

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.А. Пахомовым,
В.А. Кошелевым,
Д.Л. Аверовым,
С.В. Колуновым,
И.С. Вольфсоном,
А.Г. Сидякиным,
М.А. Нуриевым,
А.В. Якубовским,
Р.М. Лябиховым,
А.С. Аксененко,
Сенатором Совета Федерации
В.В. Якушевым

Проект № 956556-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести изменения в часть 9² статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2008, № 30, ст. 3616; 2010, № 31, ст. 4206; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2014, № 30, ст. 4218; 2015, № 27, ст. 3967; 2017, № 1, ст. 69; № 31, ст. 4807; 2021, № 27, ст. 5057), исключив слова «исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской

Федерации,», «с проведением перерасчета размера таких расходов», «, случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер 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, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении 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:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации».

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Перерасчет размера платы коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в 2025 году, размер которого определяется как стоимость разности объема

Президент
Российской Федерации

M
 Chy
~~Agreement~~
 Agreement
 Secured
 The
 Camp
 Only

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 156
Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - законопроект) подготовлен в целях защиты прав граждан Российской Федерации – собственников помещений в многоквартирном доме при реализации порядка взимания платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

Статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД. Доля обязательных расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 и частью 1 статьи 158 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее - КР на СОИ) соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ предусмотрено, что размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

С 1 сентября 2022 г. согласно пункту 29(2) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила

№ 491), размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, определяется как произведение тарифа (цены) для потребителей и объема КР на СОИ, приходящегося на каждое жилое и нежилое помещение.

При этом размер расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, включается в плату за содержание жилого помещения для каждого жилого и нежилого помещения в МКД и определяется в следующем порядке:

- если МКД не оборудован общедомовыми приборами учета (далее – ОДПУ), либо он вышел из строя, вовремя не поверен и т.п., собственники помещений оплачивают нормативный объем потребления без проведения последующего перерасчета;

- если МКД оборудован ОДПУ и собственниками на общем собрании не было принято решение по вопросу оплаты КР на СОИ, собственники помещений в таком МКД в течение года оплачивают КР на СОИ по региональному нормативу потребления КР на СОИ (вследствие чего сумма в едином платежном документе остается неизменной), и только по истечении года осуществляется перерасчет по фактическим показаниям ОДПУ;

- если МКД оборудован ОДПУ и собственниками помещений на общем собрании было принято решение о том, что плата за КР на СОИ рассчитывается и взимается исходя из их среднемесячного объема потребления, собственники помещений оплачивают КР на СОИ по среднемесячной величине, рассчитанной по данным прошлого года, однако по истечении года происходит перерасчет по фактическим показаниям ОДПУ;

- если МКД оборудован ОДПУ и собственниками помещений на общем собрании было принято решение о том, что плата за КР на СОИ рассчитывается и взимается исходя из показаний ОДПУ, лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД, распределяет разницу между общедомовым и индивидуальным потреблением между собственниками пропорционально площади принадлежащих им помещений;

- если дом оборудован автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, размер платы за КР на СОИ определяется исходя из показаний приборов учета без привязки к региональному нормативу потребления.

В правоприменительной практике приоритетным способом определения размера платы за КР на СОИ, является нормативный, при котором норматив потребления соответствующей коммунальной услуги умножается на показатели доли площади в составе общего имущества, с последующим проведением

перерасчета размера расходов на КР на СОИ до фактических значений, по итогам соответствующего календарного года.

Данный порядок позволяет начислять плату за коммунальные ресурсы на ОДН равномерно в течение года, с последующей корректировкой до факта ее потребления по истечении соответствующего периода (календарного года).

Вместе с тем, подобный подход влечет за собой появление дисбаланса в финансовых взаимоотношениях «конечный потребитель – управляющая организация – ресурсоснабжающая организация».

Так, в силу подпункта «а» пункта 21 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией договора с ресурсоснабжающей организацией, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 №124, ресурсоснабжающая организация взимает с исполнителя коммунальной услуги стоимость всего объема коммунального ресурса, потребленного собственниками помещений в МКД за расчетный период. При этом управляющая организация, по смыслу приведенных положений Правил № 491, не вправе взимать с собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме стоимость КР на СОИ в течение года выше нормативной. В результате управляющая организация по итогам соответствующего расчетного периода имеет кассовый разрыв, который погашается исключительно за счет средств, собираемых на содержание и текущий ремонт общего имущества, что влечет за собой недофинансирование плановых работ, а равно - нарушение прав граждан на безопасные и благоприятные условия проживания.

