

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ



СОИ: НОВЫЕ ПРАВИЛА РАСЧЕТА за содержание общего имущества МКД

Важные изменения с 1 сентября 2022 года
Кому сделают обязательную корректировку
При каких условиях плата
за СОИ не изменится

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

СОИ: НОВЫЕ ПРАВИЛА РАСЧЕТА за содержание общего имущества МКД

Важные изменения с 1 сентября 2022 года
Кому сделают обязательную корректировку

При каких условиях плата
за СОИ не изменится

СОДЕРЖАНИЕ:

КАК РАССЧИТЫВАЛИ ПЛАТУ ЗА СОИ <i>до выхода Постановления №92</i>	5
ОБЩЕДОМОВОЕ ОГРАБЛЕНИЕ ИЛИ СПРАВЕДЛИВЫЙ ПЕРЕРАСЧЕТ?.....	6
СОИ: ЗА ЧТО ТЕПЕРЬ ОБЯЖУТ ЗАПЛАТИТЬ.....	8
КАК ПОСЧИТАЮТ ЗА СОИ ТЕПЕРЬ:.....	12
Если нет общедомового прибора учета.....	12
Если есть общедомовой прибор учета.....	12
..и есть решение ОСС о способах расчета.....	13
..и нет решения ОСС о способах расчета.....	13
Если дом оборудован «умными» счетчиками.....	13
КОРРЕКТИРОВКА ПЛАТЫ ЗА СОИ: <i>кого заставят доплатить</i>	14
КАК ОСТАНОВИТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ ПОВОРЫ.....	15



С 1 сентября 2022 года в очередной раз изменился порядок расчетов за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирных домах (СОИ).

Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 №92 был внесен ряд изменений в базовые положения и формулы расчета за содержание общедомового имущества. И с сентября эти положения вступили в силу.

Конкретизация и изменения коснулись практически всех норм, регулирующих вопросы начислений за СОИ:

- *Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491;*
- *Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354;*

- *Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 №124.*

ВАЖНО:

Постановление Правительства №92 установило порядок ежегодной корректировки платы жителей домов за КР на СОИ.

Теперь в первом квартале каждого года управляющие организации будут делать перерасчет такой платы в домах, где есть коллективные приборы учета ресурсов и при расчетах используется норматив. Корректировке подвергнутся начисления за СОИ, если:

1. Показания ОДПУ больше, чем сумма норматива за год. Тогда собственникам выставят доплату за СОИ;
2. Если разница таких показаний отрицательная, потребителям выставят ноль по коммунальным ресурсам, потраченным на СОИ на весь отрицательный объем.

Первая корректировка будет произведена в первом квартале 2023 года. Причем она будет сделана за весь 2022 год.

В новой инструкции Центров защиты прав граждан подробно рассмотрим изменения, внесенные Постановлением №92, которые коснутся расчетов собственников за жилищно-коммунальные услуги в части оплаты общедомовых нужд.

КАК РАССЧИТЫВАЛИ ПЛАТУ ЗА СОИ ДО ВЫХОДА ПОСТАНОВЛЕНИЯ №92

До выхода знакового Постановления использовали три варианта расчетов за СОИ.

1. *По установленному региональными властями нормативу*

Плата за коммунальные ресурсы, потребленные на содержание общедомового имущества, рассчитывалась исходя из норматива. Норматив применялся на основании решения региональных властей с учетом технических особенностей дома. Для разного типа жилых зданий устанавливался свой норматив, который учитывал этажность, степень благоустройства дома и возможность (или невозможность) подключения коллективных приборов учета коммунальных ресурсов.

2. *По фактическому или среднемесячному потреблению с последующей корректировкой*

Решение об одном из таких способов расчета за СОИ принималось общим собранием собственников жилья.

С фактическим потреблением все ясно: сколько накрутили коллективные приборы учета, – за столько жители и платили.

Размер платы за СОИ составляла разница между суммой показаний индивидуальных счетчиков и общедомовым.

При расчете по среднемесячному потреблению ресурса собственникам по окончании расчетного периода корректировался объем потребления коммунальных ресурсов с усредненного до фактического.

3. *По показаниям «умных» счетчиков*

Такой метод расчета применялся, если дом был оборудован автоматическими информационно-измерительными системами, которые позволяют одномоментно снять показания с индивидуальных и общедомовых приборов учета. Разница между суммой индивидуальных счетчиков и общедомовым принималась за объем коммунального ресурса, потраченного на содержание общедомового имущества.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

До сентября 2022 года, если объем потребления коммунальных ресурсов в доме был выше установленного региональными властями для такого типа домов норматива, за сверхпотребление доплачивала управляющая организация.

