



ЧЕЛЯБИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

от 22.11.2022

№ 34/133

О плате за содержание жилого помещения в городе Челябинске

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Уставом города Челябинска

Челябинская городская Дума  
РЕШАЕТ:

1. Установить плату за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; плату за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, в городе Челябинске (приложение).

2. Признать утратившим силу решение Челябинской городской Думы от 23.11.2021 № 24/17 «О плате за содержание жилого помещения в городе Челябинске».

3. Внести настоящее решение в раздел 7 «Управление городским хозяйством» нормативной правовой базы местного самоуправления города Челябинска.

4. Ответственность за исполнение настоящего решения возложить на заместителя Главы города по городскому хозяйству А.С. Астахова.

5. Контроль исполнения настоящего решения поручить постоянной комиссии городской Думы по бюджету, экономике и муниципальному имуществу (А.В. Шмидт).

6. Настоящее решение вступает в силу с 01 января 2023 года и подлежит официальному опубликованию.

Председатель  
Челябинской городской Думы

А.В. Шмидт

Глава города Челябинска

Н.П. Котова



ПРИЛОЖЕНИЕ  
к решению Челябинской городской Думы  
от 22.11.2022 № 34/133

Плата за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда; плата за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, в городе Челябинске

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме	
			с газовым оборудованием	без газового оборудования
	Содержание жилого помещения (без учета затрат на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме) по видам благоустройства:			
1)	многоквартирные дома, оборудованные одним лифтом в подвале, с мусоропроводом	руб./кв. м	28,30	27,41
2)	многоквартирные дома, не оборудованные лифтом в подвале, с мусоропроводом	руб./кв. м	22,75	21,86
3)	многоквартирные дома, оборудованные одним лифтом в подвале, без мусоропровода	руб./кв. м	27,51	26,62
4)	многоквартирные дома, не оборудованные лифтом в подвале, без мусоропровода	руб./кв. м	21,96	21,07

Примечание:

1. В плате за содержание жилого помещения учтены налоги в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. В размере платы за содержание жилого помещения не учтены расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данные расходы определяются управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами для каждого многоквартирного дома индивидуально в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

Председатель  
Челябинской городской Думы

А.В. Шмидт

Глава города Челябинска

Н.П. Котова



...шение  
...ительство РФ 03.02.2022  
...р  
...92  
...акция от  
...03.02.2022  
...а вступления в силу  
...01.09.2022  
...тгус  
...Действует  
...убликован  
...Официальный интернет-портал правовой информации, 04.02.2022

...имечания  
...нный документ вступает в силу с 01.09.2022 (пункт 2).

...МЕНЯЕТ (с 01.09.2022)

...СТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

...СТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

...СТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 14.02.2012 N 124

...вые статьи

## Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 N 92

...внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме"  
...акция от 03.02.2022 — Действует с 01.09.2022

### ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

#### ПОСТАНОВЛЕНИЕ 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

...авительство Российской Федерации постановляет:

...утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

...Настоящее постановление вступает в силу с 1 сентября 2022 г.

*Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М. МИШУСТИН*

*УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 3 февраля 2022 г. N 92*

## ИЗМЕНЕНИЯ, КОТОРЫЕ ВНОСЯТСЯ В АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

...В постановлении Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (Собрание законодательства Российской Федерации, 06, N 34, ст. 3680; 2011, N 22, ст. 3168; 2017, N 2, ст. 338; N 11, ст. 1557; 2018, N 52, ст. 8297; 2020, N 27, ст. 4236):

...дополнить пунктом 9 следующего содержания:

...Настоящее постановление действует до 31 декабря 2027 г.";

...в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных указанным постановлением:

...пункт "д" пункта 11 изложить в следующей редакции:

...приобретение холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества) при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг). Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод.";

...пункт 29 изложить в следующей редакции:

...Расходы на содержание общего имущества, включаемые в плату за содержание жилого помещения, определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и включают в том числе:

...расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;

приборов учета, выставление платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, расходы на оплату по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о жилое помещение и коммунальные услуги, за исключением случаев, когда соответствующие расходы несут ресурсоснабжающие организации по договорам, предоставления коммунальных услуг, заключенным в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.;

пунктами 29(1) - 29(5) следующего содержания:

1. В соответствии с положениями статей 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, за исключением случаев, когда плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества, предусмотренных пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг.

