

## **28.05.2015 | Изменение порядка расчета и оплаты стоимости КУ на ОДН**

Можно сказать, что Государственная Дума РФ уже ввела традицию каждое лето вносить изменения в Жилищный кодекс РФ. Летом 2014 года были внесены многочисленные изменения в отношении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, изменились требования к выбору и реализации способов управления многоквартирными домами, появилось понятие «ТСН» взамен «ТСЖ», изменились требования к многоквартирным ТСН, требования к реализации непосредственного управления, требования к проверкам и т.п. Летом 2015 Государственной думой РФ принят федеральный закон «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ (в части создания необходимых условий для эффективной работы и улучшения платежной дисциплины отрасли ЖКХ)»(законопроект 500410-6). Указанный закон еще не вступил в законную силу, однако, сомнений в том, что этот закон будет действовать, у автора статьи нет.

Новым законом вносятся значительные и существенные изменения в те сферы управления многоквартирными домами, которые некогда были в целом революционными, но к которым мы после многочисленной критики и споров, уже успели привыкнуть и даже научились успешно управлять домами. В частности, вносятся изменения в порядок инициирования, проведения, оформления результатов общего собрания собственников, вводится новая форма проведения собрания (очно-заочная), на ТСН и УК налагаются требования к организации собрания по требованию собственников, требования по раскрытию протокола перед жилищной инспекцией, новые правила проведения проверок по проведенным собраниям, порядок компенсации расходов на проведение собрания и т.п. Вносятся изменения в отношении непосредственного

управления, теперь этот способ разрешен в МКД, в которых не более 30 квартир (ранее – не более 16). Устанавливаются новые санкции в отношении исполнителя коммунальной услуги (ИКУ) за предоставление некачественных коммунальных услуг или предоставление услуг с перерывами, превышающими допустимые. В связи с этим вводится новая процедура фиксации отсутствия технической возможности предоставить качественную коммунальную услугу как основание освобождения ИКУ от ответственности перед потребителем. Утверждены новые правила применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг, полностью изменяющие предыдущее регулирование и, по сути, отменяющее разъяснения, данные Минстроем России в письме от 18.03.2015 N 7288-ач/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с применением повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг».

**Пожалуй, самыми революционными являются изменения в понятие «плата за КУ на ОДН». Изначально, когда понятие ОДН было предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (ПП РФ 354), оно наделало много шума. Вокруг постановления разгорелась нешуточная критика, многочисленные обращения в Правительство РФ, завал писем и требования в жилищную инспекцию. ИКУ не понимали как применять формулы расчета, которые, по сути, сводятся к тому, что ОДН становится разницей между общедомовым потреблением дома и суммой потребления квартир, а эта разница почти в 100% случаев формируется не из реальных расходов коммунального ресурса на общее имущество дома, а из расходов ресурса тех злостных потребителей, которые не вовремя подают показания ИПУ, вмешиваются в работу ИПУ через магниты, проживают в квартирах без регистрации и т.п. Однако, со временем страсти улеглись, в ПП 354 были внесены различные изменения и уточнения, но суть ОДН не изменилась, а правоприменители и суды наработали огромную судебную практику.**

При этом непонимание потребителями сути ОДН привело к многочисленным обращениям (зачастую необоснованным) и к ИКУ, и в надзорные инстанции, и в суды. Решение проблемы ОДН впервые было предложено **в июне 2014 года на Всероссийском форуме «ЖКХ – новое качество» в г.Челябинске. Законодатели учли эти предложения, и предусмотрели соответствующие поправки в ЖК РФ.**

В соответствии с законопроектом 500410-6 в статью 154 Жилищного кодекса РФ внесены существенные изменения в понятие «коммунальная услуга» и в понятие «содержание общего имущества многоквартирного дома».

