

«Актуальные изменения жилищного законодательства - 2022»

С 1 сентября 2022г. начнут действовать изменения, внесенные в **статью 16** «Недействительность условий договора, ущемляющих права потребителя» Закона о защите прав потребителей (ФЗ от 01.05.2022. № 135-ФЗ)

1. К НЕДОПУСТИМЫМ УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА, ущемляющим права потребителя, применительно к ДУ, относятся условия, предусматривающие:

- 1) **право на односторонний отказ исполнителя** от исполнения договора или одностороннее **изменение** его условий;
- 2) основания **досрочного расторжения договора по требованию** исполнителя, не предусмотренные законом;
- 3) **выполнение дополнительных работ** (оказание дополнительных услуг) за плату **без согласия потребителя**.

Согласие потребителя на дополнительные работы/услуги за плату оформляется исполнителем в письменной форме, если иное не предусмотрено законом.

Обязанность доказать наличие такого согласия или обстоятельства, в силу которого такое согласие не требуется, возлагается на исполнителя;



4) ограничение права потребителя **на выбор способа и формы оплаты** работ, услуг;

5) **исключение или ограничение ответственности** по ДУ;

6) **уменьшение размера** законной неустойки.

За нарушение сроков выполнения работ или услуг предусмотрено взыскание пеней в размере **3%** от их стоимости за каждый день просрочки (ст. 28 Закона о защите прав потребителей);

7) **обязательный досудебный порядок** рассмотрения споров, т.е. сначала претензия УО, а затем обращение в суд.

2. Запрещается отказ в заключении и в внесении изменений в договор в случае указания потребителем на недопустимые условия, ущемляющие права потребителя



3. Требования потребителя **об исключении из договора недопустимых условий** подлежит рассмотрению в течение **10 дней** с обязательным извещением потребителя о результатах рассмотрения и принятом мотивированном решении по существу указанного требования.

4. НЕДОПУСТИМЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА, УЩЕМЛЯЮЩИЕ ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЯ, НИЧТОЖНЫ.

5. Положения **о перечне недопустимых условий** распространили на отношения, которые возникли из ранее заключенных договоров.

Законодательно закреплено понятие многоквартирного дома:
п. 6 ст. 15 ЖК РФ

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в [пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36](#) ЖК РФ.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Правовой статус машино-мест и помещений общего пользования, предназначенных для обслуживания машино-мест определяется с 01.09.2022 года Главой 6.1 ГК РФ

NB! Таунхаусы не являются многоквартирными домами, признаются индивидуальными жилыми домами и не включаются в региональные программы капитального ремонта.



Дополнен перечень объектов, входящих в состав общего имущества: пп. 2 п. 1 ст. 36 ЖК РФ

К числу иных помещений, входящих в состав общего имущества отнесены не принадлежащие отдельным собственникам машино-места.

Ст. 290 ГК РФ изложена в новой редакции

1. Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287.6 настоящего Кодекса.
2. Собственник помещения, машино-места не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу его доли отдельно от права собственности на помещение, машино-место."

Если собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения - также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

с 01.09.2022г. уточняется понятие ОДПУ :

(п. 1 Правил предоставления коммунальных услуг...,
утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 6
мая 2011 года)

"коллективный (общедомовый) прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

ДОПОЛНЕНИЕ: Для определения объемов (количества) отведенных из многоквартирного дома сточных вод используются коллективный (общедомовый) прибор учета сточных вод, а при его отсутствии - коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды и горячей воды в порядке, установленном настоящими Правилами;



Последствия установки ПУ определяющего объем холодной воды, поданной в многоквартирный дом и использованной исключительно для целей залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (п. 44 ПП354)

При расчете платы за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме объем холодной воды, определенный за расчетный период по показаниям такого прибора учета, исключается из объема сточных вод, отведенных в целях содержания общего имущества

Факт возможности отпуска холодной воды исключительно для целей залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определенных с соблюдением требований, указанных в [пункте 4 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, подтверждается актом, подписанным организацией водопроводно-канализационного хозяйства и лицом, ответственным за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

**Перенесен срок наступления ответственности
гарантирующего поставщика (сетевой организации) за
нарушение обязанностей по установке, замене и допуску к
эксплуатации прибора учета электрической энергии
П. 80(2) Правил предоставления коммунальных услуг
(ПП РФ № 354 от 6 мая 2011 года).**

Ответственность – снижение стоимости коммунальной услуги по электроснабжению, предоставляемой потребителю:

- на 7 % - с 1 января 2024 г., (было 01.01.2023г.)
- на 14 % - с 1 января 2025 г., (было 01.01.2024г.)
- на 20 % - с 1 января 2026 г. (было 01.01.2025г.)