В Москве устанавливаются особенности включения в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества.

2). Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, определяется как произведение тарифа (цены) для потребителей, определенного ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов), и объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, приходящегося на каждое жилое и нежилое помещение, определенного в соответствии с формулами 11 - 12(2), 15, 17, 20(2), 24 и 28 приложения N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг. При этом размер расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, включается в плату за содержание жилого помещения для каждого жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме и определяется в следующем порядке:

а) при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, а также по истечении 3 расчетных периодов (календарных месяцев) со дня выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса либо истечения срока его эксплуатации или истечения межповерочного интервала поверки коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса - в размере, определяемом по формулам 15, 17, 20(2), 24 и 28, приведенным в приложении N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг;

б) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета и отсутствии решений общего собрания собственников помещений, указанных в подпунктах "в" и "г" настоящего пункта, - в размере, определенном в соответствии с подпунктом "а" настоящего пункта, с последующим проведением перерасчета размера расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в соответствии с пунктом 29(3) настоящих Правил исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета;

в) в случае принятия в многоквартирном доме, оснащенном коллективным (общедомовым) прибором учета, на общем собрании собственников помещений решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из фактического среднего объема потребления - исходя из объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, определенного по формуле согласно пункту 1 приложения, с последующим проведением перерасчета размера таких расходов в соответствии с пунктом 29(3) настоящих Правил исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета;

г) в случае принятия в многоквартирном доме, оснащенном коллективным (общедомовым) прибором учета, на общем собрании собственников помещений решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из фактического объема их потребления, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, - по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28, предусмотренным приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета;

д) в случае оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний - в размере, определенном по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28, предусмотренным приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, исходя из показаний такой системы;

е) если определяемый в случаях, предусмотренных подпунктами "б" - "г" настоящего пункта, объем коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, составит отрицательную величину, то размер платы в соответствующем расчетном периоде принимается равным нулю, а размер расходов за коммунальный ресурс, определяемый в соответствии с подпунктами "б" - "г" настоящего пункта в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах), уменьшается на указанную величину.

3). В случаях, предусмотренных подпунктами "б" и "в" пункта 29(2) настоящих Правил, перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, осуществляется по формуле, предусмотренной пунктом 2 приложения к настоящим Правилам:

по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом;

при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме;

при принятии на общем собрании собственников помещений в соответствии с частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации решения об определении размера 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, при этом величина перерасчета, произведенного за период, прошедший со дня предыдущего перерасчета, учитывается при начислении платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за последний месяц действия предыдущего способа определения размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

4). Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду коммунальных ресурсов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

5). В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения вследствие изменения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в связи с установлением (изменением) в соответствии с законодательством Российской Федерации цен (тарифов), используемых для расчета размера платы за соответствующие коммунальные услуги для населения, и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества принятие общим собранием собственников помещений решения, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, или органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива, или органами управления иного специализированного потребительского кооператива решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется.;

в абзаце втором пункта 32 слова "потребляемых при содержании" заменить словами "потребляемых при использовании и содержании";

в абзаце второй пункта 33 изложить в следующей редакции:

указанный размер платежей и (или) взносов также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, в размере, определенном в соответствии с пунктами 29(1) - 29(5) настоящих Правил.;

дополнить приложением следующего содержания:

*"Приложение  
к Правилам содержания общего  
имущества в многоквартирном доме*

**ФОРМУЛЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПРИОБРЕТЕНИЕ ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ И ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ПОТРЕБЛЯЕМЫХ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ И СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ОТВЕДЕНИЕ СТОЧНЫХ ВОД В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ТАКОМ ДОМЕ, И СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО ОБЪЕМА ТАКИХ РЕСУРСОВ**

