



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

14.02.2017 № 4275-АЧ/04

На № _____ от _____

Высшим должностным лицам субъектов
Российской Федерации
(руководителям высших исполнительных
органов государственной власти
субъектов Российской Федерации)
(по списку рассылки)

об отдельных вопросах, возникающих
в связи с включением с 1 января 2017 года
расходов на приобретение коммунальных
ресурсов в целях содержания
общего имущества в многоквартирном доме,
в размер платы за содержание жилого помещения

В связи с обращениями, поступающими в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вопросу возможности установления объема потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, ниже нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленных субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года, сообщаем следующее.

Согласно части 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 176-ФЗ) положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года.

В соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на

оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер **не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года.** Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 статьи 12 Федерального закона №176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

По мнению Минстроя России, исходя из буквального толкования данной нормы следует, что размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. В частности, подобная ситуация может иметь место, когда расчет размера расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме осуществляется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета. Соответственно, в том случае когда многоквартирный дом оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета включение указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения может быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. В свою очередь, фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Для включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такое включение является первоначальным.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 года № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» органам государственной власти субъектов Российской Федерации не позднее 1 июня 2017 г. следует утвердить нормативы

потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с учетом положений настоящего постановления. В соответствии с частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется **исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме**, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Таким образом, после утверждения органами государственной власти субъектов Российской Федерации нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме будет определяться размером соответствующего норматива потребления.

Между тем необходимо отметить, что в силу пункта 11 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Правила № 306), нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются едиными для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, а также расположенных в аналогичных климатических условиях. При различиях в конструктивных и технических параметрах, степени благоустройства, а также климатических условиях, в которых расположены многоквартирные дома или жилые дома, указанные нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются в соответствии с категориями многоквартирных домов и жилых домов, предусмотренными приложением № 2 к Правилам № 306. При наличии в субъекте Российской Федерации многоквартирных домов и жилых домов, имеющих конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, не предусмотренные категориями жилых помещений, определенными в приложении № 2 к Правилам № 306, по решению уполномоченного органа категории многоквартирных домов и жилых домов могут быть дополнены.

Кроме того, согласно пункту 9 Правил № 306 установление нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме производится по инициативе уполномоченных органов, ресурсоснабжающих организаций, а также управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных или иных специализированных потребительских кооперативов либо их объединений.

На основании изложенного устанавливаемые субъектами Российской Федерации нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества будут учитывать результаты проведения энергосберегающих мероприятий в многоквартирном доме.



А.В. Чибис

Список рассылки Высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации (руководителям высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации). *N 4225-А/04*
14.02.2017

№ П/П	Наименование органа исполнительной власти субъекта РФ	Высшее должностное лицо субъекта РФ	Адрес органа государственного жилищного надзора
1	Правительство Белгородской области	Губернатор Белгородской области	Соборная площадь, д. 4 г. Белгород, 308005
2	Правительство Брянской области	Губернатор Брянской области	проспект Ленина, д. 33 г. Брянск, 241050
3	Администрация Владимирской области	Губернатор Владимирской области	Октябрьский проспект, д. 21 г. Владимир, 600000
4	Правительство Воронежской области	Губернатор Воронежской области	площадь Ленина, д. 1г Воронеж, 394018
5	Правительство Ивановской области	Губернатор Ивановской области	ул. Пушкина, д. 9 г. Иваново, 153000
6	Правительство Калужской области	Губернатор Калужской области	пл. Старый Торг, д. 2 г. Калуга, 248000
7	Администрация Костромской области	Губернатор Костромской области	ул. Дзержинского, д. 15 г. Кострома, 156006
8	Администрация Курской области	Губернатор Курской области	Дом Советов, Красная площадь г. Курск, 305002
9	Администрация Липецкая область	Глава администрации Липецкой области	пл. Ленина-Соборная, д.1, каб. №128 г. Липецк, 398000
10	Правительство Московской области	Губернатор Московской области	бульвар Строителей, д.1 г Красногорск-7 Московская область, 143407
11	Правительство Орловской области	Губернатор Орловской области	пл. Ленина, д. 1 г. Орел, 302021

12	Правительство Рязанской области	Губернатор Рязанской области	ул. Ленина, д. 30 г. Рязань, 390000
13	Администрация Смоленской области	Губернатор Смоленской области	площадь им. Ленина, д. 1 г. Смоленск, 214008
14	Администрация Тамбовской области	Глава администрации Тамбовской области	Интернациональная, д.14 г. Тамбов, 392000
15	Правительство Тверской области	Губернатор Тверской области	ул. Советская, д. 44 г. Тверь, 170100,
16	Правительство Тульской области	Губернатор Тульской области	проспект Ленина, д. 2 г. Тула, 300041
17	Правительство Ярославской области	Губернатор Ярославской области	Советская площадь, д. 3 г. Ярославль, 150000
18	Правительство Москвы	Мэр города Москвы	ул. Тверская, д. 13 г. Москва, 125032
19	Кабинет Министров Республика Адыгея	Глава Республики Адыгея	ул. Пионерская, 199 г. Майкоп, 385000
20	Правительство Республики Калмыкия	Глава Республики Калмыкия	ул. Пушкина, д. 18 г. Элиста, 358000
21	Администрация Краснодарского края	Губернатор Краснодарского края	ул. Красная, д.35 г. Краснодар, 350014
22	Правительство Астраханской области	Губернатор Астраханской области	ул. Советская, 15 г. Астрахань, 414008
23	Администрация Волгоградской области	Губернатор Волгоградской области	проспект Ленина, д. 9 Волгоград, 400000
24	Правительство Ростовской области	Губернатор Ростовской области	ул. Социалистическая, д. 112 г. Ростов-на-Дону, 344050

25	Правительство Республика Карелия	Глава Республики Карелия	проспект Ленина, д. 19 г. Петрозаводск, 185028
26	Правительство Республики Коми	Глава Республики Коми	ул. Коммунистическая, д. 9 г. Сыктывкар, 167000
27	Правительство Архангельской области	Губернатор Архангельской области	пр. Троицкий, д. 49 г. Архангельск, 163004
28	Правительство Вологодской области	Губернатор Вологодской области	ул. Герцена, д. 2 г. Вологда, 160000
29	Правительство Калининградской области	Губернатор Калининградской области	ул. Дм. Донского д.1 г. Калининград, 236007
30	Администрация Ленинградской области	Губернатор Ленинградской области	пр. Суворовский, д.67 г. Санкт-Петербург, 191311
31	Правительство Мурманской области	Губернатор Мурманской области	пр. Ленина, д.75 г. Мурманск, 183006
32	Правительство Новгородской области	Губернатор Новгородской области	ул. Победы - Софийская, пл. 1 г. Великий Новгород, 173007
33	Администрация Псковской области	Губернатор Псковской области	ул. Некрасова, д. 22 г. Псков, 180001
34	Администрация Санкт- Петербург	Вице- Губернатор Санкт-Петербурга	Смольный г. Санкт-Петербург, 191060
35	Правительство Ненецкого автономный округ	Губернатор Ненецкого автономного округа	ул. Смидовича, д. 20 г. Нарьян-Мар, 166000