Управляющая организация – исполнитель коммунальных услуг, фактически транслирует полученные от граждан платежи за предоставленные коммунальные услуги ресурсоснабжающей организации в качестве оплаты за отпущенные коммунальные ресурсы, следовательно, методика расчета обязательств граждан по оплате коммунальных услуг должна соответствовать методике расчета платы исполнителя коммунальных услуг. Игнорирование данного принципа не позволяет обеспечить финансовую стабильность участников отношений по предоставлению коммунальных услуг, в частности, лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД.

Важно отметить, что статьей 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлен безусловный приоритет норм жилищного законодательства перед нормами других законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих жилищные отношения.

В связи с этим представляется целесообразным пересмотреть положения части 9.2 статьи 156 ЖК РФ, установив приоритет фактического порядка

определения стоимости КР на СОИ. Иными словами, стоимость коммунального ресурса, потребляемого в целях содержания общего имущества, вне зависимости от наличия волеизъявления собственников помещений в МКД, при наличии ОДПУ должна определяться исключительно на основании показаний ОДПУ по итогам расчетного периода.

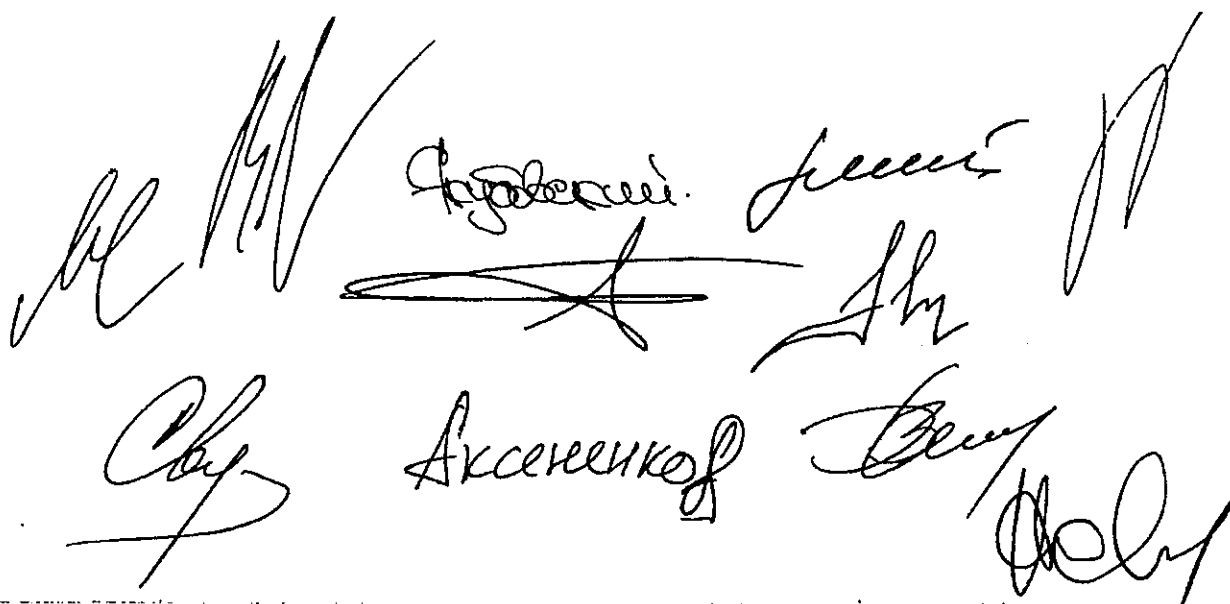
Такой подход является объективным, обеспечивает прозрачность расчетов платы за КР на СОИ, нивелирует дисбаланс в финансовых взаимоотношениях участников рынка, следовательно, гарантирует гражданам надлежащее исполнение всех обязательств со стороны лица, осуществляющего управление МКД.

Законопроектом предусмотрен переходный период для вступления в силу федерального закона, а также уточняются правила перерасчета и доначисления платы за предоставленные коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Законопроект не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы.