Приходящийся на i-е жилое или нежилое помещение среднемесячный объем холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества), применяемый для определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, согласно подпункту "в" пункта 29(2) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого

## Повышение коммунальных услуг с 1 марта 2023 года: кому и за что придется платить больше.

В 2022 году в России дважды выросли коммунальные тарифы, в середине и в конце года. С тех пор власти обещали, что еще минимум полтора года цены за ЖКХ расти не будут. Однако в действительности добиться этого не получилось. Многих россиян ждет повышение тарифов ЖКХ с 1 марта 2023 года. Это не будет индексация, речь идет об изменении порядка расчета платы за некоторые из услуг. Разберем подробно – что такое платежи на ОДН и почему они вырастут.

За счет чего произойдет повышение тарифов ЖКХ с 1 марта 2023 года

Последнее повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги в России было 1 декабря 2022 года. Оно было вторым за год – поднимать расценки пришлось, потому что за 2022-й резко выросли расходы коммунальных компаний. В большинстве регионов и по большей части услуг коммунальные платежи выросли на 9%, примерно на столько же выросли тарифы за электричество, газ и отопление.

В правительстве обещали, что новых повышений не будет до 1 июня 2024 года, а декабрьское повышение было перенесено с июня 2023-го. Это действительно так, однако с 1 марта 2023 года **меняется порядок расчета платы за общедомовые нужды (ОДН)**. А это вызовет, в свою очередь, повышение квартплаты – это те платежи, которые идут в адрес управляющей организации (УО) или товарищества собственников (ТСЖ).

**Плата за ОДН – это отдельная статья расходов, в которую включается всё, что тратится на общедомовые нужды:**

- электроэнергия для питания лифта;
- электричество для лампочек в подъезде;
- плата за воду, которая используется при уборке подъезда;
- сброс воды, использованной на общедомовые нужды;
- пролив труб отопления перед сезоном;
- вода на полив газонов;
- отопление в подъезде;
- опрессовка системы и другие нужды.

*Всё это не проходит через приборы учета жильцов, но за все ресурсы нужно платить – как и за обслуживание дома (точнее, общедомового имущества) в целом.*

**По старым правилам оплата проходит по одному из двух вариантов:**

- *По фактическому расходу* – если в доме стоят общедомовые приборы учета воды и электричества, то из них вычитается всё то, что потребляют все квартиры в сумме (по показателям уже квартирных счетчиков). Полученный расход ресурсов умножается на тариф, а сумма – делится на число квадратных метров жилья в квартирах. Соответственно, на каждый квадратный метр приходится определенная часть этого расхода.
- *По нормативам* – если общего прибора учета нет, то расход ресурсов на ОДН утверждается в размере нормативов, которые устанавливаются регионами. То есть, по каждому направлению расходования ресурсов есть определенный норматив в кубометрах или киловатт-часах, который умножается на актуальный тариф, а сумма потом делится по всем потребителям.

Проблема – именно в расчете по нормативам. Дело в том, что они могут по разным регионам отличаться в разы, при этом общая сумма платежа не может быть больше определенной границы. И если на дом фактически потрачено больше норматива, то разницу платит управляющая компания или ТСЖ из своей прибыли. А из-за этого ей может не хватать денег на остальные цели, и на пользу дому это не идет.

#### Новый принцип расчета за ОДН в 2023 году

Существовавшие ранее правила приводили к тому, что размер платы за ОДН не очень точно соответствовал их фактической стоимости. Поэтому было принято Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 N 92 «О внесении изменений...», согласно которому оплата ОДН с 1 марта 2023 года будет рассчитываться по-новому.

