



КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Вебинар

Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ)

Ведущая вебинара

Юридическая компания «Корпорация»
Юридическое сопровождение СНТ, ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК
по всей России

Сайт 4tsg.ru
Телефон: 8 800 600 07 80
Whats App: +7961 636 35 76

Подписаться на еженедельную бесплатную рассылку по
изменению в законодательстве – corporation@4tsg.ru

Иванова Кристина Николаевна
Директор Юридической компании «Корпорация»,
Практикующий юрист

Юридическая компания «Корпорация»:

- одна специализация – юридическое сопровождение ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК и СНТ
- работаем с 2011 года
- около 520 ТСЖ, ЖСК, ЖК и УК являются постоянными клиентами
- вернули более 4.600.000 рублей по искам с РСО
- вынесено решений по должникам на сумму более 6.000.000 рублей
- более 100 уставов подготовлено
- более 20 компаний перевели на специальный счет
- 37 компаний на абонентском юридическом обслуживании в настоящее время
- 89% выигранных дел в суде
- наши клиенты в более чем 20 городах России, включая Москву и Санкт-Петербург
- более 60 ТСН создано при поддержке и сопровождении ЮК Корпорация

Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

Контактная информация

Сайт 4tsg.ru

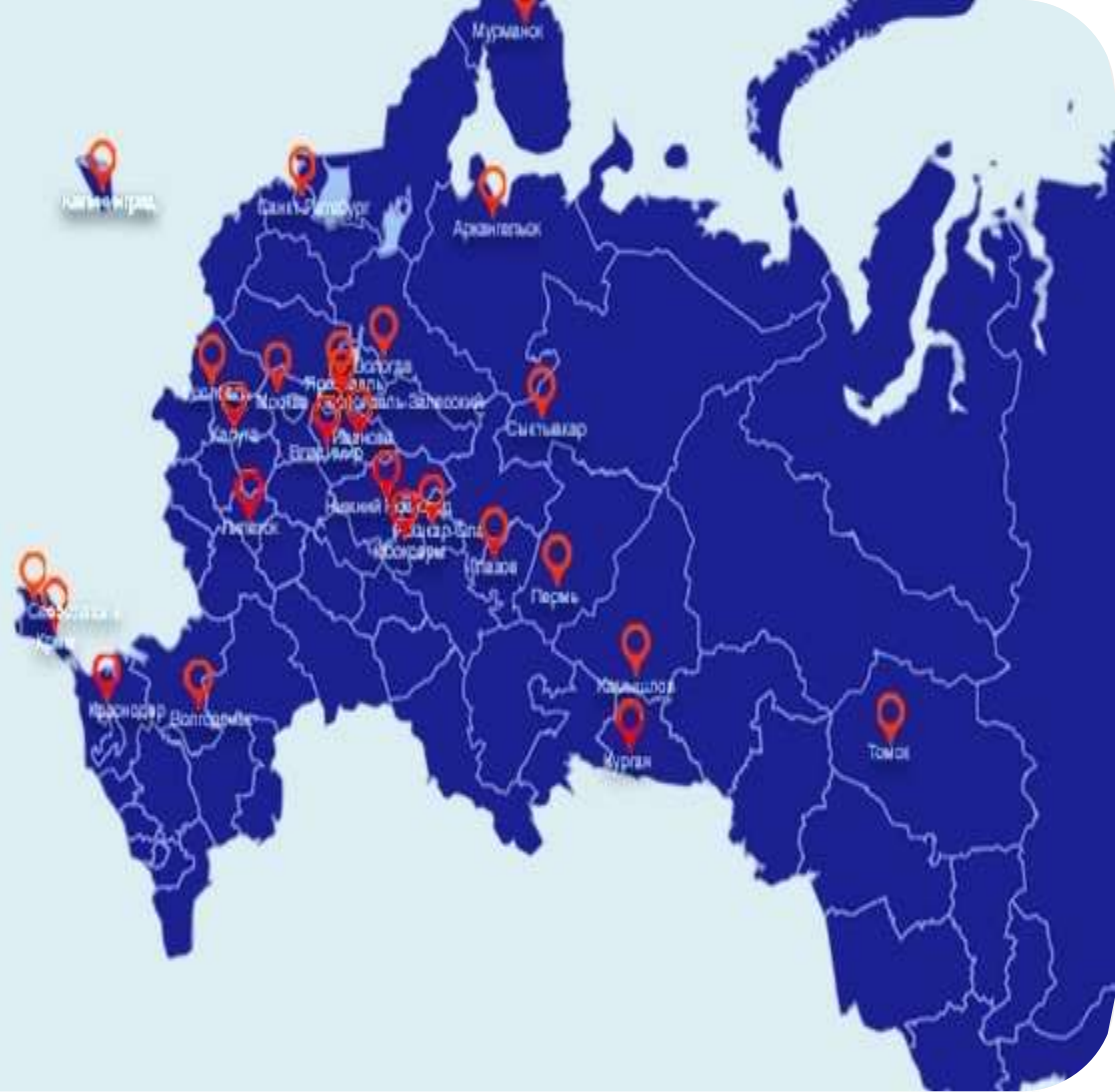
Телефон: 8 800 600 07 80

Консультации по России:

Whats App +79616363576 (звонок бесплатный)

Skype +79616363576 или Корпорация юридическая компания
(звонок бесплатный)

ГЕОГРАФИЯ УСЛУГ НАМ ДОВЕРЯЮТ БОЛЕЕ 1247 КЛИЕНТОВ



Программа вебинара:

- 1** КР на СОИ до и после 01.09.22г