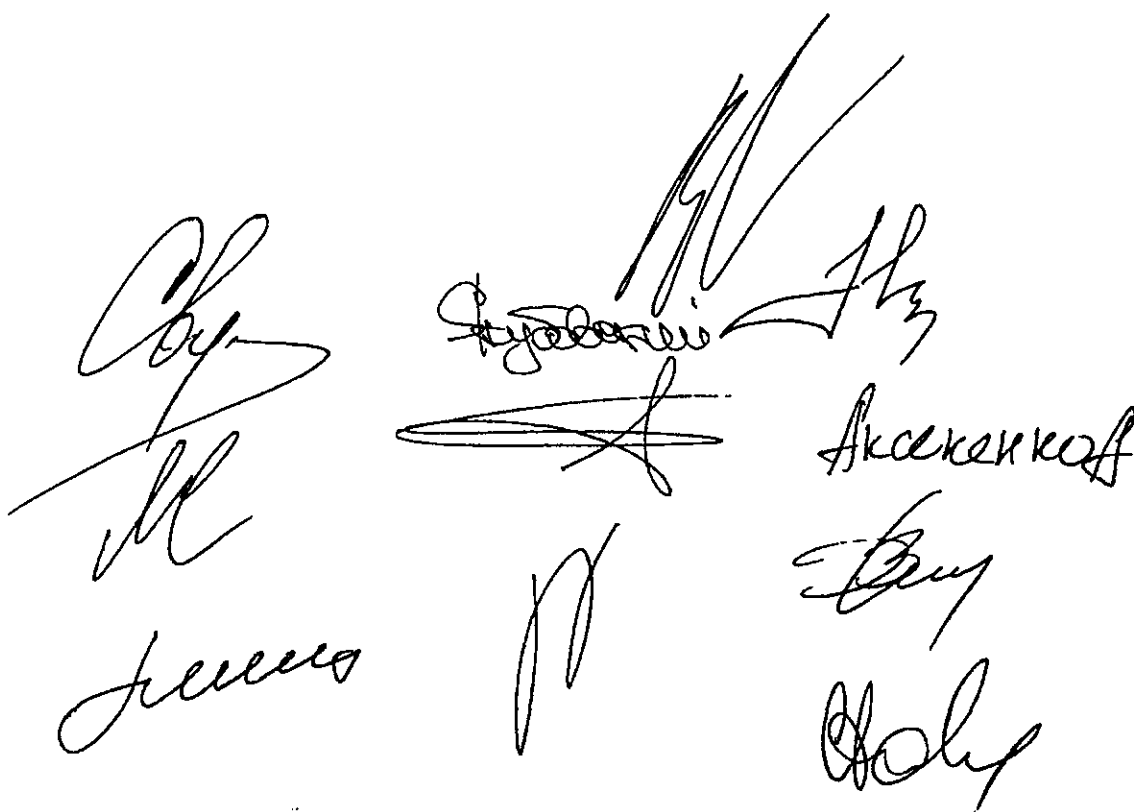
Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие федерального закона не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса Российской
Федерации»

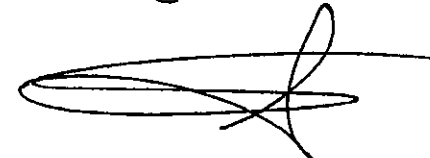
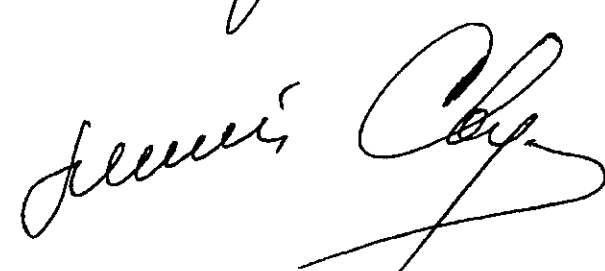
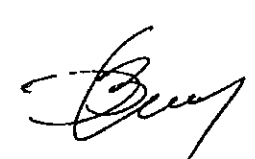
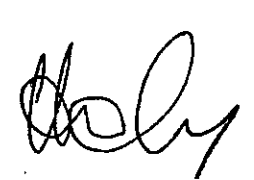
Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.



The bottom section of the document contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there are two distinct signatures. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'Александров' (Alexandrov) with a horizontal line underneath it. To the right of this, there are three more signatures, with the middle one clearly legible as 'Аксентьев' (Aksentiev). The signatures are written in a cursive, handwritten style.