**С первого дня весны жильцы обязаны платить за весь объем потребляемых услуг – старых нормативов больше не будет.** Расчет будет производиться следующим образом:

1. Организация-поставщик коммунальных ресурсов (электроэнергии или воды) после получения показаний с общедомовых счетчиков сравнивают, сколько жильцы фактически использовали ресурсов с суммой, которую они оплатили.
2. Если в многоквартирную поставили больше ресурсов, чем указано в показаниях, а также больше, чем оплатили собственники, то рассчитывается разница, которую и доначислят жильцам и пропишут в квартплате.

При этом, перерасчет ОДН будут делать как минимум раз в год, в первом квартале. Таким образом, жильцы тех домов, где расходы ОДН были ниже нормативного предела, заплатят меньше. Если же жильцы платили строго по нормативу, однако по факту потребляли больше, то их платежи могут существенно вырасти.

До марта 2023  
года

- расчет по фактическому потреблению
- расчет по нормативам (но не больше определенного уровня)

С марта 2023  
года:

- расчет по фактическому потреблению
- расчет по потреблению в аналогичном доме

В теории, если в доме стоит общедомовой счетчик, то разница будет несущественной, а значит, в квитанции не будет шокирующих сумм. Другая ситуация, когда счетчиков нет: весь объем потребляемых ресурсов (свет в подъездах, слив воды в доме и прочее) будет определяться в зависимости от того, какой норматив установлен в регионе. Вероятнее всего, что без счетчиков собственникам придется платить больше.

*Здесь всё работает так же, как и с индивидуальными счетчиками: если их нет, то платят собственники квартиры больше, чем они могли бы платить за услуги ЖКХ по фактическим показаниям.*

Ещё одно нововведение с марта – теперь все аварии и утечки на теплосетях, которые проходят внутри дома, будут оплачивать собственники. А это – очень большие суммы. Так, к примеру, трубы могут протекать неделями, подвалы в домах затапливает, но платить теперь за это будут собственники, а не управляющая компания, как это было раньше. Так что подорожание ЖКХ с 1 марта 2023 года будет достаточно ощутимым в старых домах, где давно не менялась инженерная инфраструктура.

Кого это коснётся

Как можно понять из изложенного выше, **изменения в ЖКХ с 1 марта 2023 года коснутся многих жильцов многоквартирных домов – но, скорее всего, в разной степени.**

Многое будет зависеть от возраста и состояния дома:

- В более современных домах уже при строительстве устанавливают общедомовые приборы учета ресурсов. Это позволяет собственникам платить меньше, ведь они будут оплачивать ровно столько, сколько фактически использовали.
- В старых многоквартирных домах, как правило, общедомовых приборов учета нет. И их не всегда можно установить по причине того, что этого не позволяет характеристика дома. Например, на старые, непригодные трубы счетчик не ставят до тех пор, пока их не заменят.

*Кроме того, в старых домах больше риск утечек из систем, им нужно чаще промывать систему отопления, а также нужно больше воды на уборку. У них не энергоэффективные лифты, а если в подъезде используются старые лампочки накаливания, то и на освещение уйдет больше. Поэтому изменения в большей степени коснутся жильцов старых домов, которые десятилетиями не видели ремонтов.*

## Как изменить норматив потребления ОДН

По новым правилам в принципе нельзя будет оплачивать ресурсы на ОДН по старым нормативам. Есть только вариант оплаты по фактическому потреблению. Но что делать, если общего прибора учета нет, а платить за ОДН как-то нужно? **Здесь есть два варианта:**

1. Платить по нормативам с учетом аналогичных домов. Суть в том, что при расчете будет применяться информация о фактическом расходе ресурсов у аналогичных домов. При этом в доме с аналогичной конструкцией, техническими характеристиками и в том же районе, должен стоять общедомовой счетчик. Это будет работать только для того дома, который решил производить такой расчет данным методом (а жильцы вместе с управляющей организацией должны принять решение о переходе на такую систему). То есть, нормативы останутся, но станут гораздо ближе к фактическому потреблению.
2. Другой метод более затратный – собственникам нужно будет купить и установить общедомовые счетчики. При этом платить за сами приборы и их установку жильцам придется самостоятельно. Несмотря на затраты, это хороший способ изменить нормативы потребления, ведь после установки приборов жильцы начнут сразу платить по факту, сколько они потребляют.

