**Собственники дома приняли решение об оплате коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в соответствии с п. 2 ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ.**

**Имеет ли право управляющая компания начислять и взимать плату с собственников дома за сверхнормативное потребление за указанные услуги?**

В силу [ст. 210](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/210) ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со [ст. 249](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/249) ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно [ч. 1 ст. 158](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/15801) ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме (далее - МКД) обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, каждый собственник помещения, расположенного в МКД, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги. При этом несение расходов за пользование общим имуществом не связано с наличием каких-либо дополнительных условий.

В соответствии с [ч.ч. 1](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12138291/entry/15401), [2 ст. 154](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/15402) ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя в том числе плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. [Минимальный перечень](https://internet.garant.ru/#/document/70354682/entry/1000) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден [постановлением](https://internet.garant.ru/#/document/70354682/entry/0) Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (далее по тексту - Постановление N 290).

[Частями 1](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/15601) и [7 ст. 156](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/15607) ЖК РФ предусмотрено, что плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном [ст.ст. 45-48](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12138291/entry/45) ЖК, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с [ч. 9.2 ст. 156](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/156092) ЖК РФ, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с [ч. 9.1 ст. 156](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/156091) ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно [ч. 9.2 ст. 156](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/156092) ЖК РФ (в редакции [Федерального закона](https://internet.garant.ru/#/document/71732864/entry/9) от 29.07.2017 N 258-ФЗ "О внесении изменений в ст. 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", действующей с 10.08.2017) размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Исключения составляют случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

В силу [п. 44](https://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/44) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](https://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/0) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в МКД, оборудованном общедомовым прибором учета, определяется в соответствии с [формулой 10](https://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/201000) приложения N 2 к Правилам N 354. При этом распределяемый в соответствии с [формулой 13](https://internet.garant.ru/#/document/57742095/entry/20130) приложения N 2 к Правилам N 354 между потребителями объем коммунального ресурса, предоставленного на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема данной услуги, рассчитанного исходя из норматива потребления в целях содержания общего имущества в МКД. Исключение составляют случаи, если общим собранием собственников принято решение о распределении объема электроэнергии в размере превышения объема данной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления электроэнергии в целях содержания общего имущества, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

Таким образом, размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных услуг, потребленных при использовании и содержании общего имущества в МКД (общедомовые нужды), рассчитывается как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуального и нормативного потребления. Полученный фактический объем потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество. При этом расчет производится следующим образом:

- снимаются показания общедомового прибора учета;

- считается объем услуг по квартирным счетчикам;

- рассчитывается объем потребления в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета;

- находится разница между общим и индивидуальным потреблением (фактическое потребление);

- полученная разница сравнивается с нормативом потребления.

Размер превышения объема коммунальных ресурсов, предоставленных в расчетном периоде на общедомовые нужды, определенных исходя из показаний общедомового электросчетчика, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления, предоставленным на общедомовые нужды, оплачивает управляющая компания ([письмо](https://internet.garant.ru/#/document/71814000/entry/0) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17.11.2017 N 50534-ОГ/04).

Распределение объема коммунального ресурса в размере превышения объема данной услуг и предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления в целях содержания общего имущества, между всеми собственниками возможно только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников.