

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 3 апреля 2024 г. N 8494-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что по общему правилу размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - КР СОИ), определяется при наличии коллективного (общедомового) приборами учета (далее - ОДПУ) исходя из норматива потребления соответствующего вида КР СОИ, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Названной нормой предусмотрены исключения из данного правила, а именно: случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату КР СОИ определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о расчете размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату КР СОИ либо исходя из среднемесячного объема потребления КР СОИ, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, либо исходя из объема потребления КР СОИ, определяемого по показаниям ОДПУ, без проведения последующего перерасчета.

Как следует из приведенной нормы, во всех случаях фактически потребленные объемы КР СОИ оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме - либо путем оплаты нормативных или среднемесячных объемов КР СОИ с проведением последующего перерасчета до фактически потребленного объема, либо путем оплаты фактического объема КР СОИ, определенного по показаниям соответствующих приборов учета, непосредственно в расчетный период.

Фактический объем потребления КР СОИ распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Положения ЖК РФ об обязательности перерасчета объема КР СОИ при расчете исходя из нормативного или среднемесячного объема действуют с 10 августа 2017 года, при этом порядок такого перерасчета не был утвержден до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 N 92 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее - Постановление N 92).

Важно отметить, что перерасчет стоимости КР СОИ производится также в случае, если фактический объем КР СОИ меньше нормативного.

Положения Постановления N 92 направлены на совершенствование порядка расчета платы за КР СОИ, а также на снижение риска нецелевого расходования средств, предназначенных на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, поскольку отсутствие утвержденного порядка перерасчета КР СОИ приводило в случае отсутствия решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о порядке расчета размера платы за КР СОИ к невозможности проведения перерасчета и, соответственно, к обязанности лиц, управляющих многоквартирными домами, оплачивать КР СОИ в объеме, превышающем нормативные объемы КР СОИ, из средств, предназначенных для финансирования работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, что, в свою очередь, способствовало снижению качества работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах и обветшанию жилищного фонда.

Постановлением N 92 внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124.

Указанное постановление вступило в силу с 1 сентября 2022 года. В соответствии с внесенными изменениями Правила N 491 дополнены пунктом 29(3), которым установлены случаи перерасчета размера расходов на оплату КР СОИ.

Важно отметить, что необходимость проведения перерасчета платы за КР СОИ и размер такого перерасчета также существенно зависит от установленной уполномоченными органами государственной власти субъекта Российской Федерации величины нормативов потребления КР СОИ. Установление таких нормативов потребления в размере, максимально приближенном к фактическому объему потребления коммунальных ресурсов, снижает вероятность ущемления интересов различных участников жилищных отношений и дискриминации потребителей, проживающих в разных многоквартирных домах (оборудованных или не оборудованных ОДПУ).

Также следует отметить, что 30 марта 2023 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 27.03.2023 N 480, которым внесены уточнения в порядок перерасчета размера расходов на оплату КР СОИ, а именно: установлено, что величина перерасчета размера расходов на оплату КР СОИ, проводимого по истечении каждого календарного года, учитывается равными долями в составе платы за КР СОИ, в течение года, следующего за расчетным годом.

При этом действующее законодательство не предусматривает возможности перераспределения исполнителем коммунальных услуг возникшей у потребителей-должников задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг между жителями многоквартирного дома.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела управления

жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
Д.Ю.НИФОНТОВ