за каждый месяц с месяца получения претензии от потребителя, направленной напрямую или через исполнителя услуги., направленной не ранее истечения срока, установленного законом, до даты допуска прибора учета электрической энергии к эксплуатации.

С 4-го месяца с месяца получения претензии величина снижения стоимости коммунальных услуг по электроснабжению увеличивается в 2 раза.



Установлено ограничение период действия:

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года,
- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и установления факта оказания услуг ненадлежащего качества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

ДО 31 ДЕКАБРЯ 2027 ГОДА

С 01.09.2022г. Определяется порядок определения объема ресурса за период, в котором происходит изменения тарифа на КУ

(дополнен абз. 2 п. 37 + п. 38 Правил предоставления коммунальных услуг ..., утвержденных ППРФ № 354 от 6 мая 2011 года)

Объем коммунального ресурса, определенный по показаниям приборов учета, снятым в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, переданные не позднее 26го числа

в том числе за дни календарного месяца, предшествующего расчетному периоду, считается потребленным в соответствующем расчетом периоде независимо от наличия возможности снятия такими приборами учета посуточных показаний.

ВВ! Тариф применяется ко всему периоду один.

Например:

Расчетный период – календарный месяц.

Сняли показания :

1) 23.09.2022г.

2) 23.10.2022г.

Т.е. 7 дней в сентябре и 23 дня в октябре

С 01.10.2022 года повышение тарифа.

По новому тарифу насчитают по тарифу, действовавшему с 01.10.2022 года.



Расширен перечень социальных выплат, которые будут перечисляться на карту "Мир"

ПП РФ от 23.07.2022 N 1317 – ступает в силу 26.10.2022

- выплаты, установленных в соответствии с Федеральным законом "О государственной социальной помощи",
- субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 159 ЖК РФ,
- компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых на основании ст. 160 ЖК РФ,
- ежегодной денежной выплате лицам, награжденным нагрудным знаком "Почетный донор России".



**С 01.09.2022 года денежные средства в счет компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг гражданам могут перечисляться напрямую лицу, которому вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги
п. 4 ст. 160 ЖК РФ (новая норма)**

Условие: наличие соответствующих изменений, внесенных:

- федеральным законом,
- законами субъектов Российской Федерации
- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления



Запрет на совершение сделок, результатом которых возникает доля в праве собственности на жилое помещение менее 6 кв.м. общей площади жилого помещения на каждого из собственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из собственников
(п. 1.1. ст. 30 ЖК РФ)

Сделки, заключенные с нарушением данной нормы, являются ничтожными.

ВВ!

ИСКЛЮЧЕНИЕ: возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе:

- в результате наследования по любому из оснований,
- в случаях приватизации жилых помещений.

Выбор управляющей организации (01.09.2022)

П. 2 ст. 44 ЖК РФ дополнен п. 4.7 –
полномочие ОСС на принятие решения о
выборе управляющей организации.

**Решение общего собрания
собственников по вопросам:**

- 1. выбор способа управления (пп. 4 п. 2 ст. 44 ЖК РФ)**
- 2. выбор управляющей организации (пп. 4.7 п. 2 ст. 44 ЖК РФ)**

принимаются **более чем 50% голосов от
общего числа голосов** собственников
помещений в многоквартирном доме



Лицензирование ст. 199 ЖК РФ (с 09.07.2022)

ОТМЕНЕНО основание для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии

отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.



Общее собрание собственников

Ст. 45 ЖК РФ дополнена п. 2.2 с 09.07.2022г.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, которые были включены в повестку дня ранее проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и по которым были приняты решения, может быть созвано по истечении установленного п. 1 ст. 44 ЖК РФ срока размещения в системе или региональной информационной системе (не позднее чем через десять дней после проведения такого собрания) при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме протокола и решений такого ранее проведенного общего собрания

**Общее собрание собственников
изменения в п. 4 ст. 45 и п. 1 ст. 46 ЖК РФ с
09.07.2022г.**

Порядок уведомления о предстоящем ОСС или о результатах прошедшего ОСС:

Дополнительный способ: размещение в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме этого сообщения

NB! Это альтернативные способы «либо».

Правила пользования жилыми помещениями

Приказ Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр
"Об утверждении правил пользования жилыми помещениями"
(Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2021 N 64942)

ВВ! Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»

УТРАТИЛО СИЛУ



Возможность получения собственником помещения информации о зарегистрированных в жилом помещении лицах

ФЗ от 14.07.2022 N 304-ФЗ "О внесении изменений в ст. 3 Закона РФ "О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ" и ст. 10 ФЗ "О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в РФ"

с 01.01.2023г. **собственник жилого помещения вправе будет получать** адресно-справочную информацию **в отношении лиц, зарегистрированных по месту пребывания или по месту жительства в жилом помещении, принадлежащем ему на праве собственности БЕЗ ИХ СОГЛАСИЯ:**

- ФИО,
 - дата и место рождения,
 - дата регистрации по месту жительства, месту пребывания),
- В отношении иностранных граждан дополнительно:
- гражданство,
 - дата регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания.

Обзор изменений в Правила предоставления коммунальных услуг (ПП 354 от 06.05.2011 года) и Правила содержания общего имущества (ПП491 13.08.2006г.), связанные с начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общего имущества



Наличие/отсутствие возможности потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (далее КР на СОИ)

пп. «л» п. 11 Правил содержания общего имущества (ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

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.

**С 01.01.2022 г. конкретизировано содержание расходов на
СОИ (п. 29 ПП491)**

**п. 29 Правил содержания общего имущества
(ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)**

- а) расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;
- б) - расходы на снятие показаний приборов учета,
- выставление платежных документов для внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги,
 - расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг,
 - содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, за исключением случаев, когда соответствующие расходы несут ресурсоснабжающие организации по договорам, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, заключенным в соответствии со [статьей 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

п. 29 (2) Правил содержания общего имущества
(ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

1 ВАРИАНТ:

при отсутствии ОДПУ

по истечении 3 расчетных
периодов после утраты
ОДПУ

- выход из строя
- истечение срока его эксплуатации
- истечение межповерочного интервала поверки

по [формулам 15](#), [17](#), [20\(2\)](#), [24](#) и [28](#),
приведенным в приложении N 2
к Правилам предоставления коммунальных услуг

Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

п. 29 (2) Правил содержания общего имущества
(ПП №491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

2 ВАРИАНТ:

при наличии ОДПУ

**Принято решение ОСС
о начислении по
показаниям ОДПУ**

по [формулам 11 - 12\(2\), 17, 20\(2\), 24 и 28](#) (Приложение
N 2 к Правилам
предоставления
коммунальных услуг)

**Принято решение ОСС
о начислении по средней
величине потребления**

по формуле согласно
[пункту 1](#) приложения к
Правилам СОИ
(ПП №491)

**Не принято решение ОСС о
начислении по средней величине
потребления или показаниям
ОДПУ**

Применяем порядок,
установленный для случаев
отсутствия ОДПУ – начисляем по
нормативу потребления

NB! Отрицательный ОДН, значит
выставляем 0, а в следующем
период уменьшаем на «-» V (п.
29(2) ПП491 и п. 43 ПП 354)

Перерасчитываем по показаниям
ОДПУ по итогам календарного года
(п. 29 (3) ПП491)



Порядок включения расходов на КР на СОИ в плату за СОИ:

п. 29 (2) Правил содержания общего имущества
(ПП№491 от 13.08.2006г. в ред. 03.02.2022г.)

