



**СЛУЖБА  
строительного надзора и  
жилищного контроля  
Красноярского края**

Парижской Коммуны, д. 33,  
г. Красноярск, 660049  
Факс: (391) 212-45-88  
Телефон: (391) 212-46-31  
<https://www.krasnadzor.ru>  
E-mail: public@ krasnadzor.ru

№ 100-9294/14 от 30.11.2022

На № \_\_\_\_\_

Информационное письмо

В целях профилактики нарушений обязательных требований Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) информирует организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, расположенными на территории Красноярского края, о следующем.

В соответствии с положениями [Жилищного кодекса РФ](#) (далее – ЖК РФ), [Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме](#), утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственники помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), управление которыми осуществляют управляющие организации, товарищества собственников жилья, недвижимости, жилищно-строительные и иные специализированные потребительские кооперативы, в составе платы за содержание жилого помещения несут расходы оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД (далее – СОИ): холодная, горячая вода, электрическая энергия, а также отведение сточных вод, используемые в целях обеспечения функционирования многоквартирного дома и его инженерных систем.

При этом в случае наличия в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (далее – ОДПУ) плата за такие ресурсы, потребляемые в целях СОИ, должна определяться, либо исходя из нормативов, которые для Красноярского края утверждены министерством промышленности, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края, с последующим перерасчетом данной платы исходя из объемов потребления ресурсов, определенных по показаниям ОДПУ,

либо, если собственниками помещений в МКД принято соответствующее решение, предусмотренное [частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ](#), исходя из:

1) среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов в целях СОИ с последующим проведением перерасчета размера такой платы исходя из фактических показаний ОДПУ;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по фактическим показаниям ОДПУ.

В случае принятия собственниками решения об определении размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, исходя из объемов, рассчитываемых по фактическим показаниям ОДПУ, такая плата в том или ином месяце (например, в декабре 2022 года) должна рассчитываться, исходя из показаний приборов учета за данный месяц, и предъявляться в платежных документах также за соответствующий расчетный период – декабрь 2022 года. Иное при принятии собственниками помещений в доме упомянутого решения действующим жилищным законодательством не предусмотрено.

В то же время, порядок определения в данной ситуации фактических объемов использованных в расчетном периоде коммунальных ресурсов в целях СОИ предусматривает расчет разницы между объемами потребления ресурсов за месяц в МКД в целом, определенными по показаниям ОДПУ, и объемами потребления соответствующих коммунальных услуг во всех жилых и нежилых помещениях в доме за такой месяц, предъявленными к оплате собственникам ответственными исполнителями. В настоящее время, зачастую исполнителями коммунальных услуг в МКД выступают ресурсоснабжающие организации (далее – РСО).

Соответственно, при описанных обстоятельствах для соблюдения организациями, осуществляющими управление МКД, всех требований действующего жилищного законодательства при начислении исходя из фактических показаний ОДПУ собственникам помещений рассматриваемой платы необходим ежемесячный оперативный обмен с РСО информацией об объемах потребления коммунальных услуг в помещениях дома.

Вместе с тем, на практике в ходе рассмотрения поступающих обращений граждан и организаций Служба сталкивается с ситуациями, в которых, как следует из пояснений лиц, осуществляющих управление МКД, они получают от РСО информацию об объемах потребления коммунальных услуг в доме за расчетный период, для которого определяется размер платы за коммунальные ресурсы, уже после закрытия такого расчетного периода, то есть после выставления собственникам платежных документов.

В связи с чем, организации, осуществляющие управление МКД, в большинстве случаев в платежном документе за текущий расчетный период предъявляют собственникам помещений в МКД плату за потребленные в целях СОИ коммунальные ресурсы, объем которых рассчитывают исходя из нормативов, а в платежных документах за последующие расчетные производят перерасчеты данной платы уже исходя из фактических показаний ОДПУ и полученных от РСО данных об объемах потребления коммунальных услуг в помещениях МКД.

Однако, несмотря на то, что плата собственников помещений в МКД за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, таким образом приводится в соответствие с ее размером, определенным исходя из фактических показаний ОДПУ, вышеописанный способ расчета указанной платы и предъявления ее собственникам помещений в МКД не отвечает требованиям действующего жилищного законодательства.

В свою очередь, как следует из пояснений РСО, в связи с большими объемами информации, которая должна быть обработана данными организациями, как исполнителями коммунальных услуг, в ограниченный период времени: с 25-го числа текущего месяца (последний день для передачи собственниками помещений в МКД показаний индивидуальных приборов учета) по 1-е число следующего месяца (последний день для представления РСО потребителям платежных документов), не во всех случаях имеется техническая возможность для оперативной передачи сведений об объемах потребления в том или ином расчетном периоде коммунальных услуг в помещениях МКД лицу, осуществляющему управление таким домом.

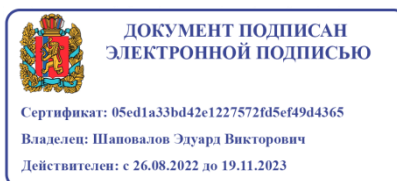
Учитывая изложенное, Служба информирует, что в целях исключения проведения излишних и не предусмотренных законодательством перерасчетов платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, собственников помещений в МКД, принявших решение о ее определении исходя из фактических показаний ОДПУ, управляющие организации, либо выступающие, как собственники помещений в МКД, председатели товариществ собственников жилья, недвижимости, жилищно-строительных и иных специализированных потребительских кооперативов, вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в управляемом доме для рассмотрения вопроса о расчете рассматриваемой платы исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов в целях СОИ с последующим проведением перерасчета данной платы исходя из фактических показаний ОДПУ.

При принятии общим собранием собственников помещений в МКД такого решения в соответствии с [Правилами № 491](#) указанный перерасчет осуществляется по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях СОИ, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

Как следствие, данное изменение способа определения и предъявления размера платы собственников помещений в МКД за коммунальные ресурсы, потребленные в целях СОИ, позволит обеспечить своевременный обмен информацией об объемах потребления коммунальных услуг в помещениях МКД между управляющими МКД организациями и РСО – исполнителями коммунальных услуг и соблюдение требований действующего жилищного законодательства.

Заместитель руководителя службы

Сафонов Евгений Александрович  
(391) 256-80-28



Э.В. Шаповалов