Потребителю на заметку: обзор изменений законодательства в сфере ЖКХ, вступающих в силу в сентябре 2022 года

ПОНЕДЕЛЬНИК,  12  СЕНТЯБРЬ  2022

С 1 сентября 2022 г. изменились некоторые нормы жилищного законодательства. Для Правил предоставления коммунальных услуг № 354, а также Правил содержания общего имущества в МКД (многоквартирном доме) № 491 и Правил заключения договоров между УК/ТСЖ и ресурсоснабжающими организациями (РСО) №124 установлен период действия - до конца 2027 года.

На какие новшества следует обратить внимание?

1. Изменения в расчете и оплате коммунальных ресурсов (КР), потребленных при содержании общего имущества МКД (КР на содержание общего имущества (СОИ)):

* возможно ли потребление горячей воды в целях содержания общего имущества в конкретном доме?

С 1 сентября вводится специальное универсальное правило - возможность такого потребления (и вообще потребления воды, электричества и отвода сточных вод) считается предусмотренной конструктивными особенностями МКД при наличии в нем вгнутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление соответствующих коммунальных услуг (пп. "л" п. 11 Правил N 491 в новой редакции);

* кроме того, в состав за КР на СОИ будет входить и тот ресурс, который потреблен при использовании общего имущества (ранее пп. "л" п. 11 Правил № 491 формально позволял учитывать только тот ресурс, который тратится лишь на содержание ОИ, поэтому с формальной точки зрения могли быть сомнения о включении в КР на СОИ, например, электричества, которое тратит ИТП, общедомовые системы видеонаблюдения или шлагбаум);
* в состав расходов на СОИ с 1 сентября будут включаться все (ранее - только обоснованные) расходы на снятие показаний счетчиков и все (ранее - только обоснованные) расходы на истребование коммунальных долгов (кроме случаев "прямых" договоров с РСО). Это предусмотрено пп. "б" п. 29 Правил № 491 в новой редакции.

Справедливо ли это? Ведь с большой долей вероятяности получится, что дисциплинированные собственники будут дополнительно оплачивать "коллекторские" расходы на своих неаккуратных, в смысле оплаты ЖКХ, соседей.

С другой стороны, включение этих расходов в состав расходов на СОИ отражает существующие реалии - широко распространенную практику урезания размера судебных издержек в делах о взыскании долга по квартплате, а также отсутствием у должников денег даже на выплату долга, не то что дополнительных расходов. Кроме этого, в состав расходов на СОИ будут включаться расходы на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за "коммуналку";

* с 1 сентября пунктом 29.2 Правил № 491 в новой редакции вводится всеобщий принцип оплаты за КР на СОИ в размере фактически истраченных ресурсов (ранее это правило применялось только к тем МКД, где установлены "умные" счетчики или на ОСС было принято соответствующее решение).

С 1 сентября все собственники платят за фактический КР на СОИ, но в домах с умными счетчиками или принятым на общем собрании решении жители платят "по факту" каждый месяц (подпункты "г" и "д" п. 29.2), а в остальных домах жители будут ежемесячно уплачивать норматив, а раз в год (либо перед переходом на "прямые" договоры, либо перед приходом новой УК, см. пп. "б" п. 29.2, п. 29.3 Правил № 491 в новой редакции) - получать перерасчет с доплатой или сторнированием.

Предусматривается также "средний" вариант - собственники на общем собрании принимают решение о том, что платят за КР на СОИ, но не по показаниям ОДПУ, а "из расчета их среднемесячного объема потребления".

Это среднемесячное потребление считается по специальной формуле, а потом все равно будет перерасчет по факту (пп. "в" п. 29.2);

* с 1 сентября установлен ясный и понятный порядок работы с «отрицательным» КР на СОИ, - если он появился, то в расчетном периоде размер платы за отрицательный КР на СОИ равен нулю, а следующих периодах размер платы должен быть уменьшен на такую "отрицательную" величину (пп. "е" п. 29.2 Правил № 491 в новой редакции, абз. 5 пп. "а" п. 21.1 Правил № 124 в новой редакции);
* размер платы за КР на СОИ должен указываться в платежке, отдельной строкой по каждому виду ресурса (п. 29.4 Правил № 491 в новой редакции);
* увеличение размера платы за КР на СОИ в связи с ежегодной индексацией тарифов на коммунальное ресурсы происходит без организации общнго собрания собственников по данному поводу (п. 29.5 Правил N 491 в новой редакции);
* если в МКД есть такой специальный ОДПУ холодной воды, который введен в эксплуатацию и определяет объем исключительно той воды, которой поливают газон и клумбы, а зимой заливают каток (и факт этого подтвержден водоканалом), - то показания такого ОДПУ учитываются для целей определения объема водоотведения - эта вода, разумеется, в объем «общедомового» водоотведения не входит (абз.3 п. 44 Правил № 354 в новой редакции, абз.5 пп. "в.4" п. 21 и пп. "д" п. 21.1 Правил № 124 в новой редакции);
* в Правила № 124 добавляется правило (пп. "а.1" п. 21, пп. "а.1" п. 21.1) о том, что в случае приготовления горячей воды (ГВС) на индивидуальном тепловом пункте (ИТП) в МКД объем коммунального ресурса, используемого для подогрева холодной воды, определяется по Правилам №354 (то есть по нормативам тепла, используемого для подогрева воды, а не фактическому количеству отпущенной теплоэнергии, даже если в доме есть ОДПУ тепла)
* появилась формула для расчета платы за «общедомовое» водоотведение в МКД с ИТП, если в доме есть ОДПУ (общедомовой прибор учета**)** сточных вод, и формулы расчета для платы за "общедомовое" водоотведение в домах с централизованным ГВС (п. 11.2, п. 13.1 Приложения N 2 к Правилам N 354);
* скорректирована формула оплаты за водоотведение в частном жилом или нежилом помещении, в котором нет ни ИПУ сточных вод, ни одного из счетчиков - ИПУ ГВС или ХВС. Расчет в этом случае будет исходя из норматива потребления ГВС или ХВС (того ресурса, счетчик на который отсутствует) и показания второго счетчика. Если нет ни ИПУ ГВС, ни ИПУ ХВС, будет применяться норматив водоотведения - как и раньше (абз. 7 п. 42 Правил N 354 в новой редакции).

2. Выбор Управляющей Компании (УК) для МКД на общем собрании собственников (ОСС):

* для выбора УК на общем собрании собственников помещений в МКД требуется квалифицированное большинство - за новую УК должна проголосовать, как минимум, «половина дома», - то есть более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД (ч. 1 ст. 16, п. 4.7 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ в новой редакции). Напомним, что с 9 июля 2022 года действует еще и ограничение на проведение повторных "альтернативных" ОСС: внеочередное ОСС в доме по тем же вопросам, которые были включены в повестку дня ранее проведенного ОСС и по которым были приняты решения, может быть созвано не раньше, чем по истечении 10 дней после окончания такого "предыдущего" ОСС.

3. Субсидии на оплату ЖКУ:

* с сентября суммы компенсаций (установленных гражданам) расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг могут переводиться не лично гражданам (для оплаты ЖКУ), а непосредственно и напрямую в УК, ТСЖ (РСО, работающим по "прямым" договорам), которые предоставляют гражданам коммунальные услуги и /или управляют МКД. Такое правило может принять тот, кто эти субсидии выплачивает, - регион или орган местного самоупарвления, а также это может быть предусмотрено федеральным законом (ч. 4 ст. 160 ЖК РФ в новой редакции).