**Информационное письмо об оплате электрической энергии, предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме**

**Информационное письмо**

**об оплате электрической энергии, предоставленной на  
общедомовые нужды в многоквартирном доме**

1. Основания оплаты коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

С 1 сентября 2012 года вступили в силу утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила).

Согласно Правилам собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) помимо платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, также обязаны вносить плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды). При этом плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды предъявляется всем собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме вне зависимости от наличия или отсутствия индивидуальных и общедомовых приборов учета.

В соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

2. Требования по оснащению индивидуальными и общедомовыми приборами учета многоквартирных домов определены в Федеральном законе  
от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом от 11 июля 2011 года № 197-ФЗ в пункт 12 статьи 13, собственники помещений МКД до 1 июля 2013 года обязаны оснастить жилые и нежилые помещения МКД индивидуальными приборами учета.

Таким образом, нормативы потребления коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды – предназначены для начисления платы за предоставленные коммунальные услуги в случае отсутствия приборов учета соответствующего коммунального ресурса, а также выхода его из строя и из межповерочного интервала.

3. Порядок оплаты электрической энергии, потребленной на общедомовые нужды с применением нормативов.

Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды в многоквартирных домах на территории Челябинской области установлены постановлением Государственного комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» от 26 декабря 2013 года № 60/150.

Расчет нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды выполнен расчетным методом  
с учетом дифференциации электрооборудования многоквартирного жилого дома по 5 основным группам потребления электроэнергии, что позволяет производить начисление платы населению за электроэнергию, потребляемую на общедомовые нужды, с учетом наличия в конкретном доме того или иного общедомового электрооборудования.

В соответствии с ч. 6.3, 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей компанией (ТСЖ, ЖСК и др.), плату за электроэнергию, потребленную при использовании общего имущества в многоквартирном доме жильцы вносят этой организации.  
В свою очередь управляющая компания рассчитывается за потребленную электроэнергию на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией, в соответствии с заключенным договором.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством РФ заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги на ОДН напрямую собственникам помещений в следующих случаях:

* собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором в качестве способа управления выбрано непосредственное управление;
* собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления или управляющая организация (ТСЖ или кооператив), выбранные в установленном жилищным законодательством порядке, не имеют договора на приобретение ресурса для целей оказания коммунальной услуги на общедомовые нужды с ресурсоснабжающей организацией.

Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определен Правилами.

Так, в соответствии с п. 13 Приложения № 2 к Правилам приходящееся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение количество электрической энергии, предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном общедомовым прибором учета электрической энергии, определяется по формуле 12:

http://www.tarif74.ru/images/stories/1_111.png

где:

http://www.tarif74.ru/images/stories/vd.png- количество электрической энергии, потребленное за расчетный период в многоквартирном доме, определенное по показаниям общедомового прибора учета электрической энергии;

http://www.tarif74.ru/images/stories/vnej.png- количество электрической энергии, потребленное за расчетный период в u-м нежилом помещении;

http://www.tarif74.ru/images/stories/vjil.png- количество электрической энергии, потребленное за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

http://www.tarif74.ru/images/stories/vjilp.png- количество электрической энергии, потребленное за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета электрической энергии;

***S*** - общая площадь жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

http://www.tarif74.ru/images/stories/sob.png- общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 17 приложения № 2 к Правилам приходящееся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение количество электрической энергии, предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, не оборудованном общедомовым прибором учета электрической энергии, определяется по формуле 15:

http://www.tarif74.ru/images/stories/2_2222.png

где:

http://www.tarif74.ru/images/stories/nodn.png- норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 306;

http://www.tarif74.ru/images/stories/sou.png- общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

***S***- общая площадь жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

http://www.tarif74.ru/images/stories/sob.png- общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4. Информация о жилом фонде, применяемая для расчетов за электроэнергию на общедомовые нужды с применением нормативов.

Согласно п. 4, п. 5 ст. 19 Жилищного кодекса РФ жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений – документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Согласно п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В случае отсутствия технической документации на многоквартирный дом у вышеуказанных лиц и организаций, руководствуясь п. 2, ст. 44 Жилищного кодекса РФ, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об изготовлении или обновлении такой документации. При этом согласно ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе расходов, связанных с изготовлением или обновлением технической документации многоквартирного дома.

         5. Определение размера платы за коммунальную услугу по электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды.

