.).

Минстрой РФ подготовил разъяснения по включению ОДН в содержание жилья. Соответствующие письма размещены на сайте Минстроя России и направлены в регионы (Письмо Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 45099-АЧ/04, Письмо Минстроя России от 14 февраля 2017 г. №4275-АЧ/04).

Согласно последним разъяснениям Минстроя России, при начислении размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества управляющие компании, ТСЖ могут начислить меньше, чем по нормативу, например, в случаях, когда фактические показания по общедомовым приборам учета будут меньше нормативного объема. Однако по действующему законодательству начисление по факту – это право управляющей организации, а нарушать законы УК будет только в случае, если рассчитает плату сверх установленных нормативов.

По мнению общественников, в этой ситуации собственникам следует договариваться с управляющей организацией и согласовывать начисление платы по фактическим показаниям общедомового прибора учета. Согласно законодательству, плату за содержание собственники устанавливают на общем собрании по предложению управляющей организации. Раз ОДН теперь является частью содержания, то порядок его начисления также можно определять договорным путем на основании решения общего собрания собственников.

Виктор Токарев сообщил, что депутаты Госдумы России недавно внесли соответствующий законопроект, который предполагает закрепление в Жилищном кодексе прямой нормы, позволяющей собственникам самостоятельно определять способ оплаты коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества по показаниям общедомового прибора учета.

«Под нормативом в сфере ЖКХ понимается средняя величина, а реальный расход электроэнергии всегда будет отличаться от установленной нормы, – сказал он. – У собственника должен быть выбор, как оплачивать ту или иную услугу. Уже несколько лет активные собственники в многоквартирных домах Вологодской области в городах и сельских районах собирают ежемесячно

показания всех индивидуальных и общих счетчиков. Наличие реальных показаний в доме является стимулом для энергосбережения и надлежащего учета ресурсов».

По его словам, если предложенный партией «Единая Россия» законопроект будет принят он даст собственникам право не зависеть от установленных нормативов и будет способствовать применению систем автоматизированного учета и выполнению энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах.

[Источник](#)