3 ВАРИАНТ:

при оснащении МКД
автоматизированной информационно-измерительной
системой учета потребления
коммунальных ресурсов и коммунальных услуг

УСЛОВИЕ: при обеспечении этой системой учета
возможности одномоментного снятия показаний

в размере, определяемом 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;

по [формулам 15](#), [17](#), [20\(2\)](#), [24](#) и [28](#),
приведенным в приложении N 2
к Правилам предоставления коммунальных услуг
расчет в случаях, когда:

- 1) При отсутствии ОДПУ
- 2) При наличии ОДПУ, но отсутствии решения
ОСС о распределении расходов ресурса по
показаниям ОДПУ или по их средней величине

Порядок расчета платы за КР на СОИ при отсутствии ОДПУ или истечении трехмесячного срока после его утраты

по формуле №15 по нормативу потребления КР на СОИ:

ХВС, ГВС, газ, в/о, э/э:

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{ои}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

Например: 0,03 (норматив на ХВС ОДН) * 1000*
* 67 / 4700 = 0,429 м.куб. * 25 руб.= 10,73 руб.

Сои: суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир МКД и предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД (согласно сведениям, указанным в паспорте МКД):

- площади межквартирных лестничных площадок,
- площади лестниц,
- коридоров,
- тамбуров,
- холлов,
- вестибюлей,
- колясочных,
- помещений охраны (консьержа) в этом МКД, не принадлежащих отдельным собственникам;

Порядок расчета платы за КР на СОИ при отсутствии ОДПУ или истечении трехмесячного срока после его утраты

по формуле №17 по нормативу потребления КР на СОИ:
ХВС, ГВС, газ, в/о, э/э ДЛЯ КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИР:

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{ои}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

$$V_{j.i}^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times \frac{S_{j.i}}{S_i^{\text{к}}}$$

$S_{j.i}$ ← S комнаты
 $S_i^{\text{к}}$ ← S комнаты

Например:

- 1) 0,03 (норматив на ХВС ОДН) * 1000*
• 67 / 4700 = 0,429 м.куб.
- 2) 0,429 * 27/40 = 0,29 м.куб.
- 3) 0,29 * 25 руб. = 7,25 руб.

Сои: суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир МКД и предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД (согласно сведениям, указанным в паспорте МКД):

- площади межквартирных лестничных площадок,
- площади лестниц,
- коридоров,
- тамбуров,
- холлов,
- вестибюлей,
- колясочных,
- помещений охраны (консьержа) в этом МКД, не принадлежащих отдельным собственникам;

Порядок расчета платы за КР на СОИ

по формуле 20.2
КР ГВС СОИ

при отсутствии централизованного и самостоятельном приготовлении в МКД

$$P_{\text{ГВ1}}^{\text{ОДН}} = V_{\text{ГВ1}}^{\text{ОДН}} \times T^{\text{ГВ}} + q_v^{\text{КР}} \times V_{\text{ГВ1}}^{\text{ОДН}} \times T^{\text{КР}}$$

удельный расход v -го коммунального ресурса на
подогрев воды,

$$q_v^{\text{КР}} = \frac{V^{\text{КР}}}{Q_{\text{ГВ}} + Q_{\text{ОТ}}} \times N_{\text{ТЭ}}^{\text{ГВС}}$$

объем v -го коммунального ресурса, использованного за
расчетный период на производство тепловой энергии на
отопление и ГВС в целом

норматив расхода тепловой энергии, используемой на
подогрев воды в целях предоставления коммунальной
услуги по горячему водоснабжению

количество произведенной тепловой энергии на отопление,
ГВС и КР ГВС СОИ, определяемое в соответствии с п. 54
Правил



Порядок расчета платы за КР на СОИ

по формуле №24 КР ГВ на СОИ
при установлении двухкомпонентного тарифа на ГВС

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{хв}} + Q_i^{\text{одн}} \times T^{\text{т/э}}$$

объем т/э на подогрев ГВС
= $V_i^{\text{одн}} \times N$ на подогрев ГВС

$T^{\text{хв}}$ - компонент на холодную воду или теплоноситель, являющийся составной частью тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение);