Исключение составляли случаи, когда решение об оплате сверхнорматива жителями было принято Общим собранием собственников жилья. Теперь за все доплатит потребитель.

ОБЩЕДОМОВОЕ ОГРАБЛЕНИЕ ИЛИ СПРАВЕДЛИВЫЙ ПЕРЕРАСЧЕТ?

Почему «крайними» сделали собственников?

По мнению авторов Постановления, ограничение начислений платы за СОИ для жителей нормативом негативным образом отразилось на экономике жилищно-коммунального хозяйства. И привело к таким последствиям, как:

■ *отсутствие у управляющих компаний (ТСЖ, жилищных кооперативов) достаточных средств на оплату всего объема*



коммунальных ресурсов на СОИ (в части сверхнормативного потребления КР СОИ);

- неконтролируемый рост убытков у поставщиков: теплоснабжающих организаций, водоканалов и энергосбытовых компаний;

- отсутствие у собственников стимула устанавливать индивидуальные и общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов.

В связи с введением новых правил расчета выиграла управляющая организация – она больше не платит за сверхнормативное потребление коммунальных ресурсов домом. Теперь УК все равно, сколько вытекло мимо трубы, нагорело средь бела дня или было украдено в результате несанкционированных подключений к коммунальным ресурсам в доме.

Выиграли поставщики коммунальных услуг – для тех домов, кто платит по фактическим расходам, и тех, кто выбрал плату по нормативу, введена ежегодная корректировка (а по сути, ежегодная доплата) за коммунальные ресурсы, потребленные свыше норматива.

Потребитель проиграл трижды

Граждане будут вынуждены платить за одну и ту же услугу трижды.

Как за коммунальную, как за коммунальную в размере норматива и как за коммунальную в размере сверхнорматива.

СОИ: ЗА ЧТО ТЕПЕРЬ ОБЯЖУТ ЗАПЛАТИТЬ

1. *Платить за СОИ теперь будут все*

Постановление Правительства №92 обязывает оплачивать коммунальные ресурсы на СОИ **всех потребителей.**

Вне зависимости от конструктивных особенностей дома, наличия или отсутствия возможности установить общедомовые приборы учета и определить, сколько нагорает света или выливается воды при использовании общедомового имущества.

В состав коммунальных ресурсов, подлежащих обязательной оплате за СОИ, включены: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод (канализация).

Оплата газа на СОИ законом не предусмотрена, а за отопление продолжают выставять плату как прежде – за общий объем, без формального разделения на индивидуальное и общедомовое

потребление в статье расходов собственником по теплоснабжению (отоплению).

2. *Для всех регионов установлены единые расчеты за общедомовое водоотведение*

Постановление №92 скорректировало нормы Правил №354 и №124 о расчетах платы за сточные воды, потребленные на содержание общего имущества в МКД.

Казус в том, что многоквартирные дома не оборудованы и не имеют технической возможности быть оборудованными общедомовым прибором учета водоотведения.

Поэтому законодатель предложил в расчетах за общедомовую канализацию использовать принцип начисления платы за индивидуальное общедомовое водоотведение: «Если в МКД невозможно установить общедомовой прибор учета сточных вод, объем ресурса на СОИ рассчитывается путем суммирования объемов горячей и холодной воды, использованных для этих целей».

3. *Установлен порядок расчетов за залив катка и полив газонов (безвозвратное потребление холодной воды)*

Если многоквартирный дом оснащен коллективным прибором учета холодной воды, который может посчитать объем воды, использованной для залива горки, катка или полива зеленых насаждений, **при расчете платы за общедомовое водоотведение исключается объем холодной воды, потраченный на эти цели.**

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Факт отпуска холодной воды на эти цели должен подтверждаться Актом. Акт должен быть подписан организацией водопроводно-канализационного хозяйства и лицом, ответственным за содержание общего имущества в МКД.

4. *Установлен порядок применения новых тарифов после июльского повышения стоимости коммунальных услуг*

Как известно, 1 июля каждого года в России меняется стоимость коммунальных услуг. А показания индивидуальных и общедомовых приборов учета снимаются в период с 23-е по 25-е число каждого месяца.

До сих пор возникал спорный момент, какой тариф применять в период с 23–25 июня по 1 июля. Потребители требовали считать последние 5–7 дней июня по старому тарифу.