*Таким образом, если в доме нельзя поставить счетчик или жильцы этого не хотят, им придется инициировать переход на расчет расхода ресурсов на ОДН по методу аналогов.*

## На сколько вырастет квартплата с 1 марта 2023 года

Если с декабря тарифы выросли в среднем на 9%, то **сколько будут стоить услуги ЖКХ с 1 марта 2023 года, сказать очень сложно**. Ни эксперты, ни специалисты коммунальных служб не могут назвать примерный процент повышения суммы за квартплату, в том числе и конкретные суммы. Как указывалось ранее, всё зависит от того, сколько жильцы потребляют, были ли у них уже счетчики, а также в каком регионе они проживают.

В данном случае стоит поднять свои платежки на коммуналку за прошлые месяцы и посмотреть, сколько там уходило на электричество и воду на ОДН. Выглядит это примерно так:

Расчет размера платы за расчетный период по услугам/взносам

Код организации	Вид услуги	Ед. изм.	Объем услуги	Тариф руб./ед.изм. Размер платы,руб. Размер взноса,руб.	Повышающий коэф-т (ПК)	Размер превыш. с учетом ПК, руб.	Начислено без учета льготы, руб.	Льгота, руб.	Итого начислено за период, руб.
<b>СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ (детализация услуг/работ доступна в УК, в личном кабинете / очно в ЕИРЦ)</b>									
25	Содержание жилого помещения	кв.м.	47,60	29,33	-	-	82,82	0,00	1396,11
<b>Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества:</b>									
25	Горячее водоснабжение СОИ	куб.м.	0,39	112,81	-	-	43,92	0,00	43,92
25	Холодное водоснабжение СОИ	куб.м.	0,63	33,12	-	-	20,86	0,00	20,86
25	Отведение сточных вод ГВС СОИ	куб.м.	0,39	33,12	-	-	12,89	0,00	12,89
25	Отведение сточных вод ХВС СОИ	куб.м.	0,63	33,12	-	-	20,86	0,00	20,86
25	Электроснабжение СОИ	кВт.ч.	18,93	3,73	-	-	70,60	0,00	70,60
<b>КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>									
34	Электроснабжение (день)	кВт.ч.	160,74	4,28	-	-	687,97	0,00	687,97
34	Электроснабжение (ночь)	кВт.ч.	53,04	2,36	-	-	125,17	0,00	125,17
31	Горячее водоснабжение	куб.м.	9,00	112,81	-	-	1015,29	0,00	1015,29
31	Отопление	Гкал	1,02	1880,11	-	-	1924,10	0,00	1924,10
55	Холодное водоснабжение	куб.м.	13,00	33,12	-	-	430,56	0,00	430,56
55	Водоотведение	куб.м.	22,00	33,12	-	-	728,64	0,00	728,64
95	Обращение с ТКО	куб.м.	0,31	969,70	-	-	304,64	0,00	304,64
<b>ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ</b>									
61	Взнос на капитальный ремонт	кв.м.	47,60	11,56	-	-	550,26	0,00	550,26
<b>ПРОЧИЕ УСЛУГИ</b>									
62	Радио	---	1,00	75,00	-	-	75,00	0,00	75,00
<b>Всего начислено за период по услугам/взносам:</b>									<b>7406,87</b>

Информация о перерасчетах (+ доначисление/ - уменьшение)

Код организации	Вид услуги	Основание перерасчета	Сумма, руб.				
<b>Расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа</b>							
Код организации	Вид услуги	Сумма платы с учетом рассрочки платежа		Плата за рассрочку		Сумма к оплате с учетом рассрочки платежа и процентов за рассрочку	
		от платы за расчетный период	от платы за предыдущие расчетные периоды	руб.	%	руб.	%
25	Горячее водоснабжение	1085,63	267,31	-	-	1352,94	-
31	Отопление	-	38,64	-	-	38,64	-
25	Холодное водоснабжение	2369,19	366,52	-	-	2735,71	-
25	Электроснабжение СОИ	-	133	-	-	133	-