$V_i^{\text{одн}}$ - объем горячей воды, потребленной за расчетный период на общедомовые нужды, приходящийся на i -е жилое или нежилое помещение, определяется:

при наличии ОДПУ горячей воды
по [формуле 12](#)

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

при отсутствии ОДПУ горячей воды
по [формуле 15](#)

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{ои}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

Порядок расчета платы за КР на СОИ

по формуле №24 по нормативу потребления КР ГВ на СОИ при установлении двухкомпонентного тарифа на ГВС

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{ХВ}} + Q_i^{\text{одн}} \times T^{\text{т/э}}$$

объем т/э на подогрев ГВС
= $V_i^{\text{ОДН}} \times N$ на подогрев ГВС

- объем горячей воды, потребленной за расчетный период на общедомовые нужды, приходящийся на i-е жилое или нежилое помещение, определяется:

при наличии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - по [формуле 12](#), предусмотренной приложением;

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды - по [формуле 15](#), предусмотренной приложением;

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{ОН}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

$T^{\text{ХВ}}$ - компонент на холодную воду или теплоноситель, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение);

по формуле 24 при приготовлении ГВС при двухкомпонентных тарифах



Порядок расчета платы за КР на СОИ

по формуле №28 по нормативу потребления КР ГВ на СОИ
при установлении двухкомпонентного тарифа на ГВС
для комнаты в коммунальной квартире

$$P_{ji}^{\text{одн}} = V_{ji}^{\text{одн}} \times T^{\text{хв}} + Q_{ji}^{\text{одн}} \times T^{\text{т/э}}$$

$T^{\text{хв}}$ - компонент на холодную воду или теплоноситель, являющийся составной частью установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифа на горячую воду (горячее водоснабжение);

$$V_{ji}^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times \frac{S_{ji}}{S_i}$$

объем КР ГВ СОИ, приходящийся на j -ю комнату в i -й коммунальной квартире

$V_i^{\text{одн}}$ объем КР ГВ, приходящийся на i -ю коммунальную квартиру

$$Q_{ji}^{\text{одн}} = Q_i^{\text{одн}} \times \frac{V_{ji}^{\text{одн}}}{V_i^{\text{одн}}}$$

объем (количество) т/э на подогрев ГВ, предоставленной на ОДН МКД за расчетный период для j -й комнаты i -й коммунальной квартиры

$Q_i^{\text{одн}}$ объем (количество) т/э на подогрев ГВ, предоставленной на ОДН МКД за расчетный период для i -й коммунальной квартиры



по [формулам 11-12\(2\), 17, 20\(2\), 24](#) и [28](#),
приведенным в приложении N 2
к Правилам предоставления коммунальных услуг
расчет :

- 1) При наличии ОДПУ
- 2) есть ОДПУ, но нет решения ОСС о
распределении расходов ресурса по
показаниям ОДПУ или по их средней величине



Порядок расчета платы за КР на СОИ

по формуле № 11

КР ХВ на СОИ при наличии ОДПУ

$$V_i^{\text{одн.1}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - \sum_i V_i^{\text{ГВ}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}}$$

В случае производства ГВ с использованием оборудования, входящего в состав ОИ, объем КР ХВ на СОИ

по формуле № 11.1

в отношении коммунальных услуг по холодному водоснабжению на общедомовые нужды

$$V_{\text{хв}i}^{\text{одн.1}} = V_i^{\text{одн.1}} \times \frac{N_{\text{хв}}^{\text{одн}}}{N_{\text{хв}}^{\text{одн}} + N_{\text{ГВ}}^{\text{одн}}}$$

по формуле № 11.2

в отношении коммунальных услуг по горячему водоснабжению на общедомовые нужды

$$V_{\text{Гв}i}^{\text{одн.1}} = V_i^{\text{одн.1}} \times \frac{N_{\text{ГВ}}^{\text{одн}}}{N_{\text{хв}}^{\text{одн}} + N_{\text{ГВ}}^{\text{одн}}}$$



Порядок расчета платы за КР на СОИ

по формуле № 12

КР ГВ, газ, э/э на СОИ при наличии ОДПУ

$$V_i^{\text{одн.2}} = \left(V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}} \right) \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}}$$

