

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

**ПИСЬМО
от 22 февраля 2023 г. N 5220-ОГ/00**

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

1, 5. Пункт 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) определяет, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (далее - КР СОИ).

Часть 9.1 статьи 156 ЖК РФ уточняет, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за КР СОИ при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующего вида КР СОИ, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом "л" пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), возможность потребления КР СОИ считается предусмотренной конструктивными особенностями МКД при наличии в таком МКД внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод.

Порядок определения расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ установлен частями 9.2 и 9.3 статьи 156 ЖК РФ, а также пунктами 29(2) и 29(3) Правил N 491.

Таким образом, именно собственники помещений в МКД, являясь одновременно собственниками соответствующих долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, несут обязанность по оплате КР СОИ в составе платы за содержание жилого помещения в порядке и размере, определенных жилищным законодательством.

Согласно пункту 29(4) Правил N 491 размер платы за КР СОИ отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду коммунальных ресурсов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В стоимости иных услуг и работ, указанных в платежном документе, стоимость КР СОИ не учитывается.

Частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ установлено, что по общему правилу размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату КР СОИ определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора 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 МКД 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 МКД 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 МКД решения о расчете размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД 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 МКД - 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.

Учитывая, что согласно части 9.1 статьи 156 ЖК РФ плата за КР СОИ входит в состав платы за содержание жилого помещения, при этом в соответствии с частью 1 статьи 158 ЖК РФ путем внесения платы за содержание жилого помещения реализуется обязанность собственника помещения в МКД на участие в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, объем потребленных в доме КР СОИ распределяется между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

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 3 февраля 2022 г. 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.

Порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг и требования к их формированию определены Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 (далее - Правила N 306).

В целях реализации сбалансированного подхода при установлении нормативов потребления коммунальных услуг, в том числе при выборе метода установления нормативов, в Правила N 306 постановлением Правительством Российской Федерации от 13 сентября 2022 г. N 1598 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306 и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации" внесены изменения, которые вступают в силу с 1 марта 2023 года.

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 МКД, поскольку отсутствие утвержденного порядка перерасчета КР СОИ приводило в случае отсутствия решений общего собрания собственников помещений в МКД о порядке расчета размера платы за КР СОИ к невозможности проведения перерасчета и, соответственно, к обязанности лиц, управляющих МКД, оплачивать КР СОИ в объеме, превышающем нормативные объемы КР СОИ, из средств,

предназначенных для финансирования работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, что, в свою очередь, способствовало снижению качества работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и обветшанию жилищного фонда.

Постановлением N 92 внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. 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 6 мая 2011 г. 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 февраля 2012 г. N 124 (далее - Правила 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.

Так, согласно подпункту "а" пункта 29(3) Правил N 491 указанный выше перерасчет производится по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за КР СОИ, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

Таким образом, периодом, за который осуществляется перерасчет в соответствии с подпунктом "а" пункта 29(3) Правил N 491, является календарный год, предшествующий I кварталу года, в котором такой перерасчет осуществляется. Никаких оговорок об ином периоде, учитываемом при проведении перерасчета (в том числе в связи с датой вступления в силу тех или иных нормативных правовых актов) действующее жилищное законодательство не содержит.

Подпункт "а" пункта 29(3) Правил N 491, действующий на момент проведения перерасчета, устанавливает, что перерасчет осуществляется по истечении именно календарного года.

Следовательно, в I квартале 2023 года при проведении перерасчета, предусмотренного подпунктом "а" пункта 29(3) Правил N 491, учитывается объем коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества в течение всего 2022 года. Далее указанный перерасчет производится в I квартале каждого года, а также при прекращении управления МКД лицом, осуществляющим управление МКД, и при принятии на общем собрании собственников помещений в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД 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 МКД (оборудованных или не оборудованных ОДПУ).

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.

