



18.01.2024 № 04-04/432

Главам муниципальных
районов Республики Татарстан

Об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу принятия решения об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета

Уважаемые руководители!

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан как орган жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан сообщает следующее.

По общему правилу ч.9.2 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) расчет платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), при оборудовании многоквартирного дома общедомовым (коллективным) прибором учета соответствующего коммунального ресурса должен осуществляться исходя из норматива потребления с проведением перерасчета исходя из показаний такого прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 29(3) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), начисленная гражданам в течение календарного года по нормативам потребления плата за все коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, подлежит корректировке по истечении каждого календарного года исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета таких коммунальных ресурсов. При этом величина перерасчета подлежит учету равными долями в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при

использовании и содержании общего имущества, в течение года, следующего за расчетным годом.

Необходимо отметить, что в соответствии с п. 29(3) Правил №491 перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется по формуле, предусмотренной п.2 приложения к Правилам № 491. При этом объем таких коммунальных ресурсов подлежит определению расчетным способом путем вычитания из общего объема потребленного в истекшем году в многоквартирном доме коммунального ресурса, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, объема коммунального ресурса, потребленного в жилых помещениях и нежилых помещениях, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Полученная разница законодательно презюмируется, то есть считается, объемом коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В тоже время ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право принятия на общем собрании решения об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

Другими словами, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право принять решение о начислении платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из фактического потребления таких ресурсов и тем самым избежать начисления в течение года платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов и проведения обязательного перерасчета размера платы исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, который впоследствии вызывает много вопросов и недовольства у потребителей.

Кроме того, произведенный предусмотренный законодательством перерасчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, приводит к увеличению жалоб жителей как в организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (далее - управляющие организации), так и в органы государственной власти, поскольку в конечном счете начисление в течение года платы исходя из нормативов и произведение по истечении года перерасчета платы исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета не обеспечивает потребителю низкий размер указанной платы.

Вместе с тем, изначально осуществление расчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, для потребителя является более понятным, легко объяснимым и обеспечивает прозрачность указанной платы.

В этой связи отмечаем, что согласно ч. 1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном данной статьей.

Вместе с тем ч. 2 ст. 45 ЖК РФ также предусмотрена возможность проведения собственниками помещений в многоквартирном доме внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно данной норме внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Кроме того, в соответствии с ч. 7 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Как указано выше, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ принятие решения об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях снижения степени недовольства граждан, которое периодически возникает в связи с вышеизложенным, рекомендуем Вам максимально отработать с управляющими организациями вопрос инициирования проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах для принятия на основании ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ решения о расчете ежемесячной платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета.

Просим довести указанную информацию до всех лиц, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги на территории Вашего муниципального образования.

Начальник



С.А. Крайнов

А.Ф. Камалова
(843) 222-02-67

Лист согласования к документу № 04-04/432 от 18.01.2024
Инициатор согласования: Камалова А.Ф. Начальник отдела
Согласование инициировано: 18.01.2024 10:07

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		🔒 Подписано 18.01.2024 - 13:47	-