



ПРАВИТЕЛЬСТВО
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Главам городских округов и
муниципальных районов
Самарской области

443041, г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 123
Телефон 200-02-56, факс 207-06-78
Эл. почта info@gzhi-samara.ru

17 ОКТ 2022

№

029264

на вх. № 34791-л от 07.10.2022

В целях исполнения решения заседания постоянно действующего координационного совещания по обеспечению правопорядка на территории Самарской области, (п. 8.7. Протокола) направляем информацию об обзоре актуальных вопросов в сфере начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, в том числе анализ изменений федерального законодательства, вступающих в силу с 01.09.2022.

С 1 сентября 2022 года уточнен порядок определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 № 92

"О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме":

1. Затрагивает деятельность организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (далее - МКД).

2. Вносит изменения в:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;
- Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским

кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА № 491

Определена возможность потребления коммунальных ресурсов, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения - при наличии в МКД внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, электроснабжение и отведение сточных вод.

Определено, что включают в себя расходы на содержание общего имущества

п. 29. Расходы на содержание общего имущества, включаемые в плату за содержание жилого помещения, определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и включают в том числе:

а) расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;

б) расходы на снятие показаний приборов учета, выставление платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, за исключением случаев, когда соответствующие расходы несут ресурсоснабжающие организации по договорам, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, заключенным в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.»;

Введены новые пункты 29(1) – 29(5), в которых приводится в соответствие с положениями статей 154 и 156 ЖК РФ определение размера платы за содержание жилого помещения, в том числе за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества. Для определения объемов КР на СОИ применены формулы из Правил №354. Определен порядок и формулы для расчета по среднему предыдущего года и перерасчетов.

Определение размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества как произведение тарифа для потребителей и объема КР на СОИ в зависимости от наличия ОДПУ и решения ОСС:

а) при отсутствии ОДПУ и по истечении 3 расчетных периодов со дня утраты работоспособности;

- б) при наличии ОДПУ и отсутствии решений ОСС об определении размера расхода КР на СОИ;
- в) при наличии ОДПУ и принятия решения ОСС об определении размера расхода КР на СОИ исходя из объема коммунальных ресурсов, определенных по показаниям ОДПУ прошедшего года – исходя из среднемесячного объема потребления предыдущего года;
- г) при наличии ОДПУ и принятия решения ОСС об определении размера расхода КР на СОИ исходя из объема коммунальных ресурсов, определенных по показаниям ОДПУ текущего года;
- д) при наличии автоматизированной информационно-измерительной системой учета;

Если объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, составит отрицательную величину, то размер платы в соответствующем расчетном периоде принимается равным нулю, а размер расходов за коммунальный ресурс, определяемый в соответствии с подпунктами «б» - «г» настоящего пункта в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах), уменьшается на указанную величину.

Определены правила перерасчета размера расхода платы за КР на СОИ

п. 29(3). В случаях, предусмотренных подпунктами «б» и «в» пункта 29(2) настоящих Правил, перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, осуществляется по формуле, предусмотренной пунктом 2 приложения к настоящим Правилам:

а) по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом;

б) при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме;

в) при принятии на общем собрании собственников помещений в соответствии с частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, при этом величина перерасчета, произведенного за период, прошедший со дня предыдущего перерасчета, учитывается при начислении платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании

общего имущества, за последний месяц действия предыдущего способа определения размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

Изменения в Правила № 354

Внесена ясность в определении объема коммунального ресурса по показаниям прибора учета и применение тарифа

п. 37 дополнить абзацем следующего содержания:

«Объем коммунального ресурса, определенный по показаниям приборов учета, снятым в установленные подпунктом «е» пункта 31 и подпунктом «д» пункта 31(1) настоящих Правил сроки, в том числе за дни календарного месяца, предшествующего расчетному периоду, считается потребленным в соответствующем расчетном периоде независимо от наличия возможности снятия такими приборами учета посуточных показаний»;

пункт 38 после абзаца первого дополнить абзацем следующего содержания:

«Тариф (цена) на коммунальный ресурс, действующий в соответствующем расчетном периоде, применяется ко всему объему потребления коммунального ресурса в этом расчетном периоде, в том числе к объему потребления коммунального ресурса в дни предыдущего календарного месяца, учтенному в соответствии с пунктом 37 настоящих Правил».