2. В соответствии с пунктом 81(11) Правил N 354 прибор учета должен быть защищен от

несанкционированного вмешательства в его работу. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исполнитель при проведении очередной проверки состояния прибора учета потребителя вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета с обязательным уведомлением потребителя о последствиях обнаружения факта нарушения таких пломб или устройств, при этом плата за установку таких пломб или устройств с потребителя не взимается.

Согласно частям 6.3, 7.1 статьи 155 ЖК РФ, пункту 8 Правил N 354 ресурсоснабжающая организация может осуществлять функции исполнителя коммунальных услуг в случае принятия собственниками помещений МКД соответствующих решений. В таком случае предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании договоров, заключаемых с собственниками жилых помещений в МКД либо с собственниками и пользователями жилого дома (домовладения) (пункт 6, подпункт "в" пункта 9, подпункт "а" пункта 10 Правил N 354).

Согласно пункту 13 Правил N 354 предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или жилищным кооперативом либо организацией, указанной в подпункте "б" пункта 10 Правил N 354, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Исполнитель коммунальных услуг обязан осуществлять мероприятия по снятию показаний коллективного (общедомового) прибора учета, индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета с периодичностью, предусмотренной подпунктами "е" и "е(1)" пункта 31 Правил N 354, а также не реже 1 раза в год проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители) (пункты 82 - 84 Правил N 354).

В силу пункта "е(2)" пункта 31 Правил N 354 исполнитель обязан осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

3. Согласно пункту 2 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. N 644 (далее - Правила N 644), под самовольным пользованием системой водоснабжения или водоотведения понимается пользование этой системой либо при отсутствии договора холодного водоснабжения, договора водоотведения или единого договора холодного водоснабжения и водоотведения, либо при нарушении сохранности контрольных пломб на задвижках, пожарных гидрантах или обводных линиях, находящихся в границах эксплуатационной ответственности абонента (при отсутствии на них приборов учета), либо при врезке абонента в водопроводную сеть до установленного прибора учета.

Следовательно, самовольное пользование системой водоснабжения при отсутствии соответствующего договора характеризуется недобросовестным поведением абонента, вопреки требованиям действующего законодательства, использующего коммунальный ресурс без намерения заключить договор.

Законодательство обязывает осуществлять расчеты за потребленные энергоресурсы на основании данных об их количественном значении, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов (часть 2 статьи 13 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"). Обеспечение исправности используемых приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии, по общему правилу,

возложено на абонента (потребителя, собственника), что следует из статей 539, 543 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 145 Правил Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 4 мая 2012 г. N 442.

Достоверность данных учета потребленных энергетических ресурсов обеспечивается соблюдением нормативно установленных требований к техническим характеристикам приборов учета, определенным законодательством об электроэнергетике, об обеспечении единства измерений, нормативно-технических документов и государственных стандартов, в том числе периодичности поверки (статья 9 Федерального закона от 26 июня 2008 г. N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений" (далее - Закон N 102)).

Из положений Закона N 102 (пункты 2, 17 статьи 2, часть 1 статьи 5 и часть 1 статьи 9, часть 1 статьи 13) следует, что использование средств измерения, срок поверки которых истек, не допускается; истечение срока поверки свидетельствует о недостоверности показаний средства измерения о количестве поставленного ресурса и фактически означает отсутствие прибора учета.

Вместе с тем абонент, пропустивший срок поверки, не лишен возможности представить доказательства, опровергающие пороки учета и необходимость исчисления объема полученного ресурса расчетным путем, поскольку последующее признание прибора учета соответствующим метрологическим требованиям лишь подтверждает его соответствие указанным требованиям в течение всего периода после окончания срока поверки (пункт 17 статьи 2 Закона N 102).

Пунктом 1 Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 2013 г. N 776 (далее - Правила N 776) предусмотрено, что они распространяются на отношения, возникающие при предоставлении коммунальных услуг, в той части, в которой такие отношения не урегулированы жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами N 354.

