



119435, г. Москва,  
ул. Малая  
Пироговская, д.13,  
стр. 1 офис 401  
+7 (495) 777-25-16  
E-mail:  
[office@npgp.ru](mailto:office@npgp.ru),  
[www.npgp.ru](http://www.npgp.ru)

№2049 от 28.09.2022

117452, Москва,  
Балаклавский пр-т,  
д.28В, стр.Б  
+7 (495) 225-60-02  
E-mail:  
[info@np-cpp.ru](mailto:info@np-cpp.ru)  
[www.np-cpp.ru](http://www.np-cpp.ru)

№22/260-ДВ от  
29.09.2022

119435, г. Москва,  
ул. Малая  
Пироговская, д. 13,  
стр 1, БЦ оф.402  
+7(495) 223 63 34,  
E-mail:  
[info@ar-rc.ru](mailto:info@ar-rc.ru)  
[www.ar-rc.ru](http://www.ar-rc.ru)

№2809-15 от  
28.09.22

119330, Россия,  
Москва,  
ул.Мосфильмовская,  
д.35, стр. 2  
+7 (495) 055-23-17  
E-mail:  
[info@raww.ru](mailto:info@raww.ru),  
<http://www.raww.ru>

№447-АС от 28.09.22

107078, г. Москва,  
ул. Нов.Басманная,  
дом 23Б, стр. 20,  
оф. 104  
+7 (499) 653-57-53,  
E-mail:  
[snpngk@bk.ru](mailto:snpngk@bk.ru),  
[www.snpngk.ru](http://www.snpngk.ru)

№075/01-02 от  
27.09.2022

119435, г. Москва,  
ул. Малая  
Пироговская, д.13,  
стр 1, БЦ «П13»,  
оф.410

№ 217 от 29.09.2022

Об обеспечении перехода на оплату  
фактического потребления ресурсов

Министру строительства и жилищно-  
коммунального хозяйства Российской  
Федерации

И.Э. Файзуллину

### Уважаемый Ирек Энварович!

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – постановление № 92) было принято в целях приведения актов Правительства РФ в соответствие с нормами статьи 156 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). Этот нормативный акт отрасль ждала 5 лет с момента принятия федерального закона №258-ФЗ от 29.07.2017 г., внесшего изменения в ст.156 ЖК РФ в соответствии с которыми при наличии ОДПУ, размер платы за КР на СОИ должен в конечном счете определяться на основании фактических данных коммерческого учета – либо в каждом расчетном периоде (сразу), либо по завершении очередного календарного года с проведением корректировки на разницу между фактическим объемом по данным ОДПУ и объемом, учтенным в составе платы.

Жилищный кодекс РФ позволял и до принятия этого нормативного акта проводить подобные корректировки, однако на практике применялись корректировки только в сторону уменьшения. Перерасчеты в большую сторону, когда фактические расходы на оплату КР на СОИ превышают начисления потребителям по нормативу не применялись – поскольку нормативы КР СОИ практически во всех регионах Российской Федерации сильно занижены, а в некоторых регионах в 5-7 раз ниже фактических объемов потребления КР на СОИ.

По указанной проблеме заниженных нормативов отраслевое сообщество неоднократно обращалось в Минстрой России, в том числе с аналитическими материалами<sup>1</sup> и обоснованием необходимости скорейшего утверждения порядка перерасчета и пересмотра подходов к определению и установлению нормативов КР СОИ. Необходимость такого пересмотра основана на том, что на органы государственного жилищного надзора возложен контроль за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного

<sup>1</sup> Доклад Проблема ОДН. Оценка последствий. Варианты решений. Сентябрь 2020г

самоуправления требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также к обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг).

На основании большого объема собранных данных об установленных нормативах потребления горячей, холодной воды, сточных вод и электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах и информации о фактических объемах потребления указанных коммунальных ресурсов на общедомовые нужды были проведены модельные расчеты и получены оценки убытков организаций ЖКХ, возникающих вследствие того, что население, проживающее в многоквартирных домах, оплачивает КР на СОИ только в пределах установленных нормативов. То есть значительная часть поставленных коммунальных ресурсов остается неоплаченной. По нашим оценкам общая сумма убытков управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций превысила за 5 лет 300 млрд рублей (примерно по 52-58 млрд рублей ежегодно).

Следствием действовавшего подхода также стало полное отсутствие мотивации собственников к проведению энергосберегающих мероприятий на общем имуществе, включая их проведение в период капитального ремонта. Оплата КР на СОИ в размере норматива также лишает управляющие компании поддержки собственников в выявлении несанкционированных подключений или проживания в квартирах большого количества незарегистрированных граждан. В результате объем безучетного сверхнормативного потребления недобросовестных собственников ведет к росту объема общедомовых нужд, на оплату которого у управляющих компаний нет источника финансирования.

Принятое постановление № 92 позволит снять дискриминацию в части адекватного определения величины потребленных коммунальных ресурсов на основании фактических данных коммерческого учета, а также позволит:

обеспечить защиту прав собственников и пользователей помещений в МКД, которые проводят мероприятия по энергосбережению и экономно относятся к расходованию коммунальных ресурсов;

стимулировать собственников и пользователей помещений в МКД содержать общее имущество в надлежащем виде, проводить энергосберегающие мероприятия;

устранить финансовый дисбаланс, в ряде случаев приводящий к банкротству управляющих организаций, которые вынуждены оплачивать сверхнормативный объем коммунального ресурса, потребляемый при содержании общего имущества, за счет сокращения качества обслуживания жилого фонда.