- 2** Порядок и сроки перерасчета КР на СОИ
- 3** Особенности расчета отдельные видов КУ
- 4** Вопросы юристам

До 01.01.2017г.

- ОДН
- Коммунальная услуга
- Плата исходя из показаний ОПУ и ИПУ

**После 01.01.2017г.
(№176-ФЗ)**

- КР на СОИ
- Жилищная услуга
- Отдельной строкой
- Ограничена нормативом

№258-ФЗ от 29.07.2017г.

- Право УО/ТСЖ/ЖК производить расчет платы по показаниям, если:
установлен ОДПУ + решение ОСС
- КР в составе платы на СОИ

Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР СОИ) –
это ресурсы, которые управляющая организация расходует на
обслуживание общедомового имущества



ХВС (Уборка, мытье полов, опрессовка)
ГВС
Водоотведение
Электроэнергия (работа насосов, лифтов, освещение МОП)

Постановление Правительства РФ 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»

- ❑ с 01 сентября 2022г.
- ❑ до 31 декабря 2027г.

В Правила
содержания
общего имущества
(Постановление №
491)

В Правила
предоставления
коммунальных
услуг
(Постановление №
354)

В Правила,
обязательные при
заключении
договоров
снабжения
коммунальными
ресурсами
(Постановление
№ 124)

Постановление Правительства РФ 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»

- ❑ Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы (ч.1 ст. 6 ЖК РФ), если период прямо не указан в нормативном акте

За какой период делать перерасчет?

Пп. «а» п.29 (3) Правил №491 перерасчет производится по истечению каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение I квартала года, следующего за расчетным годом.

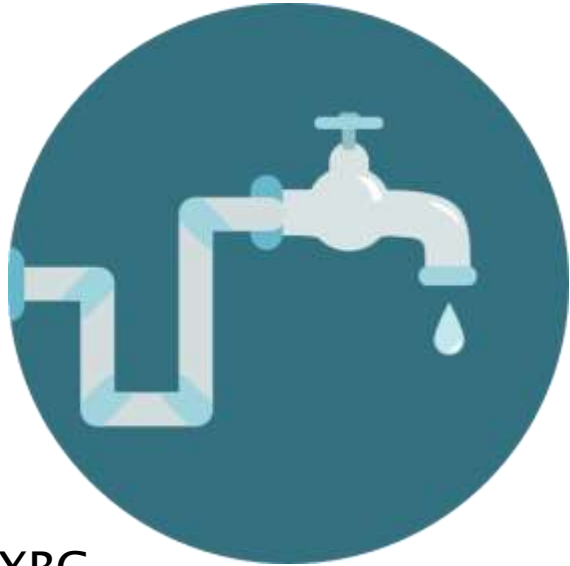
Итог: период перерасчета определяется истечением каждого календарного года

Письмо Минстроя России от 3 февраля 2023 г. № 2872-ОГ/00

«.....при рассмотрении указанного вопроса следует учитывать, что после вступления в силу этих изменений перерасчет в рассматриваемом случае осуществляется по истечении каждого календарного года, с учетом данных, полученных за предыдущий календарный год, за 12 календарных месяцев;

*Таким образом, при проведении перерасчета в I квартале 2023 года
учитываются данные, полученные за 2022 год»*

КР на СОИ



ХВС



ГВС

Водоотведение



Электроэнергия

- ▶ **Ранее:** плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, взимается, если в МКД предусматривают «возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов» на СОИ (Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ – ч.9.1 ст. 156 ЖК РФ)
- ▶ вне зависимости от наличия или отсутствия водозаборных устройств в местах общего пользования, вне зависимости от закрытой или открытой системы водоснабжения, **в силу наличия внутридомовой системы и факта поставки в неё ресурса** КР на СОИ начисляется.
(*Определение Верховного суда РФ от 21.01.21 № 303-ЭС20-22307*)
- отсутствие утверждённого норматива **не является основанием для отказа** в оплате фактически оказанных услуг
(*Определения Верховного суда РФ от 27.03.2020 № 301-ЭС20-2203*)

Изменения в Правила содержания общего имущества (Постановление № 491)



Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и СОИ в доме, **при наличии в доме внутридомовых инженерных систем**, обеспечивающих предоставление соответствующего вида КУ по ХВС, ГВС, ЭЭ, а также отведению сточных вод.

Скорректирован пункт про **состав расходов на содержание общего имущества** (расходы на снятие показаний приборов учета, выставление платежных документов, расходы на истребование задолженности и т.д.)

Новое приложение – «формулы определения размера платы за приобретение холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и СОИ, а также отведение сточных вод в целях СОИ, и среднемесячного объема таких ресурсов».

Изменения в Правила содержания общего имущества (Постановление № 491)

Порядок определения размера расходов КР на СОИ:

1

отсутствие ОДПУ,
а также истечение
**3 расчетных
периодов** со дня
выхода из строя или
утраты ранее
введенного
в эксплуатацию ОДПУ
либо истечения срока
его эксплуатации или
**истечения
межповерочного
интервала** поверки
ОДПУ;

2

оснащение МКД
автоматизированной
информационно-
измерительной
системой учета

*при условии
обеспечения
возможности
одномоментного
снятия показаний;

3

принятие общим
собранием решения
об определении
размера расходов на
**оплату исходя из
объема** потребления
по показаниям ОДПУ;

4

принятие общим
собранием решения
об определении
размера расходов на
оплату КР,
потребляемых при
использовании
и СОИ, из расчета **их
среднемесячного
объема** потребления;

5

наличие ОДПУ
и отсутствии
решений общего
собрания
собственников
о начислениях по
фактическому или
среднемесячному
потреблению.



