Управляющие организации, а также товарищества, кооперативы, управляющие многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией (далее - исполнители) на основании пункта 21.1 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124, приобретают у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, путем заключения договоров ресурсоснабжения:

- на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме и в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если управляющая организация, товарищество, кооператив являются исполнителями коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме);

- на покупку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (если управляющая организация, товарищество, кооператив не предоставляют коммунальную услугу потребителям в многоквартирном доме в случаях, допускаемых жилищным законодательством).

Постановлением N 1498 предусмотрено, что объем коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, подлежащий ежемесячной оплате исполнителем, определяется исходя из разницы между объемом коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, и объемом коммунальных услуг, подлежащих оплате потребителями коммунальных услуг в соответствии с Правилами N 354, а при отсутствии общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также тарифов, установленных в соответствии с федеральным законом.

Стоимость коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, подлежит определению исходя из тарифов для населения как в части объемов, определяемых исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, так и в части сверхнормативных объемов.

Сверхнормативный объем коммунальных ресурсов, по которому собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о включении в расчет размера платы за содержание жилого, а также сверхнормативный объем, включенный в расчет размера платы за коммунальные услуги, подлежит оплате ресурсоснабжающей организации с применением тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденные для категории "население".

Нормативы потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, применяются в расчетах за коммунальные ресурсы в отношениях между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией начиная с расчетного периода, в котором такие нормативы вступают в силу в соответствии с решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. До вступления в силу утвержденных органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации нормативов потребления коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в расчетах за коммунальные ресурсы в отношениях между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией применяются нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленные субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. В случае отсутствия утвержденных органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, в расчетах за коммунальные ресурсы применяются нормативы потребления коммунальных услуг, утвержденные органами местного самоуправления.

Фактические расходы по оплате коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, производимые ежемесячно исполнителями, не учитываются в целях перерасчета размера платы за содержание жилого помещения, в том числе в части платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, сформированной по правилам, установленным частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ, а также пунктом 29 Правил N 491 в редакции Постановления N 1498.