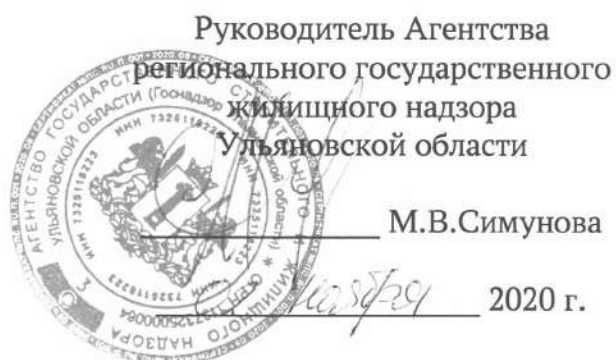


УТВЕРЖДАЮ



**РУКОВОДСТВО**  
**по соблюдению положений части 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса**  
**Российской Федерации**

В силу статьи 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 (далее – МКД), при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 9.1).

Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, согласно части 9.2 указанной нормы, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета (далее – ОДПУ), исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Исключения составляют случаи 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 коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, 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 об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД

на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям ОДПУ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Частью 10 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД, их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 01.11.2016.

Для первоначального включения расходов в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в МКД.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД на территории Ульяновской области утверждены приказами Министерства развития конкуренции и экономики Ульяновской области от 25.05.2017 № 06-65 «Об утверждении нормативов потребления холодной (горячей) воды, нормативов отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории ульяновской области» и от 25.05.2017 № 06-66 «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Ульяновской области».

Размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в МКД определялся с 01.06.2017 согласно размеру соответствующего норматива потребления.

Таким образом, в случае если МКД оснащен ОДПУ, размер расходов на оплату потребленных коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов, исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Из этого правила, что следует из части 9.2 статьи 156 ЖК РФ, есть исключения:

1) если МКД оснащен автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, обеспечивающей одномоментное снятие показаний, то начисление платы за коммунальные ресурсы производится исходя из показаний этой системы;

2) если общим собранием собственников помещений в МКД принято одно из двух решений об определении размера расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД, исходя из следующих величин:

среднемесячный объем потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний ОДПУ в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

объем потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям ОДПУ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

По смыслу действующего правового регулирования, рассматриваемая плата рассчитывается как разница между показаниями ОДПУ и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг.

Полученный фактический объём потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в МКД пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

Расчет производится следующим образом: снимаются показания ОДПУ, считается объем услуг по индивидуальным счетчикам, находится разница между общим и индивидуальным потреблением, полученная разница сравнивается с нормативом потребления.

Если разница больше, между жильцами распределяется только норматив, превышение оплачивает управляющая организация (указанный порядок применялся до 01.07.2020).

Если разница меньше, то начисление производится по фактическому объему потребления.

Таким образом, размер превышения объема коммунальной услуги, предоставленный на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний ОДПУ, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в МКД, оплачивает управляющая организация (указанный порядок применялся до 01.07.2020).

Отсутствие утвержденного Правительством Российской Федерации порядка перерасчета размера таких расходов, исходя из показаний ОДПУ, не может служить основанием ухудшения состояния прав потребителей спорной услуги.

Статьей 18 Конституции Российской Федерации права и свободы человека и гражданина признаны непосредственно действующими.

Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2011 года от 07.12.2011).

Отсутствие необходимого правового механизма не может приостанавливать реализацию вытекающих из Конституции Российской Федерации прав и законных интересов граждан (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 31.03.2015 № 6-П).

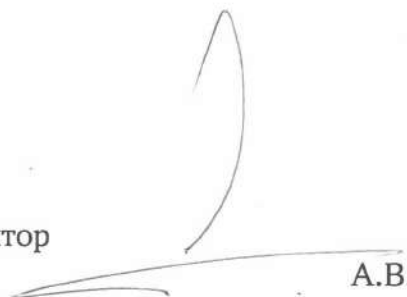
Данный подход поддержан в постановлениях Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2018 № 19АП-3095/2018 по делу № А08-15968/2017, Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2017 № 12АП-9709/2017 по делу № А12-9450/2017, определении Верховного суда Российской Федерации № 304-ЭС19-25414 от 10.01.2020 по делу № А46-557/2019.

Необходимо отметить, что с 1 июля 2020 года абзац второй пункта 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, утратил силу.

Таким образом, положение о том, что распределяемый между потребителями объём коммунальной услуги на общедомовые нужды за расчётный период не может превышать объёма коммунальной услуги, рассчитанного исходя из норматива потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД, за исключением случаев, если общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о распределении объёма коммунальной услуги в размере превышения объёма коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний ОДПУ, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, с 1 июля 2020 года не применяется.

На основании вышеизложенного в период с июня 2017 года по июнь 2020 года включительно, если управляющая организация производила начисление платы за коммунальный ресурс, необходимый в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, и при этом определённый на основании показаний ОДПУ фактический объём коммунального ресурса, используемого при содержании общего имущества в указанный период был ниже объёма, рассчитанного управляющей организацией исходя из норматива потребления данного коммунального ресурса, излишне предъявлена к оплате стоимость объёма коммунального ресурса, должна быть возвращена потребителю.

Заместитель руководителя Агентства  
государственного строительного  
и жилищного надзора Ульяновской  
области - директор департамента  
лицензирования и лицензионного контроля  
за деятельностью по управлению  
многоквартирными домами -  
главный государственный жилищный инспектор  
Ульяновской области



А.В.Сорокин