Общая площадь помещения: 47.60, Количество проживающих: 3, Общая площадь жилых помещений: 8042.30, Общая площадь нежилых помещений: 0.00  
 Общая площадь помещений с индивидуальным отоплением: 0.00, Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества МКД: 1934.60

Справочная информация

Код организации	Вид услуги	Ед. изм.	Тек. показания одгу	Объем потребления по одгу	Суммарный объем коммунальных ресурсов	
					в помещениях дома	на ОДНСОИ
25	Горячее водоснабжение	куб.м.	1085,63	267,31	276,047	11,263
31	Отопление	Гкал	-	38,64	38,64	-
25	Холодное водоснабжение	куб.м.	2369,19	366,52	341,633	24,887
25	Электроснабжение СОИ	кВт.ч.	-	133	-	133

Здесь важны пункты в разделе «Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества». В этом примере общая сумма по ним – 169,13 рублей, или всего 2,28% от общего размера платежей. Так что даже если расходы на ОДН вырастут вдвое (что в теории возможно для старых домов, которые платят за них по нормативу), по факту общий платеж вырастет лишь на пару процентов.

Важно понимать, что если суммы за ОДН кажутся выше, чем должны быть, то можно обратиться в управляющую компанию за разъяснениями. Они смогут предоставить расчеты по конкретному дому.

Если выяснится, что управляющая организация решила включить в сумму за ОДН свои убытки, то жильцы смогут обратиться с претензией в управляющую компанию, в государственную жилищную инспекцию и прокуратуру. Если вопрос не решится, то можно обратиться в суд с иском и добиться перерасчета.

Другие изменения в ЖКХ с 1 марта 2023 года

Кроме повышения коммунальных услуг с 1 марта 2023 года, в жилищное законодательство с весны внесли и некоторые другие важные правки. Рассмотрим главные из них:

1. Можно будет сделать перерасчет платы за вывоз мусора. Теперь собственник сможет рассчитывать на перерасчет платежа, если отсутствовал в квартире, где проживает, более пяти дней. Это распространяется только на тех, кому тариф за вывоз мусора насчитывается по площади (или по числу проживающих), а не по фактическому объему мусора. Перерасчет будут делать исходя из того, сколько дней жильца не было в квартире, а также какой у него метраж жилья. Расчеты будут производиться по специальной формуле, которая указана в приложении к изменениям в закон. Норма, предусматривающая это новшество, установлена поправками к Постановлению № 354.

2. Появится новый орган по надзору за лифтами. Это ведомство будет следить за тем, чтобы лифты были безопасными, находились в удовлетворительном состоянии, а также имели специальные подъемные платформы для лиц с ограниченными возможностями здоровья. Это новшество установлено поправками к ФЗ от 11.07.2021 №170-ФЗ.
3. Меняется процедура приемки работ по капремонту. Теперь, при капитальном ремонте в доме акт будет подписываться и согласовываться с представителем администрации региона. Кроме того, сроки подписания данного документа и процедура будут определены местной властью. Эту норму закрепили в ч. 2 ст. 190 ЖК РФ.
4. Также в марте этого года вступит в силу профстандарт, в котором четко будет указано, что должен делать дворник, который убирается во дворе и на придомовой территории. Здесь будут описаны не только его обязанности, но и требования к работе, в том числе образование, стаж и прочее.
5. Минстрой внес поправки в свой приказ от 07.09.2017 №1202/пр, согласно которому с марта текущего года изменится перечень работ и услуг по капремонту в доме. Это коснется тех работ, средства на которые выделяются из фонда капитального ремонта исходя из минимального взноса жильцами за капремонт. Работы и услуги можно будет менять.

В первом квартале 2023 года управляющие организации и ТСЖ в домах с ОДПУ и расчётами по нормативам должны провести первый перерасчёт платы за ресурсы на содержание общего имущества.

Напоминаем об основных нюансах перерасчётов и работы с жителями домов в этот период.