В Постановлении №92 переходный период уточнили. И не в пользу потребителей: объем потребления с 25-го числа месяца включается в расчет за следующий период.

То есть считать потребленный объем коммунальных услуг в июне будут по двум тарифам: до 25 июня – по старому, с 25 июня по 1 июля – уже по повышенному.

Это правило относится как к индивидуальному потреблению, так и к объему коммунальных ресурсов, потраченных на СОИ.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Объем коммунального ресурса, определенный по показаниям приборов учета, будет считаться потребленным вне зависимости от наличия возможности снятия такими приборами учета посуточных показаний.

5. *В состав расходов на СОИ включили новые затраты*

Постановление №92 включило в состав расходов на содержание общего имущества затраты на:

- ☐ *содержание внутридомовых инженерных систем;*
- ☐ *на снятие показаний приборов учета;*
- ☐ *выставление квитанций;*
- ☐ *ведение информационной базы по начислениям.*

То есть при желании недобросовестная управляющая организация может сказать собственникам: мы поднимаем ставку на содержание жилья на проведение такого рода процедур? Нам это позволяет Постановление №92?

На самом деле подобного рода работы и услуги уже «вшиты» в Договор управления. Да и плату за СОИ УК берут не первый год.

Если внимательно изучить Приложения к Договору управления с управляющей организацией, вы убедитесь, что эти расходы «размазаны» по таким услугам и работам, как *обслуживание общедомовых приборов учета или работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения и т. п.*

Также Договором с управляющей организацией предусмотрена претензионная работа с должниками, учет показаний, формирование и выставление платежных квитанций. Суть в том, что перечисленные затраты просто не были конкретизированы. Чем, разумеется, могут воспользоваться коммунальщики. Будьте внимательны!

КАК ПОСЧИТАЮТ ЗА СОИ ТЕПЕРЬ

В Постановлении №92 детализирован порядок определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общедомового имущества в зависимости от обстоятельств.

ЕСЛИ НЕТ ОБЩЕДОМОВОГО ПРИБОРА УЧЕТА

- Если дом не оборудован общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов;
- Если прошло более 3 месяцев со дня поломки ОДПУ;
- Если истекли сроки эксплуатации или межповерочного интервала.

Расчет будет произведен исходя из установленного норматива на каждый вид коммунального ресурса.

Причем в зависимости от того, нет ОДПУ, он в ремонте или есть, но не введен в эксплуатацию, будут применяться формулы с разными переменными. Цель которых – стимулировать потребителей починить или установить приборы учета.

ЕСЛИ ЕСТЬ ОБЩЕДОВОМОВОЙ ПРИБОР УЧЕТА

И ЕСТЬ РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПЛАТИТЬ ЗА СОИ ИЗ РАСЧЕТА СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО ОБЪЕМА ПОТРЕБЛЕНИЯ

Если собственники проголосовали за плату по среднему значению, **расчет за СОИ выставляется ежемесячно, но позже корректируется до фактических показаний.** Корректировка проводится в первом квартале каждого года, следующего за отчетным.

ЕСЛИ ЕСТЬ ОБЩЕДОМОВОЙ ПРИБОР УЧЕТА

И ЕСТЬ РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПЛАТИТЬ ЗА СОИ ИСХОДЯ ИЗ ФАКТИЧЕСКИХ РАСХОДОВ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Если собственники проголосовали за плату по фактическому потреблению коммунальных ресурсов исходя из показаний общедомовых приборов учета, **плата за СОИ будет производиться исходя из показаний коллективного прибора учета.**

ЕСЛИ ЕСТЬ ОБЩЕДОМОВОЙ ПРИБОР УЧЕТА

НО НЕТ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УЧЕТА РЕСУРСОВ НА СОИ

При наличии коллективного прибора учета и отсутствии решений общего собрания собственников о выборе способа учета расходов ресурса плата будет начисляться по нормативу с последующей корректировкой расходов в течение первого квартала года, следующего за расчетным годом.

ЕСЛИ ДОМ ОБОРУДОВАН «УМНЫМИ» СЧЕТЧИКАМИ

И ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ОДНОМОМЕНТНО СНЯТЬ ПОКАЗАНИЯ С ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА

Если дом оснащен автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг с возможностью одномоментного снятия показаний, **плата за СОИ будет применяться исходя из показаний такой системы.**



ВАЖНО ЗНАТЬ!

В домах, где есть ОДПУ и расчеты ведутся по нормативу: если показания ОДПУ больше, чем сумма норматива за год, УК доначислит плату собственникам.

