

**С 1 сентября 2022 г. вступили в силу изменения в нормативные правовые акты по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме.**

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации 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» с 1 сентября 2022 года вступают в силу изменения в положения:

1. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила № 491), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

2. Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила № 354), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

3. 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 Российской Федерации от 14.02.2012 № 124.

**Суть основных изменений, внесенных в Правила № 491.**

1. В соответствии с частью 9.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации.

Согласно изменениям Правительством Российской Федерации установлено, что возможность указанного потребления считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком 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. В указанные расходы в том числе подлежит включению плата за коммунальные ресурсы 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, а также по истечении 3 расчетных периодов (календарных месяцев) со дня выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации или истечения межповерочного интервала поверки ранее введенного в эксплуатацию общедомового прибора учета – расчет по нормативам;

б) при наличии общедомового прибора учета и отсутствии решения общего собрания собственников помещений, указанных в подпунктах «в» и «г» настоящего пункта – расчет по нормативам с последующим перерасчетом платы исходя из показаний общедомового прибора учета в первом квартале года, следующего за расчетным годом;

в) при наличии общедомового прибора учета и решения общего собрания собственников помещений об определении размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, исходя из расчета их среднемесячного объема потребления - расчет по среднемесячному с последующим перерасчетом платы исходя из показаний общедомового прибора учета в первом квартале года, следующего за расчетным годом;

г) при наличии общедомового прибора учета и решения общего собрания собственников помещений об определении размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, исходя из показаний общедомового прибора учета – расчет исходя из показаний общедомового прибора учета;

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» настоящего пункта объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общедомового имущества, составит отрицательную величину, то размер платы в соответствующем расчетном периоде принимается равным нулю, а размер расходов за коммунальный ресурс в следующем расчетном периоде (периодах) уменьшается на указанную величину.

4. Внесены положения, содержащие новые формулы и регулирующие порядок перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества (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 потребления либо по среднемесячному объему потребления). Перерасчет осуществляется:

а) по истечении каждого календарного года в течение первого квартала года, следующего за расчетным годом;

б) при прекращении управления многоквартирным домом УК, ТСЖ. При этом 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 для внесения платы;

в) при принятии на общем собрании собственников помещений решения об определении размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества, исходя из среднемесячного объема потребления либо по показаниям общедомового прибора учета. При этом 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.

#### **Суть основных изменений, внесенных в Правила № 354**

1. Внесены уточнения в порядок расчета размера платы за водоотведение:

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

- если в жилое помещение предоставляется холодная и горячая вода, а индивидуальный прибор учета на один из коммунальных ресурсов отсутствует, размер платы 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 учета, 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 (например - с 01 июля увеличились тарифы, при начислении платы за июль потребители требуют пересчитать часть объема потребления коммунального ресурса 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 исключительно для целей залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, то при расчете платы за отведение сточных вод на содержание общедомового имущества объем холодной воды, определенный за расчетный период по показаниям такого прибора учета, исключается из объема сточных вод, отведенных в целях содержания общедомового имущества.

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

### **Суть основных изменений, внесенных в Правила № 124**

1. Как и в Правилах № 354 предусматривается аналогичная возможность вычета объема безвозвратного потребления холодной воды, потраченной на залив ледяных горок, катков, полив зеленых насаждений в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, из объема сточных вод.

Факт возможности отпуска холодной воды исключительно для вышеуказанных целей подтверждается актом, подписанным организацией водопроводно-канализационного хозяйства и исполнителем.

2. Установлен порядок учета отрицательного объема коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общедомового имущества.

В многоквартирном доме с общедомовым прибором учета отрицательный объем коммунального ресурса, потребляемый при использовании и содержании общедомового имущества, подлежит учету в следующем расчетном периоде (расчетных периодах).

3. Введена новая формула определения объема сточных вод, подлежащего оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома, не оборудованного общедомовым прибором учета сточных вод или выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию общедомового прибора учета сточных вод или 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 нулю.

4. При установлении в договоре ресурсоснабжения порядка определения стоимости поставленного коммунального ресурса, помимо прочего, согласно изменениям необходимо учесть следующее: при двухкомпонентных тарифах на горячую воду стоимость горячей воды определяется по каждому из компонентов. При этом 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 течение первого квартала года, следующего за текущим, для многоквартирных домов, в которых расчет платы производится по показаниям общедомовых приборов (в том числе при выходе из строя, утрате или истечении срока эксплуатации общедомовых приборов).

При прекращении (расторжении) договора ресурсоснабжения корректировка проводится в течение одного месяца с даты прекращения (расторжения) такого договора.

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 учета или среднемесячного объема потребления коммунального ресурса за год, и совокупным объемом коммунальной услуги и коммунального ресурса, потребленного в нежилых помещениях в многоквартирном доме, подлежащим оплате потребителями за год.

