

ИЗУЧАЕМ ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ ЗА ЖКУ

Согласно пункту 2 части 1, пункту 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) плата за содержание жилого помещения для собственников помещений и нанимателей жилых помещений включает в себя плату за:

-холодную воду (далее – ХВ),

-горячую воду (далее – ГВ),

- электроэнергию (далее – эл.эн.), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), а также плату за:

- отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

Таким образом, с 01.01.2017 года управляющие организации (далее – УО), ТСН (ТСЖ) и ЖСК и иные потребительские кооперативы, осуществляющие управление МКД (далее – кооперативы) обязаны включить в платежный документ, примерная форма которого Приказом Минстроя России от 29.12.2014 N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению" в раздел 3 в графу «содержание и ремонт жилого помещения» вышеуказанные расходы коммунальных ресурсов, используемые в целях содержания общего имущества. Данное положение согласуется с требованиями новой редакции пункта 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354 (далее – Правила № 354) и подпункта «л» пункта 11, пункта 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила № 491).

✓ Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также плату за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, т.е. при наличии в МКД соответствующих внутридомовых инженерных сетей. Иными словами, если в МКД, находящемся в управлении УО, ТСН (ТСЖ), кооператива, потребителям предоставляется коммунальная услуга ХВС, ГВС, электроснабжения и водоотведения, считается, что коммунальный ресурс подается по внутридомовым инженерным сетям в жилое/нежилое помещение в МКД (сточные воды отводятся от МКД), и, соответственно, он же может подаваться в помещения, входящие в состав общего имущества в МКД (в т.ч. при отсутствии водоразборных устройств в местах общего пользования),

следовательно, признается, что соответствующий коммунальный ресурс потребляется при содержании общего имущества и такой ресурс подлежит оплате потребителями в составе платы за жилое помещение (пункт 29 Правил № 491).

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов при использовании общего имущества МКД, потребляемых при выполнении Минимального перечня работ и услуг, необходимого для надлежащего содержания общего имущества, определяется исходя из нормативов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденных органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, и установленных тарифов. При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату ХВ, ГВ, эл.эн., тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД их размер определяется исходя из норматива, который был установлен по состоянию на 01.11.2016, и для включения этих расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в МКД. При этом, в связи с тем, что норматив на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества по состоянию на 01.11.2016 не утвержден, его первоначальное включение будет считаться с момента утверждения и не будет требовать согласования с общим собранием собственников. До утверждения указанного норматива на отведение сточных вод в целях содержания общего имущества отражение расходов по данной статье в составе платы за содержание общего имущества будет неправомерным.

При первоначальном включении расходы на ХВ, ГВ, эл.эн. определяются по формуле:

$$P \text{ к.р. сод. ОИ}(i) = N \text{ к/у ОДН} \times S \text{ о/и} \times T \text{ к.р.} / S \text{ жп+нп, где,}$$

$P \text{ к.р. сод. ОИ}(i)$ - размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные на содержание общего имущества,

$N \text{ к/у ОДН}$ – норматив на соответствующую коммунальную услугу на общедомовые нужды, установленный Приказом РЭК-департамент цен и тарифов Краснодарского края от 31.08.2012 № 2/2012-нп,

$S \text{ о/и}$ – площадь общего имущества, определяемая исходя из данных технического паспорта на МКД без учета площади подвалов, чердаков;

$T \text{ к.р.}$ – установленный для категории «население» тариф по каждой из услуг,

$S \text{ жп+нп}$ – площадь МКД, определяемая как сумма площадей жилых и нежилых помещений.

Общий размер платы за содержание жилого помещения определяется путем суммирования размера платы за содержание общего имущества, установленной собственниками помещений в МКД, и размера платы за коммунальные ресурсы, использованные в целях содержания общего имущества по формуле:

P платы сод. ж/п = P платы сод о/и + (P платы по ХВ сод. о/и + P платы ГВ сод. о/и + P платы эл.эн. сод. о/и).

Подводя итоги, рассмотрим на примере, как осуществляется первоначальное включение в размер платы за содержание жилого помещения расходов на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном 10-ти этажном доме, оборудованном общедомовым теплосчетчиком, общей площадью 15000 м², с площадью общего имущества по техпаспорту 2200 м².

Допустим, по состоянию на 01.01.2017:

1. Размер платы, установленный собственниками по содержанию общего имущества (в части платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества) – 20 руб./м²;
2. Нормативы потребления коммунальных услуг на ОДН, установленные на 01.11.2016 года, составляют: ХВ, компонент ХВ для ГВ – 0,03 м³ на 1 м² площади общего имущества, эл.эн. – 0,69 кВт*ч на 1 м² площади общего имущества;
3. Тарифы для населения: ХВ – 28,95 руб/м³, эл.эн – 3 руб./кВт*ч, тепловой энергии – 1916,97 руб/гкал;
4. Среднемесячный объем потребления тепловой энергии за предыдущий год, определенный исходя из показаний общедомового прибора учета 60 Гкал, среднемесячный объем потребления холодной воды для приготовления горячей воды, определенный исходя из показаний общедомового прибора учета 600 м³.

Определяем размер платы за холодную воду, используемую в целях содержания общего имущества, по формуле:

$$P_{\text{к.р. сод. ОИ}(i)} = N_{\text{к/у ОДН}} \times S_{\text{о/и}} \times T_{\text{к.р.}} / S_{\text{жп+ип}}$$

Размер платы будет равен:

По ХВ: $0,03 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 2200 \text{ м}^2 \times 28,95 \text{ руб}/\text{м}^3 / 15000 \text{ м}^2 = 0,13 \text{ руб}/\text{м}^2$;

По эл.эн: $0,69 \text{ кВт}^*\text{ч}/\text{м}^2 \times 2200 \text{ м}^2 \times 3 \text{ руб}/\text{кВт}^*\text{ч} / 15000 \text{ м}^2 = 0,30 \text{ руб}/\text{м}^2$;

По ГВ: $(0,03 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 2200 \text{ м}^2 \times 28,95 \text{ руб}/\text{м}^3 / 15000 \text{ м}^2) + (60 \text{ гкал} / 600 \text{ м}^3 \times 0,03 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 2200 \text{ м}^2 \times 1916,97 \text{ руб}/\text{гкал} / 15000 \text{ м}^2) = 1,14 \text{ руб}/\text{м}^2$, где

$(0,03 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 2200 \text{ м}^2 \times 28,95 \text{ руб}/\text{м}^3 / 15000 \text{ м}^2)$ – размер платы за компонент ХВ для приготовления ГВ, в целях содержания общего имущества, а $(60 \text{ гкал} / 600 \text{ м}^3 \times 0,03 \text{ м}^3/\text{м}^2 \times 2200 \text{ м}^2 \times 1916,97 \text{ руб}/\text{гкал} / 15000 \text{ м}^2)$ – размер платы за компонент тепловая энергия на нагрев ХВ, в целях содержания общего имущества.

Таким образом, размер платы за содержание общего имущества в МКД составит 21,57 руб/м² и включает в себя плату, установленную собственниками помещений на содержание общего имущества (в части платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества) в размере 20 руб./м², и плату за коммунальные ресурсы, использованные на содержание общего имущества в размере 1,57 руб/м² (0,13 + 0,30 + 1,14).

В платежном документе будет отражено: