



20.09.2022 № 04-04/8952

Главам муниципальных
районов Республики Татарстан

Об изменении жилищного
законодательства с 01.09.2022

Уважаемые руководители!

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) как орган жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан сообщает следующее.

С 01.09.2022 вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 (далее – Постановление №92), которым внесены изменения, в частности, в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила №491), Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила №354).

ГЖИ РТ обращает внимание на следующие отдельные изменения, внесенные в вышеуказанные нормативные акты, касающиеся начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, которые могут вызвать увеличение количества жалоб граждан в органы государственной и муниципальной власти.

1. Об обязанности начисления платы за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 9.1 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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 многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего

имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Ранее Правительством Российской Федерации такой порядок не был установлен, и в части необходимости начисления платы за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества имелись сомнения, в связи с чем в Республике Татарстан плата за указанную услугу собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах не выставлялась.

Постановлением № 92 в подпункте «л» пункта 11 Правил № 491 установлен порядок определения конструктивных особенностей многоквартирных домов, определяющих возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества.

Так, согласно указанной правовой норме возможность указанного потребления коммунальных ресурсов, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества 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.

Таким образом, при наличии в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих отведение сточных вод, плата за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества подлежит начислению собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме.

При этом также следует руководствоваться изменениями, внесенными в Правила № 491 и Правила № 354, которыми конкретизирован порядок расчета платы за коммунальные услуги (ресурсы), потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, в зависимости от оборудования многоквартирного дома, в целом, и жилых помещений, в частности, прибором учета отведенных сточных вод и оборудования прибором учета холодной воды, определяющим объем холодной воды, поданной в многоквартирный дом и использованной исключительно для целей залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений.

2. Об обязанности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, в 1 квартале календарного года производить перерасчет платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общедомового имущества, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, исходя из показаний общедомового (коллективного) прибора учета соответствующего коммунального ресурса.

В силу ч.2 ст.156 ЖК РФ при определении размера расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату

коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества, либо исходя из среднемесячного объема потребления таких коммунальных ресурсов, отведенных сточных вод, предусмотрено произведение перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Ранее порядок такого перерасчета Правительством Российской Федерации не был установлен.

Постановлением №92 утвержден порядок перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов.

В частности, подп. «а» п.29(3) Правил № 491 определено, что указанный перерасчет платы производится по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

Такой перерасчет в большинстве случаев приведет к значительному доначислению гражданам платы за такие коммунальные ресурсы, отведенные сточные воды.

Кроме того, в I квартале календарного года, то есть в самый холодный период года, у собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме самая высокая плата за дорогостоящую коммунальную услугу по отоплению.

Произведение указанного перерасчета приведет к значительному увеличению платы за жилищно-коммунальные услуги за месяц, в котором будет произведен такой перерасчет.

При этом обязанность предоставления организацией, осуществляющей управление многоквартирными домами (далее - управляющая организация) гражданам рассрочки платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, жилищным законодательством не предусмотрена. Кроме того, при несвоевременном и (или) не полном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотрено начисление пени.

В целях снижения степени недовольства граждан, которое может возникнуть в связи с вышеизложенным, рекомендуем Вам предложить управляющим организациям инициировать проведение общего собрания собственников

помещений в многоквартирных домах для принятия на основании ч. 9.2 ст.156 ЖК РФ решения о расчете ежемесячной платы за такие коммунальные ресурсы, отведенные сточные воды, исходя из показаний общедомовых (коллективных) приборов учета.

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

Начальник




С.А. Крайнов

Исп.: Ж.В. Шишова
(843) 90-26-57

Лист согласования к документу № 04-04/8952 от 20.09.2022
Инициатор согласования: Архипова И.В. Ведущий консультант
Согласование инициировано: 20.09.2022 09:10

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 20.09.2022 - 10:01	-