Если разница таких показаний отрицательная, УК в квитанциях выставит потребителям ноль по КР на СОИ на весь отрицательный объем.

КОРРЕКТИРОВКА ПЛАТЫ ЗА СОИ: КОГО ЗАСТАВЯТ ДОПЛАТИТЬ

По замыслу авторов Постановления, корректировка платы за СОИ будет в обязательном порядке производиться в трех случаях:

- 1. Если дом принял решение рассчитываться за СОИ по нормативу или средним показаниям.**

Корректировка делается в первом квартале года, следующего за расчетным. Либо по решению Общего собрания собствен-

ников жилья доплата за сверхнорматив может начисляться ежемесячно.

2. Если дом принял решение перейти на расчет по фактическому потреблению в середине расчетного года.

Корректировка (доначисление за сверхнорматив) будет сделана за период, предшествующий переходу на плату за фактическое потребление ресурсов.

3. Если в доме сменилась управляющая организация или досрочно расторгнут Договор управления с управляющей организацией.

Корректировку (доначисления за сверхнорматив) включают в квитанцию за последний месяц предоставления услуг.

КАК ОСТАНОВИТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ ПОБОРЫ

Реформа платежей за общедомовые нужды началась еще в 2012 году. Тогда Правительство вывело плату за потребление воды и электроэнергии в местах общего пользования (МОПах) из платы за содержание жилья в отдельный вид коммунальных услуг.

Расчеты называли общедомовыми нуждами (ОДН). Помимо общедомовых расходов на воду и свет появилась странная плата за «общедомовое водоотведение».

И хотя никаких общедомовых унитазов в подъездах не появилось, ресурсники с воодушевлением стали взимать за общедомовое водоотведение деньги с собственников.

В 2013 году активистам екатеринбургского Движения «За Справедливое ЖКХ» при поддержке депутатов Госдумы от партии «Справедливая Россия» удалось оспорить взимание платы за несуществующее общедомовое водоотведение.

Кроме того, справедливороссы убедили Правительство ограничить плату за ОДН жесткими нормативами, привязанными к типу домов. Нормативы привязали к этажности и степени благоустройства домов.

Однако реформа платы за ОДН на этом не закончилась. Ресурсники, которые несли большие убытки в связи с изношенностью сетей, продолжали поиск того, на кого можно эти убытки списать.

В 2016 году расчет платы за ОДН снова переиначили.

И в январе 2017 года россияне узнали, что теперь ОДН называются СОИ (содержание общего имущества). Эта услуга была исключена из коммунальных и отнесена к жилищным.

Производить начисления и рассчитываться с ресурсниками стали управляющие организации.

Жильцам дали выбор: платить по нормативу или фактическому потреблению (показаниям общедомовых приборов учета, но не выше установленного норматива). А если в доме чего-то протекало или нагорало больше, оплачивать сверхнорматив обязали управляющую организацию.

Предполагалось, что это станет стимулом для ЖЭКов управлять энергоэффективно. Вовремя устранять протечки, выключать днем лишний свет в подъездах и т. п.

Но нет! ЖЭК пошел другим путем.

Вместо того чтобы экономно расходовать ресурсы дома, управляющие компании нашли способ, как переложить плату за сверхнорматив на собственников.

И начали «на бумаге» увеличивать площадь общедомового имущества. Дошло до абсурда: в общедомовые площади дома, за которые вносили СОИ-водоснабжение и СОИ-электроснабжение, умудрялись даже включать площадь фасадов и придомовых газонов!

Так в практике Центров защиты прав граждан появились истории жителей «резиновых» домов, которые платили за общедомовое потребление света в 35 раз больше, нежели за индивидуальное потребление. А на мытье одного подъезда, судя по расчетам СОИ-водоснабжения тратили ежемесячно целый плавательный бассейн воды.

После чего жители окрестили плату за общедомовые нужды общедомовым ограблением.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

ПСКОВ: Сэкономили жителям области 5 млрд на плате за СОИ

Плата за ресурсы на общедомовые нужды в Псковской области в январе 2017 года выросла в 30 раз. Плата за ОДН по электроэнергии в январе 2017 года возросла с 20 рублей до 600 рублей (по нормативу) с квартиры.

В некоторых многоквартирных домах суммарное увеличение платежа за ОДН для собственников составило до 1000 рублей.

Управдомы попросили помочь разобраться в расчетах специалистов псковского Центра защиты прав граждан.