Действующая редакция ЖК РФ (ред. N 40 от 31.12.2014)	Изменения (законопроект 500410-6)
Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги	<del>Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги</del>
1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:	1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:
1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);	1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;	<b>2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;</b>
3) плату за коммунальные услуги.	3) плату за коммунальные услуги.
1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:	1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:
1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 настоящего Кодекса;	1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со <del>статьей 156.1</del> настоящего Кодекса;

<p>2) плату за коммунальные услуги.</p> <p>(часть 1.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)</p>	<p>2) плату за коммунальные услуги.</p> <p>(часть 1.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)</p>
<p>2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:</p>	<p>2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:</p>
<p>1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p>	<p><b>1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;</b></p>
<p>2) взнос на капитальный ремонт;</p>	<p>2) взнос на капитальный ремонт;</p>
<p>3) плату за коммунальные услуги.</p>	<p>3) плату за коммунальные услуги.</p>
<p>3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.</p> <p>(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ)</p>	<p>3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.</p> <p>(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ)</p>

<p>4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).</p> <p>(в ред. Федерального закона от 07.12.2011 N 417-ФЗ)</p>	<p><b>4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.</b></p>
--	--

Таким образом, теперь КУ на ОДН это не коммунальная услуга, за исключением домов, находящихся в непосредственном управлении (с 01.04.2015 это дома с количеством квартир не более чем 16, с внесением изменений в Жилищный кодекс РФ законопроектом 500410-6 это могут быть дома с количеством квартир не более чем 30). Те дома, что управляются УК, ТСЖ, ЖСК, не будут предоставлять потребителям коммунальную услугу на ОДН, а будут оказывать услугу по содержанию общего имущества, при котором будет расходоваться тепловая энергия, вода, электричество, сточные воды. Необходимо обратить внимание, что сточные бытовые воды вводятся в состав расходов на содержание общего имущества, тогда как ранее с 01.09.2013 коммунальная услуга « водоотведение на ОДН» была исключена из перечня коммунальных услуг пункта 4 ПП РФ 354.

Также нововведением является то, что взамен услуги по содержанию жилья в виде «вывоз ТБО» появилась новая коммунальная услуга «обращение с твердыми коммунальными отходами», теперь эта услуга будет регулироваться органами государственной власти субъектов РФ в части установления тарифа и норматива потребления, объем потребления услуги (как и прочих коммунальных услуг) будет зависеть от числа проживающих в помещении). С целью предоставления соответствующего коммунального ресурса предлагается создавать региональных операторов по обращению с ТКО, которых будут отбирать органы госвласти субъектов РФ на конкурсной основе.

В соответствии с законопроектом 500410-6 в статью 156 Жилищного кодекса «Размер платы за жилое помещение» внесены новые части 9<sup>1</sup> и 9<sup>2</sup>, определяющие общие требования к расчету платы за содержание жилого помещения:

«9<sup>1</sup>. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод,

электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**9<sup>2</sup>. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации , по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом».**

Указанные нормы дают оговорку о том, что расчет расходов граждан на содержание жилого помещения в части ОДН будет производиться по нормативам, но при выполнении ИКУ минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества (ПП РФ 290). В таком случае остается неясным, как будет рассчитываться плата за те же ресурсы, потребленные при выполнении ИКУ других услуг, не предусмотренных минимальным перечнем, но необходимые для конкретного многоквартирного дома, или потребленные для проведения капитального ремонта.

Таким образом, для определения формул расчета платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию жилья, в ближайшее время как минимум два Постановления Правительства РФ будут изменены существенно, а именно: ПП РФ 354 и ПП РФ 491.

И, несмотря на то, что в настоящее время порядок расчета стоимости содержания жилья (включающего в себя КУ на ОДН), а также порядок расчета коммунальных услуг (включающих в себя ТКО) не известен, уже возникает много вопросов о том, как будут

складываться отношения ИКУ с РСО в части расчетов по показаниям общедомовых приборов учета, на кого будет отнесена разница между суммой индивидуального потребления и общедомовым потреблением, как будет производиться отчет ИКУ перед потребителями за потребление КУ на ОДН по нормативам на содержание жилья и за потребление свыше норматива по реальному расходу, отраженному на общедомовом приборе учета.

Автор статьи очень надеется на то, что введение нового порядка расчета платы за содержание жилья и платы за коммунальные услуги, пусть и будет очередной революцией для правоприменителей, но учтет все проблемы предыдущих лет, когда расчет стоимости КУ на ОДН, предъявляемой к оплате потребителям (особенно в части п. 44 ПП РФ 354, где устанавливался предельный объем КУ на ОДН, несмотря на большую разницу между ОПУ и суммой индивидуальных потреблений квартир) не покрывал расходы ИКУ перед РСО по всем предоставляемым услугам.

Автор: Яндыева О.Е.