установлен ОДПУ и нет
решений собрания
о начислениях по
фактическому потреблению

Перерасчет платы,
если

Установлен ОДПУ и
общее собрание
определило размер
расходов из расчета их
среднемесячного
потребления

- по истечении каждого календарного года, при этом перерасчет учитывается в составе платы за КР, потребляемые СОИ, **в течение I квартала года**, следующего за расчетным годом;
- при прекращении управления домом, при этом перерасчет учитывается в составе платы за КР, потребляемые при СОИ, **за последний месяц** представления к оплате таким лицом платежного документа;
- при принятии на общем собрании собственников **решения о другом порядке** начисления платы

- ▶ **ОПУ- ΣИПУ = положительная разница**, то перерасчет не в пользу потребителя - пропорционально площади жилых/нежилых помещений.
- ▶ **ОПУ- ΣИПУ = отрицательная разница**, то перерасчет в пользу потребителя. В платежном документе указываем «0» в счет будущих периодов.

! Возврат в денежном эквиваленте не осуществляем

«Умные» счётчики, или автоматизированные информационно-измерительные системы учёта (АИИСУ)

- ▶ При наличии в доме установленной и принятой к расчётам автоматизированной системы учёта объём ресурсов, потреблённых на содержание общего имущества, определяется исключительно исходя из переданных такой системой показаний, без применения нормативов (ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ).

Условия:

1. по решению общего собрания собственников помещений в доме.
2. Система должна быть принята к учёту исполнителем КУ, о чём составляется акт ввода в эксплуатацию.
3. Установленная АИИСУ одновременно снимает показания со всех помещений

Определение объема сточных вод

До 01.09.22г.

- Исполнитель УО: $V_{\text{ств}} = V_{\text{хвс}} + V_{\text{гвс}}$
- При прямых договорах (зависело от суд.практики в регионах)
- $V_{\text{ств}} = V_{\text{хвс}} + V_{\text{гвс}}$ или
- $V_{\text{ств}} = \text{Норматив}$

С 01.09.22г.

- Единый порядок
- ОДПУ сточных вод
- $V_{\text{ств}} = V_{\text{хвс}} + V_{\text{гвс}}$
- $V_{\text{ств}} = \text{Норматив}$

МКД подключён к централизованной системе канализации и жителям дома предоставляются услуги водоснабжения и водоотведения, то по умолчанию жители домов оплачивают и КР на СОИ по отведению сточных вод.

Для предъявления к оплате объёмов КР на СОИ по водоотведению достаточно, чтобы многоквартирный дом был оснащён канализацией (Дело № А51-15537/2019)

Изменения в правилах предоставления коммунальных услуг № 354

- ❑ п. 44 новый абзац. **Исключает из объема сточных вод, подлежащего оплате потребителями, объем воды, которую потратили на залив ледяных горок, катков, полив зеленых насаждений около дома.**

При этом факт возможности отпуска холодной воды исключительно для залива ледяных горок, катков, полива зеленых насаждений, должен подтверждаться актом, подписанным организацией водопроводно-канализационного хозяйства и лицом, ответственным за содержание общего имущества в МКД.

Изменения в Правила, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами (Постановление № 124)

- ❑ Правила про учет «отрицательного ОДН» дополнены нормой:

«Объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении МКД в следующем расчетном периоде (следующих расчетных периодах), определяемый в соответствии с настоящим подпунктом или подпунктом «б» настоящего пункта, уменьшается на величину, на которую $V_{потр}$ превышает $V_{одпу}$ в текущем периоде».

Контактная информация

Юридическая компания Корпорация

Мы будем полезны при решении следующих вопросов:

- изменение/создание Устава ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ
- работа с должниками
- работа с ресурсоснабжающими компаниями (РСО)
- взаимодействие с проверяющими органами
- консультации
- подготовка и проведение общих собраний
- создание и реорганизация ТСЖ и СНТ
- составление документов (письма, акты, договора, претензии, иски и т.д.)
- другие вопросы, возникающие в деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК и СНТ

Контактная информация

Сайт **4tsg.ru**

Телефон: **8 800 600 07 80**

Консультации по России:

Whats App +79616363576 (звонок бесплатный)

Skype +79616363576 или Корпорация юридическая компания
(звонок бесплатный)

Подписаться на еженедельную бесплатную рассылку по изменению в законодательстве: пришлите свой e-mail на почту **corporation@4tsg.ru**