Там выяснили, что нормативы на коммунальные ресурсы на цели содержания общедомового имущества в Псковской обла-

сти многократно превышают нормативы, принятые и действующие в других регионах, например, в Иваново и Санкт-Петербурге.

Грабительские нормативы были утверждены Приказом №123 Комитета по делам строительства и ЖКХ. Документ был подписан 31 октября 2016 года. Он ввел новые нормативы использования холодной и горячей воды для общедомовых нужд.

Председатели Советов многоквартирных домов Пскова вместе со специалистами Центра защиты прав граждан «Справедливая Россия» направили жалобы в администрацию Президента России, Общественную палату, Минстрой, Генпрокуратуру, губернатору Псковской области. В письме потребовали пересмотреть грабительские нормативы на ОДН.

Руководство региона заявило, что в расчеты нормативов на ресурсы СОИ «закралась ошибка».

Госкомитет по делам строительства и ЖКХ вынес обсуждение нормативов, что называется, в народ, опубликовав проект приказа на своем сайте. Но и в этот раз жителей шокировали слишком высокие расценки за «куб» воды и киловатт электричества.

Оказалось, расчетами нормативов занимался московский Центр муниципальной экономики и права. Московская контора опиралась в расчетах на столичные типовые «многоквартирники», которые по техническим особенностям существенно отличаются от жилфонда Псковской области.

К примеру, в проекте при расчете электроэнергии учитывались 7 лампочек на лестничную клетку, а в псковских домах их всего 2–3.

В итоге специалисты Центра стали настаивать на снижении норматива ОДН за свет с 5 до 3,6 кВт/м² (для домов с лифтом), и с 2,6 до 1,2 кВт/м² (для домов без лифта).

По холодной и горячей воде – картина аналогичная. Норматив холодной воды мы пересчитали в сторону уменьшения в 6,5 раза, по горячей – в 3,6 раза.

Проведя справедливый перерасчет, специалисты Центра направили свои доводы в Общественную палату РФ, Минстрой и региональный Госкомитет по строительству и ЖКХ.

Также Центр защиты прав граждан настоял на том, чтобы норматив на общедомовое водоотведение вообще был вычеркнут из расчетов. Технически ни в псковской многоэтажке, ни в любой другой невозможно измерить реальный объем водоотведения, необходимого для содержания общего имущества.

А за весь слив воды ежемесячно платят граждане по строке «Водоотведение».

Власти региона согласились с расчетами Центра защиты прав граждан и откорректировали проект приказа по введению нормативов на ОДН.

Приказ вступил в силу 1 июня. Отмена платы за водоотведение, а также снижение нормативов на ОДН по электроэнергии, холодной и горячей воде позволят жителям Псковской области за год сэкономить более 5 млрд рублей.



За 7 лет работы Центры защиты прав граждан добились перерасчета в пользу собственников на сумму 22,5 млрд рублей, излишне заплаченных за «общедомовку».

В Центрах были открыты обучающие семинары по программе «Взять свой дом под контроль». В связи с большим количеством нарушений в части расчетов за общедомовые нужды и некорректных доначислений за СОИ появился специальный проект «Проверь платежку».

Жилищным активистам помогали добиться справедливых начислений и заставить власти регионов отменять повышенные нормативы, установленные на СОИ.

И вот – новая реформа оплаты ресурсов за СОИ.

Теперь Постановлением Правительства №92 УК, ЖСК и ТСЖ раз в год смогут возмещать те затраты, которые были понесены перед ресурсником в части сверхнормативного потребления.

За все, что вытекло мимо трубы в подвале, нагорело на не включенной днем лампочке, все несанкционированные подключения к дому рассчитаются собственники.

Разница лишь в том, будут им проводить корректировку раз в год или – по решению общего собрания – докидывать ежемесячно.

Эксперты предупреждают, что новая реформа СОИ повлечет за собой неконтролируемый рост платы на общедомовые коммунальные расходы.

О том, как насчитают, узнаем уже в первом квартале 2023 года.

Центры защиты прав граждан будут следить за развитием ситуации.

Сегодня в регионах страны работает 92 Центра защиты прав граждан.

Уточнить адрес и телефон ближайшей приемной можно по номеру горячей линии: 8-800-755-55-77.

Обратиться к специалистам можно и в режиме онлайн, оставив заявку на сайте Центров по адресу: *справедливо-центр.рф*



Справедливое радио
на сайте **домовой-совет.рф**



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: СОИ: НОВЫЕ ПРАВИЛА РАСЧЕТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946

143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 191. 2022 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!