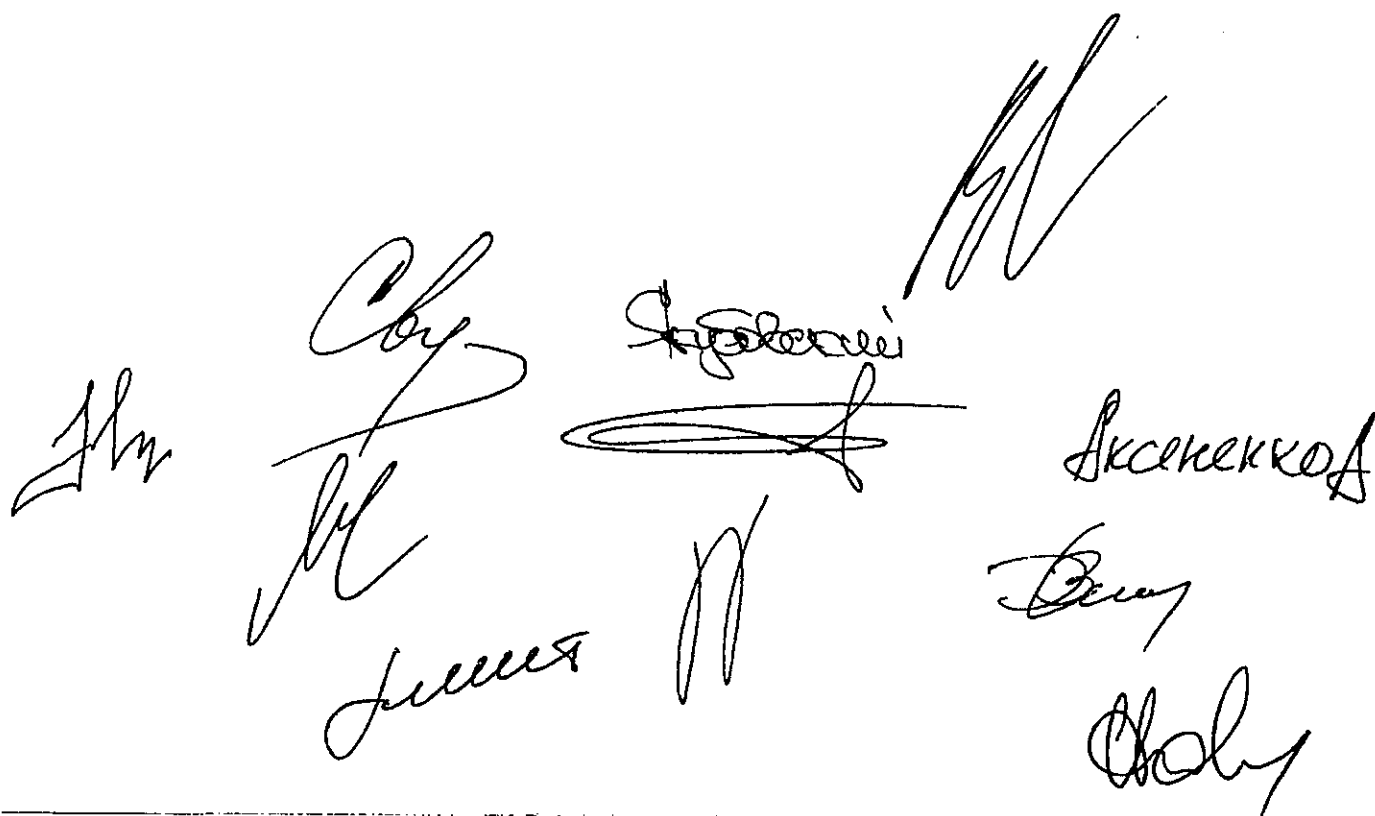
ПЕРЕЧЕНЬ
актов федерального законодательства, подлежащих признанию
утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию
в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса
Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.

  
  Аксентков
 


ПЕРЕЧЕНЬ
нормативных правовых актов Президента Российской Федерации,
Правительства Российской Федерации и федеральных органов
исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению или принятию
в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса Российской
Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации» потребует внесения изменений в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.



A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in a loose cluster at the bottom of the page. The signatures vary in style, with some being highly stylized and others more legible. One signature in the upper right of the cluster appears to be 'С.С.С.', and another in the lower right appears to be 'Аксенко'.