Также полагаем, что приведение порядка расчета платы за КР на СОИ в соответствие нормам ЖК РФ позволит обеспечить прозрачность расчетов, устойчивость деятельности управляющих компаний по наведению порядка и комфорта проживания в многоквартирных домах. Кроме того, будут созданы условия для развития механизма энергосервиса, который был до сих пор абсолютно не интересен собственникам помещений в условиях ограничения платы за КР на СОИ нормативом.

При этом вызывают озабоченность сообщения в СМИ о планах отказаться от введения в силу с 01 марта 2023 года положений постановления № 92 из-за возможных последствий в виде больших сумм перерасчетов.

В связи с этим обращаем Ваше внимание, что перерасчет коснется только стоимости горячей, холодной воды, водоотведения и электрической энергии,

потребляемых при содержании и использовании общего имущества, доля которых в общем платеже граждан не превышает 2,5% в совокупности. Также корректировки не коснутся многоквартирных домов, не оснащенных общедомовыми приборами учета перечисленных ресурсов, а также жителей многоквартирных домов, в которых общим собранием собственников помещений приняты решения об оплате КР на СОИ по фактическим показаниям ОДПУ.

Таким образом, по самой пессимистической оценке сумма перерасчета за календарный год (или 12 месяцев) не превысит 30 % от текущих начислений за один расчетный период, то есть в самом худшем сценарии никакого кратного роста платы не ожидается.

Тем не менее, понимая текущую ситуацию в целях нивелирования отдельных случаев больших сумм перерасчетов предлагаем рассмотреть механизм «сглаживания» эффекта, за счет распределения суммы перерасчета на квартал (3 месяца) либо на весь 2023 год в тех случаях, когда величина перерасчета превысит 25 % от совокупного расхода граждан на оплату КР на СОИ, рассчитанного исходя из нормативов (проект соответствующих изменений прилагается).

С учетом вышеизложенного, просим Вас, уважаемый Ирек Энварович, поддержать наши предложения по «сглаживанию» эффекта от проведения перерасчетов, а также обеспечить со стороны Минстроя России информационную поддержку реализации положений постановления Правительства РФ от 03.02.2022 г. № 92 в целях недопущения дальнейшего роста убытков организаций ЖКХ.

Приложение: проект изменений в акты Правительства РФ – на 4 л.

Председатель Правления  
Ассоциации ГП и ЭСК

Н.В. Невмержицкая

Директор  
Ассоциации «Совет  
производителей энергии»

Д.Е. Вологжанин

Директор  
Ассоциации Региональных  
расчетных центров

О.В. Селляхова

Исполнительный директор  
Российской ассоциации  
водоснабжения и водоотведения

Е.В. Довлатова

Директор Ассоциации  
«Некоммерческое  
Партнерство «Национальный  
Жилищный Конгресс»

Т.П. Вепрецкая

Исполнительный директор  
Ассоциации предприятий сферы  
ЖКХ "Объединенный жилищно-  
коммунальный СОВЕТ"

И.А. Булгакова

ПРОЕКТ

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**О внесении изменений в акты Правительства по вопросам определения платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные услуги**Правительство Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся **в акты Правительства по вопросам определения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.**
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Правительства  
Российской Федерации

М. Мишустин

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

**ИЗМЕНЕНИЯ,  
которые вносятся в акты Правительства по вопросам определения  
платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги**

1. В Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных 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 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, 2006, 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):

а) подпункт «а» пункта 29(3) изложить в следующей редакции:

«по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается **равными долями** в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом, **а в случае, если величина перерасчета составляет более 25% от величины, определяемой нормативом потребления соответствующего вида коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме за расчетный период, величина перерасчета учитывается равными долями в течение года, следующего за расчетным годом;**».

2. В приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Собрание законодательства Российской Федерации 2011, № 22, 3168; 2017, № 2, ст. 338; № 11, ст. 1557; 2020, № 27, ст. 4236; 2022, № 18, ст. 3091):

а) абзац шестой подпункта а(1)) пункта 4 после слов «с 1 января 2017 г.-1,5.» дополнить следующим предложением: **«Органом государственной власти субъекта Российской Федерации может устанавливаться величина повышающего коэффициента более 1,5.»**

б) абзац четвертый пункта 7(1) после слов «принимается равной 1,5.» дополнить следующим предложением: **«Органом государственной власти субъекта Российской Федерации может устанавливаться величина повышающего коэффициента более 1,5.»**

в) абзац четвертый пункта 22(2) после слов «принимается равной 1,5.» дополнить следующим предложением: **«Органом государственной власти субъекта Российской Федерации может устанавливаться величина повышающего коэффициента более 1,5.»**

г) абзац четвертый пункта 23(2) после слов «принимается равной 1,5.» дополнить следующим предложением: **«Органом государственной власти субъекта Российской Федерации может устанавливаться величина повышающего коэффициента более 1,5.»**

д) абзац четвертый пункта 26(1) после слов «принимается равной 1,5.» дополнить следующим предложением: **«Органом государственной власти субъекта Российской Федерации может устанавливаться величина повышающего коэффициента более 1,5.»**

е) абзац четвертый пункта 28(1) после слов «принимается равной 1,5.» дополнить следующим предложением: **«Органом государственной власти субъекта Российской Федерации может устанавливаться величина повышающего коэффициента более 1,5.»**