### В каких домах УО и ТСЖ обязаны провести перерасчёт платы за КР на СОИ

Изменения в порядок расчётов за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества МКД, внесены постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92. «Он даёт право УО и ТСЖ на справедливое распределение платы за коммунальные ресурсы на СОИ и поможет снизить бремя несения расходов по оплате сверхнормативного объёма таких ресурсов». Сделать это нужно в домах, где есть ОДПУ и расчёты ведутся по нормативу: если показания ОДПУ больше, чем сумма норматива за год, тогда УО доначислит плату собственникам; если разница таких показаний отрицательная, то УО в квитанциях выставит потребителям ноль по КР на СОИ на весь отрицательный объём. Перерасчёт не нужно делать в случае, если договор управления прекратил действие до 1 сентября 2022 года, до вступления в силу ПП РФ № 92. В остальных случаях УО, РСО и собственники обязаны применять новые правила ведения расчётов независимо от того, что по этому поводу написано в договорах между ними.

### За какой период делается перерасчёт и когда

Сделать перерасчёт необходимо в течение первого квартала – с 1 января и до конца марта. Как неоднократно отмечала Елена Шерешовец, эта норма применяется за прошедший календарный год.

В соответствии с пп. «а» п. 29(3) Правил № 491, первым периодом перерасчёта в соответствии с пп. пп. «б, в» п. 29(2) Правил № 491, будет: 1 января – 31 декабря 2022 года; или с даты начала управления многоквартирным домом в 2022 году по 31 декабря. «Должна предупредить, что по мнению многих ГЖН, перерасчёт можно сделать только за период с 01.09.2022. Официальных разъяснений по периоду перерасчёта пока нет», – подчеркнула эксперт. В прошлом октябре на онлайн-семинаре с генеральным директором ООО «Институт управления ЖКХ», экспертом в составе Комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое РФ Ириной Маликовой мы разбирали разные случаи и периоды перерасчётов в соответствии с ПП РФ № 92: по истечении календарного года – в течение 1 квартала года, следующего за расчётным; при прекращении управления МКД – за последний месяц представления к оплате платёжного документа, включающего плату за содержание жилья в данном доме; при изменении способа учёта КР на СОИ – за последний месяц действия предыдущего способа расчётов, если иное не установлено договором с УО, ТСЖ, кооперативом. При этом перерасчёт платы за КР на СОИ при смене собственника помещения в законодательстве не прописан: в таком случае применяется ст. 453 ГК РФ – прекращение обязательств при расторжении договора.

### Как добиться максимально достоверных данных при перерасчёте и снизить негатив жителей

В августе 2022 года Елена Шерешовец разобрала, что делать УО и ТСЖ, если перерасчёт платы за КР на СОИ приведёт к доначислению собственникам крупных сумм. Жители вряд ли спокойно отреагируют на новую строку в квитанции: УО и ТСЖ, а также органы Госжилнадзора, столкнутся с ростом жалоб и звонков по этому поводу. Эксперт дала

управляющим домами рекомендации и алгоритм действий, которые помогут снизить негатив жителей, а также добиться максимально достоверных данных по потреблению ресурса в квартирах МКД. Но сделать это лучше до проведения перерасчёта:

- Проинформировать жителей об изменениях в порядке перерасчёта. УО необходимо разместить в своих чатах и группах, каналах или на квитанциях информационное сообщение о ПП РФ № 92. В нём нужно доступно объяснить, как и когда будет происходить перерасчёт платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества, и что нужно, чтобы снизить платежи.

- Выявить источники потерь ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества. Эксперт предложила для этих целей специальную методику, которая поможет УО и ТСЖ выявить источники потерь ресурса.

- Переключить внимание собственников на тех, кто виноват в больших суммах доначислений. Для этого нужно второе информационное сообщение, чтобы переключить внимание жителей на соседей, из-за которых УО не удаётся достоверно установить объёмы КР на СОИ. Возможно, собственники добьются, чтобы жители проблемных квартир пустили представителей компании для проверки ИПУ.