

**Об изменениях положений Правил содержания общего имущества в МКД, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов и Правил, обязательных при заключении УК или ТСЖ договоров с РСО с
01.09.2022**

Постановлением 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» внесен ряд изменений, которые вступят в силу с 01.09.2022, в положения:

I. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила № 491), утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

II. Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила № 354), утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;

III. Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – Правила № 124), утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124.

I. Суть основных изменений, внесенных в Правила № 491

1. 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 дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ (ч.9.1ст.156 ЖК РФ). Согласно изменениям Правительство РФ установило, что возможность считается предусмотренной конструктивными особенностями дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод.

2. Скорректирован состав расходов на содержание общего имущества. Теперь в указанные расходы подлежит включению, в том числе оплата коммунальных ресурсов на содержание общего имущества, в независимости

от того потребляются такие ресурсы при выполнении минимального перечня работ и услуг либо сверх рамок указанного перечня.

3. Определен более детализированный порядок определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, с отсылками на расчетные формулы Правил № 354:

а) при отсутствии общедомового прибора учета по истечении 3 расчетных периодов после выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации, межповерочного интервала прибора – расчет по нормативам;

б) при наличии общедомового прибора и отсутствии решения общего собрания вести расчет за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, исходя из показаний прибора либо по среднемесячному потреблению – расчет по нормативам с последующим перерасчетом в I квартале платы исходя из показаний общедомового прибора;

в) при наличии общедомового прибора и решения общего собрания вести расчет за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, исходя из среднемесячного потребления – расчет по среднемесячному с последующим перерасчетом в I квартале платы исходя из показаний прибора;

г) при наличии общедомового прибора и решения общего собрания вести расчет за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, исходя из показаний прибора – расчет исходя из показаний прибора

д) при оснащении многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов при условии обеспечения возможности одномоментного снятия показаний – расчет исходя из показаний такой системы;

е) если в случаях, предусмотренных подпунктами «б», «в», «г», объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общедомового имущества, составит отрицательную величину, то размер платы в соответствующем расчетном периоде принимается равным 0, а размер расходов за коммунальный ресурс в следующем расчетном периоде (периодах) уменьшается на указанную величину.

4. Внесены положения, с отсылкой на новые формулы Правил № 491, регулирующие порядок перерасчета за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества (предусмотренный для случаев, когда многоквартирный дом оборудован

общедомовым прибором учета, но при этом расчет за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, производится исходя из норматива либо по среднемесячному):

а) перерасчет проводится по истечении каждого года в течение I квартала года, следующего за расчетным;

б) при прекращении УК, ТСЖ управления многоквартирным домом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, за последний месяц представления к оплате такими УК, ТСЖ платежного документа;

в) при принятии общим собранием решения вести расчет за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, исходя из показаний общедомового прибора либо по среднемесячному потреблению – величина перерасчета, произведенного за период, прошедший со дня предыдущего перерасчета, учитывается при начислении платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, за последний месяц действия предыдущего способа определения таких расходов, если иное не установлено договором с УК, ТСЖ.

II. Суть основных изменений, внесенных в Правила № 354

1. Внесены уточнения в порядок расчета платы за водоотведение:

для определения объемов отведенных из многоквартирного дома сточных вод используются общедомовый прибор учета сточных вод, а при его отсутствии – общедомовые приборы холодной и горячей воды;

если в жилое помещение предоставляется холодная и горячая вода, а индивидуальный прибор учета на один из коммунальных ресурсов отсутствует, плата за водоотведение рассчитывается исходя из суммы объема коммунального ресурса, учтенного по показаниям индивидуального прибора учета, и объема коммунального ресурса, определенного исходя из норматива потребления соответствующей коммунальной услуги.

2. Введены положения, согласно которым объем коммунального ресурса, определенный по показаниям приборов, снятым с 23-го по 25-е число текущего месяца, 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 (п. 37 Правил № 354). При этом тариф на коммунальный ресурс, действующий в соответствующем расчетном периоде, применяется ко всему объему потребления ресурса в этом расчетном периоде, в том числе к объему потребления коммунального

ресурса в дни предыдущего календарного месяца, учтенному в соответствии с п. 37 Правил № 354.

Тем самым устранен спорный момент, возникающий при начислении платы в период увеличения тарифов – с 01 июля увеличились тарифы, при начислении платы за июль потребители требуют пересчитать часть объема потребления коммунальной услуги по старому тарифу, так как в расчеты за июль в связи со снятием показаний с 23-го по 25-е число попадают 5 – 7 дней июня.

3. Установлен порядок определения безвозвратного потребления холодной воды.

Если многоквартирный дом оснащен введенным в эксплуатацию прибором учета холодной воды, который определяет объем воды, поданной в дом и использованной для залива горков, катков, полива зеленых насаждений в границах сформированного для многоквартирного дома земельного участка, то при расчете платы за отведение сточных вод на содержание общего имущества объем холодной воды, определенный за расчетный период по показаниям такого прибора учета, исключается из объема сточных вод на содержание общего имущества.

Факт возможности отпуска холодной воды исключительно для указанных целей подтверждается актом, подписанным организацией водопроводно-канализационного хозяйства и лицом, ответственным за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

III. Суть основных изменений, внесенных в Правила № 124

1. Как и в Правилах № 354 предусматривается аналогичная возможность вычета безвозвратного потребления объема холодной воды, потраченной на залив ледяных горков, катков, полив зеленых насаждений, из объема сточных вод.

2. Установлен порядок учета отрицательного объема коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества. В многоквартирном доме с общедомовым прибором учета отрицательный объем коммунального ресурса, потребляемый при использовании и содержании общего имущества, подлежит учету в следующем расчетном периоде (расчетных периодах).

3. Введена новая формула – определение объема сточных вод, подлежащего оплате исполнителем в отношении многоквартирного дома без общедомового прибора учета сточных вод или при выходе из строя, утрате, истечения срока его эксплуатации. Предусмотрен расчет исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, поставляемой за расчетный период в многоквартирный дом. При этом объем холодной и горячей воды принимается в значении большем либо равном 0.

4. При установлении в договоре ресурсоснабжения порядка определения стоимости поставленного коммунального ресурса согласно изменениям, помимо прочего, необходимо учесть следующее: при двухкомпонентных тарифах на горячую воду стоимость горячей воды определяется по каждому компоненту. Стоимость компонента «тепловая энергия» определяется из расчета объема тепловой энергии, потребляемой в целях горячего водоснабжения в многоквартирном доме, определяемого в соответствии с Правилами № 354.

5. Введена корректировка платы за коммунальные ресурсы, которую надлежит проводить в I квартале года, следующего за текущим, для многоквартирных домов, в которых расчет производится по показаниям общедомовых приборов (в том числе, при выходе из строя, утрате или истечении срока эксплуатации общедомовых приборов). Корректировка проводится исходя из совокупного объема ресурса, подлежащего оплате исполнителем за год.

Совокупный объем ресурса определяется как разница между совокупным объемом:

коммунального ресурса, определенным исходя из показаний общедомового прибора или среднемесячного объема потребления за год;

коммунальной услуги и коммунального ресурса, потребленного в нежилых помещениях в многоквартирном доме, подлежащим оплате потребителями за год.

При прекращении договора ресурсоснабжения корректировка проводится в течение одного месяца с даты прекращения такого договора.

Примечание: указанные изменения вступают в силу с 01.09.2022.