

## Разъяснения по начислениям платы за общедомовое потребление горячей, холодной воды и электроэнергии в многоквартирных домах.

Расчет стоимости оказанных коммунальных услуг осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила).

Пунктами 40, 44 Правил установлено, что потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (далее – МКД) в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, предоставленные потребителю в жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - ОДН).

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, рассчитывается по показаниям индивидуального прибора учета (далее - ИПУ), а при его отсутствии по нормативу.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме (например по расходу электроэнергии: на освещение подъездов, лестничных площадок, тамбуров, электрощитовых, подвалов, электропитание систем домофонов, усилителей телеантен общего пользования, автоматических запирающих устройств, технологические потери электроэнергии во внутридомовых электрических сетях, электроснабжение лифтов, насосного оборудования, измерительных комплексов общедомовых приборов учета коммунальных энергоресурсов и т.д.) рассчитывается в следующем порядке:

- при отсутствии общедомового прибора учета ОДН рассчитываются по нормативам потребления воды и электроэнергии на общедомовые нужды, установленным постановлениями Министерством тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 24 декабря 2015 года №64/2 и №64/1, по формуле 17 приложения 2 к Правилам, где норматив ОДН умножается на общедомовую площадь, затем все общедомовое потребление делится на общую площадь дома и умножается на площадь жилого

или нежилого помещения, а именно:  $V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{он}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$ .

- при установленном в доме общедомовом приборе учета рассчитывается, как разница показания расхода общедомового прибора учета холодной и горячей воды, электроэнергии (далее – энергоресурсов), суммы показаний индивидуальных счетчиков в жилых и нежилых помещениях дома и суммы нормативных начислений тем, у кого не установлены ИПУ, распределенная пропорционально общей площади жилого или нежилого помещения потребителя в доле общей площади дома по формуле

12 приложения 2 к Правилам, а именно:  $V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - e_u V_u^{\text{неж.}} - e_v V_v^{\text{жил.н.}} - e_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) r \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$ .

Таким образом, если расход воды, электроэнергии в жилом помещении по индивидуальным счетчикам зависит от интенсивности расхода энергоресурсов жителями, от своевременности и точности передачи показаний и т.д., снимается, передается и контролируется собственником помещения, расход ОДН по нормативу – величина расчетная и постоянная в течение года, зависит от размера норматива, степени благоустройства многоквартирного дома и размера расчетных площадей, то расход ОДН по общедомовому счетчику величина переменная и зависит от небаланса учета энергоресурсов в доме, причинами которого могут быть:

### - по расходу воды:

- 1) общедомовые нужды (уборка подъездов, поливка растений, заливка катков и т.д.);
- 2) потери воды во внутридомовых инженерных коммуникациях, сливы;
- 3) погрешность в показаниях общедомового и индивидуальных приборов учета;
- 4) несвоевременный и неодновременный съем показаний приборов учета;
- 5) предоставление недостоверных (искаженных) или округленных показаний, вмешательства в работу индивидуальных приборов кого-либо из проживающих в доме потребителей;
- 6) неисправная подтекающая сантехника в помещениях собственников, утечки воды в которой не улавливаются водосчетчиками;

- 7) несоответствие фактических объемов потребления в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, установленным нормативам потребления услуг;
- 8) проживание в доме неучтенных и незарегистрированных жителей, по которым расход воды совсем не учитывается;
- 9) несвоевременно поданные сведения о смене собственника помещений, в результате чего на квартиру не открывается лицевой счет для начислений;
- 10) перерасчеты объемов воды из-за несвоевременно переданных показаний ИПУ собственниками помещений и т.д..

**- по электроэнергии:**

- 1) несвоевременная, некорректная передача показаний индивидуальных приборов учета жителями дома или отсутствие переданных показаний, когда начисления производятся по среднемесячному потреблению;
- 2) одновременный съем всех показаний ИПУ и ОПУ в установленные сроки, что приводит к занижению фактического потребления электроэнергии в доме и увеличению небаланса показания ОПУ и суммы нормативно - расчетных и переданных по ИПУ объемов потребления электроэнергии;
- 3) значительное количество квартир, в которых отсутствуют индивидуальные приборы учета электроэнергии или установлены, но не введены в эксплуатацию, где фактическое потребление электроэнергии не соответствует начисляемому по нормативу и количеству зарегистрированных жителей. Проживание в таких квартирах незарегистрированных временно проживающих жителей, которые фактически потребляют электроэнергию, но расход им не начисляется;
- 4) квартиры, заявленные в ПАО «Челябэнергосбыт», как нежилые, по которым собственники передают нулевые расходы электроэнергии, но в которых зачастую проводятся затяжные ремонты с соответствующим расходом электроэнергии;
- 5) непредоставление жителями доступа в квартиры контролерам для контрольных съемов показаний ИПУ из-за чего отсутствуют достоверные показания электросчетчиков;
- 6) несвоевременная поверка ИПУ потребителями, из-за чего могут быть недостоверными показания ИПУ из-за большой погрешности;
- 7) погрешности приборов учета,
- 8) несанкционированные подключения электроснабжения помимо ИПУ и другие технические причины.

Вышеперечисленные многочисленные причины существования общедомового потребления энергоресурсов были всегда, учитывались ресурсоснабжающими организациями в убытках, как небаланс отпущенного и распределенного энергоресурса, а в настоящее время выявились с установкой общедомовых приборов учета в МКД.

Общедомовые приборы учета, установленные на вводе в дом, фиксируют фактическое потребление тепловой энергии, воды, электроэнергии всех собственников жилых и нежилых помещений МКД и накладывает коллективную ответственность на всех потребителей и исполнителей коммунальных услуг для принятия мер по устранению причин ОДН.

Причины расхода воды на ОДН можно разделить на технические и организационные.

Устранение таких наглядных технических причин, как утечки, сбросы воды легко выявить и устранить организациями, обслуживающими МКД, и собственниками в жилых помещениях.

Гораздо сложнее устранить организационные причины ОДН, а именно: наладить одновременный съем всех показаний ОПУ и ИПУ, организовать точный и достоверный ежемесячный учет информации о фактическом потреблении воды и электроэнергии в доме по индивидуальным приборам учета, обеспечить достоверный учет данных о жилых и нежилых площадях, о количестве проживающих в квартирах, где не установлены ИПУ, и т.д.

Предоставление коммунальной услуги холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения на общедомовые нужды в жилых домах является неизбежным, необходимым и очень важным условием обеспечения жизнедеятельности многоквартирного дома и проблема начисления больших объемов энергоресурсов на общедомовые нужды заключается в неточности учета их расхода в доме.

Из чего следует, что анализ обоснованности и точности принятых расчетных данных в формуле начислений ОДН по дому позволяет выявлять причины завышенных объемов ОДН и определять пути их уменьшения общими усилиями ресурсоснабжающей, управляющей организаций и Совета собственников в МКД в рамках полномочий, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами.

Контроль жителей в лице выбранного председателя Совета дома с инициативной группой за точностью исходной информации в начислениях оплаты коммунальных услуг обеспечивает социально справедливое распределение расхода энергоресурса между потребителями.

Первый заместитель  
Главы Миасского  
городского округа

А.А. Качев

Татьяна Дмитриевна Вельгус  
57-48 03

**СОГЛАСОВАНО**

Начальник Управления ЖКХ,  
энергетики и транспорта

Л.А. Ромашкина

Начальник отдела бюджетного планирования,  
контроля и тарифной политики в ЖКХ

И.В. Пермякова