

При определении размера платы за холодную воду, горячую воду, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в расчет принимаются площади помещений общего имущества, с учетом п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.02.2017) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее Правила № 491), а именно, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, колясочные, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, согласно сведениям, указанным в техническом паспорте и в которых должна производиться влажная уборка.

При определении размера платы за электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме в расчет принимаются площади общего имущества, в которых имеются инженерные коммуникации, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), с учетом положений п. 2 Правил № 491.

При этом, в соответствии с п. 3 и 4 Правил № 491 в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре (далее - Реестр).

В соответствии с положениями ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), 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 и тарифов соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых департаментом по тарифам Новосибирской области.

В соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 07.07.2011 № 285-п утвержден перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на территории Новосибирской области. Пунктом 7 указанного перечня предусмотрена замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные лампы с источником финансирования - за счет платы за содержание жилого помещения. В зависимости от способа управления ответственным за исполнение данного пункта перечня является ресурсоснабжающая или управляющая организации.

Таким образом, для определения норматива на электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме, необходимо использовать нормативы, предусмотренные для осветительных приборов, оснащенных энергосберегающими лампами.

Для определения размера платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме необходимо использовать сведения, содержащиеся в:

1. акте обследования;
2. техническом паспорте;
3. выписке из Реестра (при необходимости);
4. приказе департамента по тарифам Новосибирской области № 215-В от 22 мая 2017 г.;
5. приказе департамента по тарифам Новосибирской области № 216-ЭЭ от 22 мая 2017 г.

Кроме того, в соответствии с положениями ч. 9.1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ, плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, например, если конструктивными особенностями многоквартирного дома не предусмотрено наличие горячего водоснабжения, начисление за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме будет признаваться необоснованным.

Также, в соответствии с положениями пункта 2.7 приложения А «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 № 778 (далее – Свод правил), техническим этажом признается - этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания

(техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Междуэтажное пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является.

В соответствии с пунктом 3.17 приложения А свода правил, под чердаком понимается, пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа.

Таким образом, площади междуэтажного пространства высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, в том числе чердачного помещения, не должны учитываться при определении размера платы за потребление электрической энергии при содержании общего имущества в многоквартирном доме.