Порядок расчета платы за КР на СОИ

по формуле № 12 (1)

КР сточные воды при наличии ОДПУ сточных вод

$$V_i^{\text{ОДН ств}} = \left(V^{\text{Д}} - \sum V^{\text{неж ств}} - \sum V^{\text{жил ств}} \right) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}},$$

по формуле № 12 (2)

КР сточные воды при отсутствии ОДПУ сточных вод

$$V_i^{\text{ОДН ств}} = V_i^{\text{ОДН хв}} + V_i^{\text{ОДН гв}},$$

Приложением к Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 установлены:

1. Порядок определения среднемесячного объема КР на СОИ.
2. Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса.

Порядок определения среднемесячного объема 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:

$$V_i^{\text{сред}} = \frac{S_i}{S^{\text{об}}} \times \left\{ \frac{1}{n} \times \left[\sum_n V_j^{\text{Д}} - \sum_n \sum_i V_i^{\text{ж}} \right] \right\},$$

n - количество расчетных периодов в прошедшем году, в которые объем коммунального ресурса определялся исходя из показаний ОДПУ (объем сточных вод определяется по [формулам 11\(3\), 12\(1\)](#) или [12\(2\)](#))

$$\sum_n V_j^{\text{Д}}$$

совокупный объем соответствующего вида КР в каждом j -м месяце за n расчетных периодов, определенный исходя из показаний ОДПУ или в соответствии с п. 59(1) ПП 354

$$\sum_n \sum_i V_i^{\text{ж}}$$

сумма объемов коммунальной услуги или ресурса, предоставленных в каждом j -м месяце в i -е жилые и нежилые помещения многоквартирного дома за n расчетных периодов

ВВ! В случае если разница между предъявленным и фактическим объемом ресурса отрицательная, то размер платы за соответствующий вид коммунального ресурса принимается равным 0.



Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при отсутствии решения ОСС о способе оплаты КР или при наличии решения об оплате по среднемесячным объемам ресурса

(п. 29(3) Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491)

ОСНОВАНИЕ: истечение каждого календарного года в течение I квартала года, следующего за расчетным годом;

ОСНОВАНИЕ: прекращение управления МКД – в последней платежном документе

ОСНОВАНИЕ: изменение способа оплаты ОДН решением ОСС (на факт или по средней величине) - в последней платежном документе периода предыдущего порядка расчета (если иное не установлено ДУ)

NB! ОДН всегда отдельной строкой по каждому ресурсу
(п. 29(4) ПП 491)

NB! Изменение тарифов и нормативов потребления на ОДН не требует решений ОСС

Порядок перерасчета платы за КР на СОИ при начислении по средней величине потребления или при отсутствия решения о порядке расчета :

$$P_{\Delta i} = P_{\text{кри}} - P_{\text{при}},$$

совокупный за период перерасчета размер расходов на оплату коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества, в объеме, приходящемся на i-е жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, определенном 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;

совокупный за период перерасчета размер расходов на оплату коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества, в отношении i-го жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, **определенный в соответствии с [подпунктом "а"](#) или [подпунктом "в" пункта 29\(2\)](#) Правил содержания общего имущества.**

Решение Верховного Суда РФ от 22.06.2022 N АКПИ22-375
О признании недействующим абзаца третьего пункта 5.3.1 Правил
и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв.
Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170

Оспариваемый нормативный правовой акт, определяя правила по эксплуатации, капремонту и реконструкции объектов ЖКХ, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации, являющиеся обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов РФ, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления, допускает снижение температуры воды в системе закрытого горячего водоснабжения ниже 60°C.

Согласно [абзацу третьему пункта 5.3.1](#) Правил температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 град. С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 град. С - в закрытых.

Установленное в [абзаце третьем пункта 5.3.1](#) Правил допустимое отклонение от температурного режима, предписанного [СанПиН 2.1.3684-21](#), фактически означает изменение санитарно-эпидемиологического норматива качества горячей воды, являющегося противоэпидемической мерой.

Спасибо за внимание!