В силу статьи 5, пункта 1.2 статьи 157 ЖК РФ Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124 (далее - Правила N 124), относятся к жилищному законодательству и регулируют, в частности, порядок расчета объема коммунального ресурса, поставляемого за расчетный период в МКД, в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного прибора учета или истечения срока его эксплуатации.

Правилами N 124, предусматривающими последствия выхода прибора учета из строя в виде расчета объема полученного ресурса по подпункту "в(2)" пункта 21 Правил N 124, не конкретизированы случаи, при которых прибор учета считается вышедшим из строя. Вместе с тем согласно пункту 49 Правил N 776 приборы учета считаются вышедшими из строя, в частности, при наличии несанкционированного вмешательства в работу узла учета, а также при нарушении контрольных пломб.

Применительно к узлам учета, установленным в многоквартирном доме, использование в этих случаях расчетного способа определения объема потребленной воды, предусмотренного подпунктом "а" пункта 16 Правил N 776, противоречило бы пункту 1 Правил N 776, поскольку подпунктом "в(2)" пункта 21 Правил N 124 этот порядок урегулирован: для случаев выхода из строя ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета определение объема ресурса производится исходя из среднемесячного объема потребления (при работе прибора учета более 3 месяцев) либо из совокупного потребления коммунальной услуги всеми помещениями МКД (при работе прибора учета менее 3-х месяцев).

4. Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416

(далее - Правила N 416), установлены стандарты выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению МКД, которые управляющая организация предоставляет в соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ. Соблюдение Правил N 416 является лицензионным требованием.

В соответствии с пунктом 34 Правил N 416, управляющая организация, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в МКД в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 Правил N 416 (в том числе информацию, содержащую сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение).

В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 Правил N 416, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации.

Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), и по предусмотренным пунктом 35 Правил N 416 каналам связи.

С 1 июля 2019 года лицензионным требованием, в соответствии со статьей 193 ЖК РФ, является соблюдение части 10.1 статьи 161 ЖК РФ о размещении информации о деятельности управляющей организации в ГИС ЖКХ. Аналогичный порядок размещения информации установлен в отношении в отношении товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов.

В соответствии с требованиями части 10.1 статьи 161 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации:

об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности;

об оказываемых услугах;

о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости;

о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.

Таким образом, в соответствии с пунктом 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, в число лицензионных требований входит соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ. При этом рассматриваемое требование не предъявляется к соискателям лицензии.

Согласно пункту 3 Правил N 416, лица, осуществляющие управление МКД, обеспечивают раскрытие информации о деятельности по управлению МКД. Порядок раскрытия информации установлен пунктами 31 - 33 Правил N 416.

Правовое регулирование государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) осуществляется Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 209).

В силу части 18 статьи 7 Закона N 209 лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению МКД, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг, размещают в системе

информацию, предусмотренную пунктами 1, 2, 6, 7, 21 - 25, 28 - 33, 35 - 40 части 1 статьи 6 Закона N 209.

Лица, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в МКД, жилые дома, размещают в системе информацию, предусмотренную пунктами 1, 2, 6, 7, 11, 22, 24, 25, 27, 31, 33, 40 части 1 статьи 6 Закона N 209 и в соответствии с частью 19 статьи 7 Закона N 209-ФЗ.

Совместным приказом Минкомсвязи России N 74 и Минстроя России N 114/пр от 29 февраля 2016 г. утверждены Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ (далее - Приказ N 74/114/пр).

Разделом 10 Приказа N 74/114/пр определен перечень информации, подлежащий обязательному размещению в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом.

Порядок и способы размещения информации, ведения реестров в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, доступа к системе и к информации, размещенной в ней, утверждены совместным приказом Минсвязи России и Минстроя России от 28 декабря 2015 г. N 589/944/пр "Об утверждении Порядка и способов размещения информации, ведения реестров в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, доступа к системе и к информации, размещенной в ней".

Контроль за размещением информации в ГИС ЖКХ осуществляют органы государственного жилищного надзора.

Обращаем внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

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
