**Изменения в расчете и оплате коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества МКД (КР на СОИ):**

- возможно ли потребление горячей воды в целях содержания общего имущества в конкретном доме? Ранее выяснение этого вопроса могло вылиться в судебное разбирательство с поиском запрятанных в стене кранов, а с 1 сентября вводится специальное универсальное правило - возможность такого потребления (и вообще потребления воды, электричества и отвода сточных вод) **считается предусмотренной** конструктивными особенностями МКД при наличии в нем ВДИС, обеспечивающих предоставление соответствующих коммунальных услуг ([пп. "л" п. 11](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12148944/entry/101111) Правил N 491 в новой редакции);

- кроме того, в состав за КР на СОИ будет входить и тот ресурс, который потреблен при **использовании** общего имущества (ранее [пп. "л" п. 11](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12148944/entry/101111) Правил N 491 формально позволял учитывать только тот ресурс, который тратится лишь на **содержание** ОИ, поэтому с формальной точки зрения могли быть сомнения о включении в КР на СОИ, например, электричества, которое тратит ИТП, общедомовые системы видеонаблюдения или шлагбаум);

- в состав расходов на СОИ с 1 сентября будут включаться все (ранее - только обоснованные) расходы на снятие показаний счетчиков и все (ранее - только обоснованные) расходы на истребование коммунальных долгов (кроме случаев "прямых" договоров с РСО). Это предусмотрено [пп. "б" п. 29](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12148944/entry/102902) Правил N 491 в новой редакции. Справедливо ли это? Ведь получится, что дисциплинированные собственники будут дополнительно оплачивать "коллекторские" расходы на своих неаккуратных, в смысле оплаты ЖКХ, соседей. С другой стороны, включение этих расходов в состав расходов на СОИ отражает существующие реалии - широко распространенную практику урезания размера судебных издержек в делах о взыскании долга по квартплате, а также отсутствием у должников денег даже на выплату долга, не то что дополнительных расходов. Кроме этого, в состав расходов на СОИ будут включаться расходы на **содержание информационных систем**, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за "коммуналку";

- с 1 сентября [пунктом 29.2](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/12902) Правил N 491 в новой редакции вводится всеобщий принцип оплаты за КР на СОИ в размере фактически истраченных ресурсов (ранее это правило применялось только к тем МКД, где установлены "умные" счетчики или на ОСС было принято соответствующее решение). Правда, в столице РФ может быть принято иное регулирование (это прямо [разрешает](https://internet.garant.ru/#/document/12138291/entry/1546) ЖК РФ). Итак, с 1 сентября все собственники платят за фактический КР на СОИ, но в домах с умными счетчиками или принятым на ОСС решении жители платят "по факту" каждый месяц ([подпункты "г"](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/12924) и ["д" п. 29.2](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/12925)), а в остальных домах жители будут ежемесячно уплачивать норматив, а раз в год (либо перед переходом на "прямые" договоры, либо перед приходом новой УК, см. [пп. "б" п. 29.2](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12148944/entry/12922), [п. 29.3](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/12903) Правил N 491 в новой редакции) - получать перерасчет с доплатой или сторнированием.

Предусматривается также "средний" вариант - собственники на ОСС принимают решение о том, что платят за КР на СОИ, но не по показаниям ОДПУ, а "из расчета их среднемесячного объема потребления". Это среднемесячное потребление считается по специальной формуле, а потом все равно будет перерасчет по факту ([пп. "в" п. 29.2](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12148944/entry/12923));

- с 1 сентября установлен ясный и понятный порядок работы с "отрицательным" КР на СОИ, - если он появился, то в расчетном периоде размер платы за отрицательный КР на СОИ равен нулю, а следующих периодах размер платы должен быть уменьшен на такую "отрицательную" величину ([пп. "е" п. 29.2](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12148944/entry/12926) Правил N 491 в новой редакции, [абз. 5 пп. "а" п. 21.1](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/70139750/entry/1021115) Правил N 124 в новой редакции);

- размер платы за КР на СОИ должен указываться в платежке, отдельной строкой по каждому виду ресурса ([п. 29.4](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/12904) Правил N 491 в новой редакции);

- увеличение размера платы за КР на СОИ в связи с ежегодной индексацией тарифов на коммунальное ресурсы происходит без организации ОСС по данному поводу ([п. 29.5](https://internet.garant.ru/#/document/12148944/entry/12905) Правил N 491 в новой редакции);

- если в МКД есть такой специальный ОДПУ холодной воды, который введен в эксплуатацию и определяет объем исключительно той воды, которой поливают газон и клумбы, а зимой заливают каток (и факт этого подтвержден водоканалом), - то показания такого ОДПУ учитываются для целей определения объема водоотведения - эта вода, разумеется, в объем "общедомового" водоотведения не входит ([абз. 3 п. 44](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12186043/entry/1443) Правил N 354 в новой редакции, [абз. 5 пп. "в. 4" п. 21](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/70139750/entry/1213045) и [пп. "д" п. 21.1](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/70139750/entry/102115) Правил N 124 в новой редакции);

- в Правила N 124 добавляется правило ([пп. "а.1" п. 21](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/70139750/entry/12111), [пп. "а.1" п. 21.1](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/70139750/entry/1021101)) о том, что в случае приготовления ГВС на ИТП в МКД объем коммунального ресурса, используемого для подогрева холодной воды, определяется по Правилам N 354 (то есть по [нормативам тепла](https://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/200201), используемого для подогрева воды, а не фактическому количеству отпущенной теплоэнергии, даже если в доме есть ОДПУ тепла);

- появилась формула для расчета платы за "общедомовое" водоотведение в МКД с ИТП, если в доме есть ОДПУ сточных вод, и формулы расчета для платы за "общедомовое" водоотведение в домах с централизованным ГВС ([п. 11.2](https://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/200112), [п. 13.1](https://internet.garant.ru/#/document/12186043/entry/20131) Приложения N 2 к Правилам N 354);

- скорректирована формула оплаты за водоотведение в частном жилом или нежилом помещении, в котором нет ни ИПУ сточных вод, ни одного из счетчиков - ИПУ ГВС или ХВС. Расчет в этом случае будет исходя из норматива потребления ГВС или ХВС (того ресурса, счетчик на который отсутствует) и показания второго счетчика. Если нет ни ИПУ ГВС, ни ИПУ ХВС, будет применяться норматив водоотведения - как и раньше ([абз. 7 п. 42](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12186043/entry/4205) Правил N 354 в новой редакции).