

## Взимание платы за электроэнергию, используемую на общедомовые нужды

**Н**ачиная с мая 2012 года, в квитанциях на оплату за электроэнергию, направляемых жителям многоквартирных домов, стали появляться дополнительные суммы – помимо платы за потребленную электроэнергию, учтенную индивидуальными приборами учета, гарантирующим поставщиком ОАО «НСК» гражданам начислена плата за электрическую энергию, используемую на общедомовые нужды (ОДН).

В понятие ОДН входит освещение лестничных клеток, чердачных и подвальных помещений, обеспечение работы лифтового хозяйства, электрических лампочек в кабинках и шахтах лифтов, антенных усилителей, домофонов, иного внутридомового оборудования.

До июня 2011 года освещение помещений общего пользования входило в состав услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, соответственно, т.н. ОДН оплачивалось организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами.

Действующим законодательством, регулирующим порядок формирования платы за жилое помещение, определено, что в состав платы за жилое помещение (содержание и ремонт) электрическая энергия, расходуемая на освещение мест общего пользования, не входит.

Вместе с тем, на практике могут возникнуть ситуации, когда управляющие организации не исключили из тарифа на содержание и ремонт расходы на оплату мест освещения общего пользования и продолжают взимать их с граждан либо заменили данную услугу аналогичной по стоимости без согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за электроснабжение.

Статьей 151 ЖК РФ установлена обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.

Организация, в которую гражданин должен вносить платежи за коммунальные услуги, определена ст.155 ЖК РФ в зависимости от вида права, на основании которого используется помещение в многоквартирном доме, от выбранного собственниками спо-



### **А.А. Панов**

*Старший прокурор отдела по надзору за исполнением законов в экономической деятельности управления по надзору за соблюдением федерального законодательства прокуратуры Нижегородской области, юрист первого класса*

соба управления домом и от участия граждан в таком управлении.

Внесение платы за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающей организации предусмотрено для собственников квартир, осуществляющих непосредственное управление многоквартирным домом.

В случаях, когда управление домом осуществляется управляющей компанией (ТСЖ, ЖСК и др.), плату за коммунальные услуги жильцы такого дома вносят этой организации.

Вместе с тем, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники и наниматели помещений могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. Исключение составляют коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме (ч. 6.3, 7.1 ст. 155 ЖК РФ).

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги определен Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (далее – Правила).

Согласно п.3 Правил предоставление коммунальных услуг является предметом деятельности исполнителя, которым признается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Согласно Письму Минрегиона РФ от 20.03.2007 № 4989-СК/07 «О применении пункта 3 и 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307», когда управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, ТСЖ (жилищно-строительным, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом), ресурсоснабжающая организация не может быть исполнителем коммунальных услуг.

Как следует из пункта 49 Правил исполнитель коммунальных услуг обязан заключать с гарантирующим поставщиком (энергосбытовой организацией) договоры энергоснабжения для целей оказания собственникам и нанимателям услуги электроснабжения.

Обязанности по управлению общим имуществом многоквартирного дома выполнение работ по его надлежащему содержанию и ремонту согласно ст.ст.161, 162 ЖК РФ возлагаются на управляющие компании.

Таким образом, организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, являясь исполнителями коммунальных услуг, обязаны заключать договоры на поставку электрической энергии, в том числе используемую на общедомовые нужды.

Энергосбытовая организация не вправе производить расчет и требовать напрямую от жителей многоквартирного дома, управление которым осуществляется управляющей организацией, ТСЖ, жилищным кооперативом, плату за электроэнергию на ОДН, компенсацию потерь электрической энергии, поскольку такие граждане не являются исполнителями услуги по надлежащему содержанию общего имущества, не

осуществляют функции по управлению домом, следовательно, не обязаны заключать договоры на покупку электроэнергии для использования на общедомовые нужды.

В свою очередь указанные расходы организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, могут быть предъявлены к оплате жильцам.

Как указывалось выше, порядок расчета платы за электроэнергию при оборудовании многоквартирного дома приборами учета определяется Правилами, согласно которым объем электроэнергии, который не входит в объем, определенный индивидуальными приборами, но учитывается по показаниям общедомового счетчика, распределяется между собственниками квартир пропорционально показаниям квартирных приборов учета собственника жилого помещения.

Действующее законодательство не содержит норм, в соответствии с которыми можно определить размер платы за электроснабжение в случае отсутствия в многоквартирном доме коллективного прибора учета и оборудовании отдельных или всех помещений индивидуальными приборами учета.

В случае отсутствия коллективного прибора учета электроэнергии, наличия индивидуальных счетчиков, гарантирующий поставщик производит расчет платы за электроснабжение в конкретном жилом помещении следующим образом.

Объем электроэнергии, поставленной в дом за расчетный период, определяется по нормативу в соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области от 19.07.2007 № 244 (сложением нормы потребления по каждой квартире в доме с учетом количества комнат, проживающих, расхода электроэнергии на места общего пользования).

Указанный объем делится на суммарный объем электроэнергии, потребленной за расчетный период в жилых помещениях, оборудованных приборами учета, измеренный индивидуальными счетчиками.

Полученное число, т.н. коэффициент для расчета доли на ОДН, умножается на объем электроэнергии, потребленной в конкретном жилом помещении и измеренный прибором учета, за вычетом индивидуального потребления конкретной квартиры. В дальнейшем полученное значение умножается на тариф, установленный региональной службой по тарифам Нижегородской области, – размер платы за ОДН для конкретной квартиры.

Индивидуальное потребление рассчитывается исходя из объема, учтенного индивидуальным прибором учета, в соответствии с решением РСТ области.

Таким образом, ОАО «НСК», рассчитывая плату за электроснабжение, в том числе ОДН, при отсутствии коллективного прибора учета, применяет не предусмотренную законодательством формулу, используя при этом норматив потребления, который может применяться только в случае отсутствия приборов учета (как общедомовых, так и индивидуальных).

Вступающие в силу с 01.09.2012 Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, предусматривают, что потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме 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 (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

При этом названные Правила определяют возможность расчета размера платы за коммунальные

услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в том числе при отсутствии в доме коллективного прибора учета, исходя из нормативов потребления, устанавливаемых в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306.

Таким образом, установление Правительством Нижегородской области норматива электроэнергии, предоставленной на общедомовые нужды, может решить проблему расчета ОДН при отсутствии в многоквартирном доме коллективного прибора учета электроэнергии.

В противном случае единственным выходом из сложившейся ситуации будет выполнение собственниками обязанности по установке общедомового прибора учета. Однако, учитывая нынешнюю неорганизованность собственников помещений в многоквартирных домах, их нежелание участвовать в решении вопросов использования общего имущества, нести дополнительные расходы по выполнению указанного условия представляется затруднительным. ■