


О порядке оплаты коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества (КР на СОИ)

с 1 сентября 2022 года плату за коммунальные ресурсы необходимые для содержания общего имущества рассчитывают по новым правилам.



Вступило в силу 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".

С 1 сентября 2022 года плату за коммунальные ресурсы рассчитывают по новым правилам. Вступило в силу 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".

Документом внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354), в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) и Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами (постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124), в том числе в части предоставления коммунального ресурса необходимого для содержания общего имущества в многоквартирных домах.

Постановлением № 92 был детализирован порядок определения размера платы за коммунальные ресурсы. Методика и формулы расчёта зависят от нескольких факторов: наличия в многоквартирном доме коллективных приборов учёта, автоматизированных измерительных систем учёта коммунальных ресурсов, решения общего собрания собственников по способам расчёта за содержание общего имущества.

Сверхнормативные платежи теперь возложены на собственников, а не на управляющую компанию, как это было ранее.

До вступления в силу постановления № 92

Использовали три **варианта расчётов** за СОИ
(ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ)

➤ **Исходя из норматива.**

Норматив применялся на основании решения Правительства Мурманской области с учётом технических особенностей дома. Для разных типов жилых зданий свой норматив с учётом этажности, степени благоустройства дома и возможности подключения общедомовых приборов учёта.

➤ **Исходя из показаний автоматизированных информационно-измерительных систем учёта потребления коммунальных ресурсов и услуг (умных счётчиков) - при их наличии в доме.**

Счётчики позволяют одновременно снять показания с индивидуальных и общедомовых приборов учёта. Разница между суммой индивидуальных счётчиков и общедомовым принималась за объём коммунального ресурса, потраченного на содержание общедомового имущества.

➤ **По фактическому или среднемесячному потреблению с последующей корректировкой.**

Решение о выборе способа принималось на общем собрании собственников жилья.

После вступления в силу постановления № 92

В состав коммунальных ресурсов, подлежащих обязательной оплате за СОИ, включены: холодная и горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод (канализация).

Сумма начислений за общедомовые нужды распределяется пропорционально площади и не зависит от количества прописанных. Все расходы собственники несут пропорционально размеру общей площади жилого или нежилого помещения.

Порядок расчёта КР на СОИ:

- если дом оборудован ОДПУ – исходя из установленного по области норматива КР на СОИ и установленного Комитетом по тарифному регулированию Мурманской области тарифа, с перерасчетом по фактическим показаниям ОДПУ в 1 квартале следующего года;
- если дом не оборудован ОДПУ – исходя из норматива КР на СОИ и тарифа, установленных для населенного пункта субъекта РФ Правительством Мурманской области и Комитетом по тарифному регулированию;
- в случае оснащения МКД автоматизированной информационно-измерительной системой учета - исходя из показаний такой системы при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний и установленного тарифа;
- по решению общего собрания собственников помещений об определении размера платы на содержание общего имущества:
 - ✓ либо исходя из среднемесячного объема потребления КР на СОИ и установленного тарифа с проведением перерасчета исходя из показаний ОДПУ в 1 квартале следующего года,
 - ✓ либо исходя из объема потребления КР на СОИ, определяемого по показаниям ОДПУ, и установленного тарифа - в этом случае перерасчёт не потребуется. Досрочный перерасчет проводится при прекращении управления домом (смена УК, способа управления).

Если объем КР на СОИ составит отрицательную величину, то размер платы в расчетном периоде (следующих расчетных периодах) принимается равным нулю, а размер в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах) уменьшается на указанную величину.

Законом установлены **три случая перерасчёта** (п. 29(3) Правил № 491) по КР для СОИ:

- если нет решения собственников о выставлении сверхнормативного объёма КР на СОИ, доначисление по КР на СОИ осуществляется каждый год, в течение I квартала года, следующего за расчётным годом (например, до 31 марта 2023 года потребители получают доначисление за весь сверхнормативный объём КР для СОИ, потреблённый 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 начислении КР на СОИ по факту, доначисление производится за период, предшествующий такому решению (если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом).

В квитанции управляющие организации и товарищества собственников жилья обязаны раскрывать информацию по КР для СОИ по каждому виду коммунального ресурса (п. 29(4) Правил № 491).

Если нормативы или тарифы меняются, то для дома, где нет ТСЖ, решение собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется (п. 29(5) Правил № 491).