Сформулирован п.40

40. Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме и случаях, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, потребитель в многоквартирном доме отдельно вносит плату за коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Изменения в определении размера платы за услугу по водоотведению

абзац седьмой пункта 42 изложить в следующей редакции:

«Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета сточных вод и оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной и (или) горячей воды, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении за расчетный период, определенных по показаниям приборов учета холодной и горячей воды, а при отсутствии одного из таких приборов учета - исходя из норматива потребления коммунальной услуги соответственно по холодному или горячему водоснабжению. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета сточных вод, а также индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 4 приложения N 2 к настоящим Правилам исходя из норматива потребления коммунальной услуги по водоотведению.»;

Изменения в расчете платы за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества

При наличии в МКД прибора учета холодной воды, учитывающей объем, использованный исключительно для залива ледяных город, катков и зеленых насаждений, при расчете платы за отведение сточных вод на СОИ исключается из общего объема.

Изменения в Правила № 124

Внесена ясность в определении объема коммунального ресурса, используемого для подогрева холодной воды и горячей воды - определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг), в том числе при оборудовании многоквартирного дома прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса.

В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду стоимость горячей воды определяется по каждому из компонентов, при этом стоимость горячей воды по компоненту «тепловая энергия» определяется из расчета объема тепловой энергии, потребляемой в целях горячего водоснабжения в многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Аналогично Правилам № 354: при наличии в МКД прибора учета холодной воды, учитывающей объем, использованный исключительно для залива ледяных город, катков и зеленых насаждений, при расчете платы за отведение сточных вод исключается из общего объема.

Добавлена новая формула определения объема сточных вод в МКД, не оборудованном ОДПУ сточных вод или в случае выхода из строя

$$V^{CT} = V^{ДХВС} + V^{ДГВС}$$

При этом $V^{ДХВС}$ и $V^{ДГВС}$ принимаются в значении, большем или равном нулю.

Добавлен новый абзац в пункте 22

б(3)) плата за коммунальный ресурс, объем которого в расчетных периодах (расчетных месяцах) определяется в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 21(1) настоящих Правил, подлежит корректировке по истечении календарного года или при прекращении договора ресурсоснабжения (далее - период корректировки) исходя из совокупного объема коммунального ресурса, подлежащего оплате исполнителем за период корректировки, который определяется как разница между совокупным объемом коммунального ресурса, определенным исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета или среднемесячного объема потребления коммунального ресурса за период корректировки, и совокупным объемом коммунальной услуги и коммунального ресурса, потребленного в нежилых помещениях в многоквартирном доме, подлежащим оплате потребителями за период корректировки. Корректировка производится в течение I квартала года, следующего за календарным годом, за который производится корректировка, а при прекращении (расторжения) договора ресурсоснабжения - в течение одного месяца с даты прекращения (расторжения) такого договора.

К актуальным вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги можно отнести вопрос начисления платы, за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, в составе платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.

Порядок расчета платы за указанные коммунальные ресурсы, установлен ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно указанной норме, начисление платы за указанные ресурсы производится:

По нормативам потребления за исключением случаев 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:

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;

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

Если собственниками помещений в многоквартирных домах принято одно из указанных решений, принятие повторного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для решения указанного вопроса не требуется.

Таким образом, если в многоквартирном доме выбран способ управления управляющей компанией или товариществом собственников жилья (недвижимости), то обязанность по начислению платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества многоквартирного дома лежит на управляющей компании или ТСЖ (ТСН).

В случае отсутствия решения собственников о начислении платы, за указанные коммунальные ресурсы исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета и если многоквартирный дом не оборудован автоматизированной информационно-измерительной системой учета, то начисление платы производится исходя из нормативов потребления установленных по горячему и холодному водоснабжению Приказом министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 16.05.2017 № 121 «Об установлении нормативов потребления холодной (горячей) воды, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, о внесении изменений в отдельные приказы министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и признании утратившими силу отдельных приказов министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области», а по электроснабжению Приказом Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 30 июня 2016 г. № 139 «Об установлении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на территории Самарской области».

Необходимо учитывать, что согласно п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, «коллективный (общедомовый) прибор учета» - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом. Таким образом, к расчетам могут приниматься показания общедомового прибора учета, измеряющего весь объем коммунального ресурса, поступающего в дом. Соответственно при оснащении многоквартирного дома несколькими приборами учета одного коммунального ресурса, к расчетам платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества многоквартирного дома могут приниматься показания общедомового прибора учета или нескольких приборов учета, измеряющих весь объем коммунального ресурса, поступающего в дом, за вычетом объемом коммунального ресурса, потребленным во всех жилых (нежилых) помещениях дома.

Заместитель руководителя
государственной жилищной инспекции
Самарской области

 И. Муратова.