         Размер платы за коммунальную услугу по электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, с учетом применения нормативов потребления по всем группам электрооборудования, в стандартной квартире площадью 54 кв.м           с количеством проживающих (зарегистрированных) 3 человека, расположенной в многоквартирном жилом доме **этажностью 1-5 этажей** и оборудованной газовой плитой составит:

54\*0,1038\*3,31\*2,41=44,71 руб.,

где:

54 кв.м – площадь квартиры;

         0,1038 – средняя доля площади общедомового имущества в многоквартирных жилых домах, этажностью 1-5 этажей, оборудованных газовой плитой, которая определяется как отношение общей площади общедомового имущества к площади всех жилых и нежилых помещений в доме (по имеющейся в наличии статистике, по факту может отличаться);

         3,31 кВт.ч на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в месяц – норматив потребления электроэнергии на общедомовые нужды с учетом всех групп электрооборудования, имеющихся в многоквартирном жилом доме этажностью 1-5 этажей;

         2,41 руб./кВт.ч – тариф на электроэнергию, для домов, оборудованных газовой плитой.

         Размер платы за коммунальную услугу по электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, с учетом применения нормативов потребления по всем группам электрооборудования, в стандартной квартире площадью 54 кв.м           с количеством проживающих (зарегистрированных) 3 человека, расположенной в многоквартирном жилом доме **этажностью 6 этажей и выше** и оборудованной газовой плитой составит:

54\*0,1058\*6,48\*2,41=89,22 руб.,

где:

54 кв.м – площадь квартиры;

         0,1058 – средняя доля площади общедомового имущества в многоквартирных жилых домах, этажностью 6 этажей и выше, оборудованных газовой плитой, которая определяется как отношение общей площади общедомового имущества к площади всех жилых и нежилых помещений в доме (по имеющейся в наличии статистике, по факту может отличаться);

         6,48 кВт.ч на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в месяц – норматив потребления электроэнергии на общедомовые нужды с учетом всех групп электрооборудования, имеющихся в многоквартирном жилом доме этажностью 6 этажей и выше;

         2,41 руб./кВт.ч – тариф на электроэнергию, для домов, оборудованных газовой плитой.

Примеры расчета платы за коммунальные услуги с учетом применения

нормативов потребления электроэнергии на общедомовые нужды

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Размер платы в месяц на стандартную квартиру,      54 кв.м.                  3 чел.  Дома 1-5 этажей | Размер платы в месяц на стандартную квартиру,                 54 кв.м.                  3 чел.                       Дома 6 этажей и выше | г. Челябинск, Свердловский проспект, д.41Б, 5 этажей. Доля площади общедомового имущества 0,0870 | | г. Челябинск,  ул. Чайковского, д.16, 9 этажей.  Доля площади общедомового имущества 0,0637 |
| 51,30 кв.м,  1 прожи-вающий | 52,10 кв.м,  3 прожи-вающих | 52,70 кв.м,  2 проживающих |
| Размер платы за коммунальные услуги в январе 2014 г. | **4 033,84** | **4 033,84** | **2 483,48** | **3 968,86** | **3 260,36** |
| *в том числе:* |  |  |  |  |  |
| Электрическая энергия для населения, проживающего в домах с газовыми плитами и в других домах | 650,70 | 650,70 | 216,90 | 650,70 | 433,80 |
| Отопление | 1 846,81 | 1 846,81 | 1 754,47 | 1 781,83 | 1802,35 |
| Горячее водоснабжение (подогрев воды) | 594,30 | 594,30 | 198,10 | 594,30 | 396,20 |
| Водоснабжение | 454,55 | 454,55 | 151,52 | 454,55 | 303,03 |
| Водоотведение | 298,12 | 298,12 | 99,37 | 298,12 | 198,74 |
| Газоснабжение (для целей приготовления пищи) | 189,36 | 189,36 | 63,12 | 189,36 | 126,24 |
| **Размер платы за электроэнергию**  **на ОДН** | **44,71** | **89,22** | **35,60** | **36,16** | **52,43** |
| Всего размер платы с ОДН | **4 078,55** | **4 123,06** | **2 519,08** | **4 005,02** | **3 312,79** |
| **Доля платы за электро-энергию на ОДН,  %** | **1,1** | **2,2** | **1,4** | **0,9** | **1,6** |

Из приведенной таблицы видно, что при введении с 01.01.2014г.  нормативов платы за коммунальную услугу по электроснабжению, потребленную на общедомовые нужды, увеличение суммарного платежа граждан за коммунальные услуги в январе 2014 года составит:

* при количестве проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении (квартире) 1 человек - не более чем на 1,5% (2%);
* при количестве проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении (квартире) 3 человек - не более чем на 1 %.

Указанный рост платы за коммунальные услуги рассчитан исходя из наличия в многоквартирном доме всех групп общедомового электрооборудования. По факту размер платы может отличаться с учетом наличия в каждом конкретном доме того или иного электрооборудования, а также в зависимости от величины доли площади общедомового имущества, приходящейся на жилое помещение (квартиру) и других факторов.