



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

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

02.03.2023 № 100-2203/14

Руководителям организаций,
осуществляющих управление
многоквартирными домами,
расположенными на территории
Красноярского края

**О разъяснении положений
жилищного законодательства**

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) с целью формирования единой практики применения положений части 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающей осуществление перерасчета размера платы 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 в многоквартирном доме, разъясняет следующее.

Постановлением Правительства РФ от 03.02.2022 № 92 (далее – Постановление № 92) внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), устанавливающие порядок проведения перерасчета 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 в многоквартирном доме (далее – плата за КР СОИ). При этом, Постановлением Правительства РФ от 27.03.2023 № 480, вступившим в законную силу 30.03.2023, изменен период проведения указанного перерасчета.

По общему правилу, установленному статьей 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в случае, если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В силу части 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

Учитывая вышеизложенное, а также принимая во внимание, что Постановление № 92 вступило в законную силу с 1 сентября 2022 и не содержит положений о возможности его распространения на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, по мнению Службы, перерасчет, предусмотренный частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 29 (3) Правил № 491 производится:

а) по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается равными долями в составе платы за КР СОИ, в течение года, следующего за расчетным годом;

б) при прекращении управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, учитывается в составе платы за КР СОИ, за последний месяц представления к оплате таким лицом платежного документа для внесения платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме;

в) при принятии на общем собрании собственников помещений в соответствии об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату КР СОИ исходя из показаний ОДПУ коммунального ресурса, при этом величина перерасчета, произведенного за период, прошедший со дня предыдущего перерасчета, учитывается при начислении платы за КР СОИ, за последний месяц действия предыдущего способа определения размера расходов на оплату КР СОИ, если иное не установлено договором с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом.

г) применительно к договорам управления, которые были расторгнуты по состоянию на 01.09.2022 - перерасчет не производится;

д) применительно к договорам управления, которые действовали по состоянию на 01.09.2022 и были расторгнуты после 01.09.2022 перерасчет производится за период действия договоров управления;

е) при смене собственника помещения в МКД – аналогично порядку, указанному в пунктах «г» и «д»;

ж) при проведении перерасчета размера расходов на оплату электрической энергии на СОИ, учитывается не использованная социальная норма потребления электроэнергии в случае регистрационного учета потребителей;

з) перерасчет размера расходов на оплату горячей воды на СОИ возможен при оборудовании многоквартирного дома ОДПУ горячей воды (не путать с ОДПУ тепловой энергии);

и) применительно к проведению перерасчета размера расходов на оплату водоотведения на СОИ, такой перерасчет возможен с 01.09.2022 года, когда объем потребления по КР по водоотведению в многоквартирном доме стал определяться исходя из суммы объемов потребления холодной и горячей воды, определенных ОДПУ холодной и горячей воды.

В случае отсутствия одного из таких приборов учета (вывода из эксплуатации) перерасчет размера расходов на оплату водоотведения на СОИ, производится исходя из норматива потребления коммунального ресурса соответственно по холодной или горячей воде и показаний технически исправного ОДПУ горячей или холодной воды.

Временно замещающий
должность руководителя службы



Е.В. Жидков

