

Новый порядок расчета за общедомовое потребление (КР на СОИ): важное в Постановлении Правительства № 92 от 03.02.2022

С 1 сентября 2022 года вступили в силу изменения в расчётах платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД, за сточные воды и порядок расчётов между РСО и управляющими организациями.

[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»](#) корректирует НПА по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме. Изменения вносятся в Правила № 354, № 491 и № 124.

Как было до Постановления Правительства РФ № 92 от 03.02.2022:

Порядок расчета коммунальных ресурсов на содержание общего имущества (далее КР на СОИ) определяется в п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ. Там приводится 3 варианта расчетов и допустимых начислений:

- исходя из норматива (который определяется по местам общего пользования на основании данных техпаспорта на многоквартирный дом и наличия технической возможности использовать КР на СОИ);
- исходя из умных счетчиков (автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и услуг), если они установлены в доме (такие системы обеспечивают одномоментное снятие индивидуальных и общедомовых показаний, разница идет в КР на СОИ);
- и при наличии решения общего собрания распределении КР на СОИ по фактическому потреблению или по среднемесячному потреблению с последующей корректировкой (в зависимости от формулировки решения общего собрания собственников).

Новое в Постановлении № 92

1. Новые требования обязывают оплачивать КР на СОИ всех потребителей. Раньше считалось, что общедомовое потребление возможно, только если его предусматривают конструктивные особенности дома. Теперь прямо указали, что «Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного 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» (п. «Л» п. 11 Правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, далее – Правила № 491).

2. Конкретизирован состав КР на СОИ, куда относится: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод. Важная оговорка: КР на СОИ по газу законом не предусмотрено, а отопление продолжает выставляться как единая коммунальная услуга (п. 29(1) Правил № 491).

3. Предусмотрели порядок расчета КР на СОИ по новым формулам, исходя из конкретной ситуации:

- если общедомового счетчика нет (он выведен из строя или истек еще срок поверки) — расчет делается по нормативу;

- если установлен общедомовой прибор учета, но собственники не приняли решение о распределении КР на СОИ по факту, то в основе расчета норматив, который в дальнейшем пересчитывается на фактическое потребление;

- если собственники проголосовали за начисление по среднемесячному потреблению КР на СОИ, то оно выставляется в расчетном периоде, а затем корректируется на факт;

- такой же принцип используется при оплате КР на СОИ по факту на основе показания общедомового прибора учета;

- если в доме установлена автоматизированная информационно-измерительная система учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, то КР на СОИ определяется по ней каждый месяц.

4. В случае, если УК и ТСЖ имеют отрицательный КР на СОИ (индивидуальное потребление жителей превышает общедомовое), то плата за КР на СОИ не начисляется, а в следующем расчетном периоде (или следующих расчетных периодах), уменьшается на величину отрицательного КР на СОИ.

В законе устанавливается три случая перерасчета (п. 29(3) Правил № 491) по КР на СОИ:

- если нет решения собственников о том, чтобы выставлять сверхнормативный объем КР на СОИ, то доначисление по КР на СОИ осуществляется каждый год, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом (то есть, до 31 марта 2023 года потребители получают доначисление за весь сверхнормативный объем КР на СОИ, потребленный за 2022 год);

- при прекращении управления многоквартирным домом лицом (плата доначисляется за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме)

- если собственники приняли решение о том, чтобы начислять КР на СОИ по факту, то доначисление им производится за период, предшествующий такому решению (если иное

не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом).

5. УК и ТСЖ обязаны раскрывать в квитанции информацию по КР на СОИ по каждому виду коммунального ресурса (п. 29(4) Правил № 491). Если происходит изменение нормативов или тарифов, то для дома, где нет ТСЖ, решение собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется (п. 29(5) Правил № 491).

Дополнительные изменения внесены в Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354)). Установлены требования о том, что:

- определение КР на СОИ для сточных вод осуществляется через коллективный (общедомовый) прибор учета сточных вод, а при его отсутствии – через аналогичные приборы учета холодной воды и горячей воды;
- объем коммунального ресурса, определенный по показаниям приборов учета считается потребленным в соответствующем расчетном периоде независимо от наличия возможности снятия такими приборами учета посуточных показаний;
- для непосредственного управления остается понятие коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды (ОДН).

В составе трат на содержание общего имущества прямо включили расходы на:

- содержание внутридомовых инженерных систем;
- на снятие показаний приборов учета;
- выставление квитанций, ведение работы с дебиторской задолженностью;
- ведение информационной базы по начислениям (п. 29 Правил № 491).