

**Письмо Министерства регионального развития РФ от 22 ноября 2012 г.
N 29433-ВК/19**

"О разъяснении по вопросу учета в расчете размера платы за коммунальные услуги значений общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также по вопросу учета значения общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, при определении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды"

В соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правил предоставления коммунальных услуг), потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

При этом согласно [пункту 36](#) Правил предоставления коммунальных услуг расчет размера платы за коммунальные услуги производится в порядке, установленном указанными Правилами.

Используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг значения общей площади жилого помещения (квартиры), нежилого помещения в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в документе, подтверждающем право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме, передаточном акте или ином документе о передаче застройщиком помещения в многоквартирном доме, техническом паспорте жилого помещения (квартиры) или техническом паспорте многоквартирного дома, а значения общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

При этом в целях обеспечения единого подхода при расчете общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме ($S^{ои}$), необходимо учитывать одинаковый состав помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, как при определении нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению в жилых помещениях ([пункты 3 и 18](#) приложения к Правилам установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденным [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 (далее - Правила

установления и определения нормативов)), нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению на общедомовые нужды (пункты 4 и 21 приложения к Правилам установления и определения нормативов), нормативов потребления коммунальной услуги по холодному и горячему водоснабжению в жилых помещениях (пункт 5 приложения к Правилам установления и определения нормативов), нормативов потребления коммунальной услуги по холодному и горячему водоснабжению на общедомовые нужды (пункты 7 и 27 приложения к Правилам установления и определения нормативов), нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды (пункты 9 и 37 приложения к Правилам установления и определения нормативов), так и при последующем расчете размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирных домах, не оборудованных коллективными (общедомовыми) приборами учета, с использованием нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (пункт 17 приложения 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг).

В этой связи для обеспечения исполнителей коммунальных услуг, в том числе ресурсоснабжающих организаций, информацией об общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации утверждать нормативы потребления коммунальных услуг в акте об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг следует отражать состав помещений, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, площади которых учтены при установлении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (например, площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, может быть определена в составе площадей тамбуров, коридоров, лестничных клеток, колясочных помещений, электрощитовых и помещений обслуживающего персонала).

В.И. Коган