

**Справка**  
**о порядке определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при**  
**содержании и использовании общего имущества многоквартирного дома в гор.**  
**Москве**

1. В состав платы за содержание жилого помещения включается плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, далее также - КР на СОИ (п. 2 ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 154, ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ).

2. Размер платы за каждый ресурс отражается в платежке ЖКУ отдельной строкой (пп. "л" п. 11, абз. пятый п. 29 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

3. Только плата за отопление включает в себя, изначально, плату сразу за "все" тепло, то есть пошедшее на обогрев и общего имущества, и своей квартиры (абз. 2 п. 40 Правилами предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

4. Если МКД не оснащен общедомовым прибором учета (ОДПУ) ресурса, то между потребителями распределяется тот объем, который установлен региональным нормативом потребления соответствующего ресурса (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ). Такие нормативы потребления КР на СОИ в МКД утверждаются властями субъекта РФ по специальным Правилам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 306.

5. Если МКД оснащен общедомовым счетчиком коммунального ресурса, то для подсчета платы за "общедомовой" ресурс нужно (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ):

- располагать показаниями ОДПУ ресурса,
- знать региональный норматив потребления соответствующего ресурса,
- применить региональный тариф на соответствующий ресурс.

6. Часть 9.2 ст. 156 ЖК РФ требует проводить "перерасчет размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством РФ". Согласно абз. 2 п. 44 Правил 354 и разъяснениям Минстроя России расчет/ перерасчет производится следующим образом:

- снимаются показания ОДПУ,
- считается объем услуг по индивидуальным счетчикам (ИПУ),
- находится разница между общим и индивидуальным потреблением,
- полученная разница сравнивается с нормативом потребления.

Если разница больше, между жильцами распределяется только норматив, превышение оплачивает организация, управляющая МКД. Если разница меньше норматива, то начисление производится по фактическому объему потребления (письма Минстроя России от 17.11.2017 N 50534-ОГ/04, от 11.04.2017 N 12368-АЧ/04, от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04; см. постановление Двенадцатого ААС от 19.09.2017 N 12АП-9570/17).

Если разница больше, между жильцами распределяется только норматив, превышение оплачивает организация, управляющая МКД. Если разница меньше норматива, то начисление производится по фактическому объему потребления (письма Минстроя России от 17.11.2017 N 50534-ОГ/04, от 11.04.2017 N 12368-АЧ/04, от 30.12.2016 N 45099-АЧ/04; см. постановление Двенадцатого ААС от 19.09.2017 N 12АП-9570/17).

7. Из этого общего правила (норматив оплачивают потребители, сверх него - управляющая компания) есть три исключения (ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ):

1) МКД оснащен не просто общедомовым счетчиком, а системой "умных" счетчиков, а именно - автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, в частности, АСКУЭ. Если система таких "умных" счетчиков может одновременно снять показания, размер платы за "общедомовой" коммунальный ресурс определяется исходя из показаний счетчиков без оглядки на региональный норматив;

2) общее собрание собственников (ОСС) МКД решило подсчитывать плату за "общедомовые" коммунальные ресурсы, исходя из показаний ОДПУ (п. 2 ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ) или исходя из среднемесячного "общедомового" объема потребления коммунальных ресурсов с перерасчетом платы исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством РФ (п. 1 ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, см. также письма Минстроя России от 29.06.2019 N 23801-ОГ/04, от 11.04.2017 N 12368-АЧ/04).

3) органы государственной власти города Москвы устанавливаются особенности включения в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. При этом плата за содержание жилья включает в себя плату за коммунальные ресурсы за содержание общего имущества (ч. 6 ст. 154, ст. 4 Закона «О статусе столицы» от 15.04.1993 N 4802-1).

**8. В настоящее органами государственной власти эти особенности в гор. Москве не установлены.** Причина – в гор. Москве не утверждены нормативы потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества. Департамент ЖКХ Москвы провел торги (ссылка - <https://www.roseltorg.ru/procedure/0173200001421002092>) по результатам которой был выбран победитель - ЗАО «Центр Муниципальной Экономики».

Этот подрядчик неоднократно рассчитывал, обосновывал и защищал те или иные нормативы в сфере ЖКХ во многих регионах России.

Весьма вероятно, что нормативы потребления коммунальных ресурсов будут утверждены уже в 2022 году.

**9. Что делать, если нормативы не установлены?** Так как бремя содержания общего имущества лежит на собственнике (п. 1, ст. 39 ЖК РФ), то управляющая организация вправе перевыставить все расходы коммунального ресурса собственникам. Такую позицию поддерживает судебная практика - определение Мосгорсуда от 12 декабря 2018 г. по делу № 33-50824/2018, определение Мосгорсуда от 26 октября 2018 г. по делу № 4г-11471/2018, решение Мосгорсуда от 10 сентября 2018 г. по делу № 33-32833/2018, апелляционное определение Мосгорсуда от 2 февраля 2018 г. по делу № 33-0162/2018, апелляционное определение Мосгорсуда от 12 февраля 2018 г. по делу № 33-0094/2018, решение Преображенского районного суда от 9 августа 2018 г. по делу № 02-1058/2018.