

21.02.2023 г.



Платежи могут вырасти, снизиться или не измениться — зависит от региона.

С 1 марта россияне будут по-новому оплачивать потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН). Изменятся нормативы учета горячей и холодной воды, электричества и отопления на общих пространствах — лестничных площадках, подъезде и лифтах. Кроме того, до 1 апреля придут новые платежки ЖКУ — с перерасчетом ОДН за прошлый год. Правила коснутся всех по-разному: у кого-то единовременная плата будет ощутимо выше, у кого-то ниже, а у кого-то почти или совсем не поменяется. Чего ждать — разбирались «Известия».

Почему в марте вырастет квартплата

До 2022 года собственники жилья в России могли оплачивать расходы на общедомовые нужды двумя способами. Если в доме установлены общие приборы учета (не индивидуальные), то по фактическому потреблению. Речь идет, к примеру, о лампочках в подъезде, воде, которой уборщики моют пол, работе лифтов и прочем. Сумма делилась на всех жильцов пропорционально их жилплощади.

В редких случаях, если счетчики есть, но жильцы не голосовали за оплату по факту, или дом слишком старый, платеж начислялся по определенному методу и распределялся равномерно на весь год.

Однако еще в прошлом году существовали ограничения: даже если в доме есть общие приборы учета, сумма на каждого потребителя не могла превышать нормативы. Они в свою очередь устанавливаются региональными властями. Когда фактическое потребление выходило за эти пределы, разницу доплачивала управляющая компания.

Но правило перестало действовать с сентября 2022 года — теперь собственники должны «закрывать» весь объем ОДН. То есть и для тех, кто платил по факту, и для тех, кто платил по нормативам, стандартные цифры перестанут быть границей, за которую нельзя выходить при начислении платежей. И тем, и другим квартплату начнут пересчитывать как минимум раз в год — в I квартале, если сами собственники не захотят иначе.

— В 2017 году законодатель упразднил понятие ОДН и ввел новое — КР на СОИ (коммунальный ресурс на содержание общего имущества). И тогда же предусмотрел итоговое распределение этого КР на СОИ на всех жителей согласно показаниям прибора учета. Однако для того чтобы не создавать напряженность в обществе, на первое время законодатель запретил распределять на жителя объем ресурса, превышающий установленные нормативы. Порядок их распределения сверх норматива был введен только спустя пять лет, в 2022 году постановлением [правительства](#) от 3 февраля 2022-го. Его вступление в силу широко обсуждалось в сентябре прошлого года, — объяснил «Известиям» руководитель практики «Коммунальное хозяйство, энергетика и управление недвижимостью» в московской коллегии адвокатов «Арбат» Сергей Сергеев.

Иными словами, в феврале-марте 2023 года должен произойти первый перерасчет оплаты ЖКУ по новым правилам за весь прошлый год. Итоговая сумма зависит от региона: если нормативы были сильно занижены, в платежках одновременно может появиться значительная сумма, если завышены — наоборот. Если стандарты старались приблизить к реальным, то разница будет небольшой.

— Изменения почувствуют все жители многоквартирных домов. Исключения возможны

только в том случае, если в каких-то регионах будут приняты сглаживающие административные решения, — добавил Сергеев.

Эксперты подчеркивают: речь идет не об увеличении тарифов ЖКУ, а только об оплате того, что раньше не оплачивалось. Чтобы расчеты были максимально точными, жильцам нужно вовремя снимать и передавать в управляющую компанию показания квартирных счетчиков. ОДН рассчитывается по простой формуле: общие показания дома минус индивидуальные показания всех жильцов.

По словам специалистов, такая мера позволит управляющим компаниям не платить за собственников, а это в свою очередь повысит качество услуг: у организаций освободятся средства. Раньше они зачастую брали деньги, предназначенные для содержания общего имущества, чтобы расплатиться с поставщиками воды, тепла и электричества. Но совмещать ОДН и КР на СОИ некорректно, подчеркивает Сергей Сергеев. В первом случае оплачиваются ресурсы, во втором — мелкий ремонт, починка оборудования, уборка и прочее.

В доме, где жильцы ответственно и вовремя платят по счетчикам, плата за ОДН будет максимально прозрачной. Если потребитель не передал цифры, ему насчитают норматив, приближенный к реальному потреблению. Но если он намеренно занижил показания («подкрутил» прибор или передал ложные данные), за потраченные им по факту воду и электричество придется заплатить всем остальным жильцам.

Управляющая компания может делать перерасчет не раз в год, а раз в полгода, квартал или месяц. Жильцы должны за это проголосовать и подать заявление в организацию. В последнем случае ежемесячная квартплата может немного вырасти, но ежегодной корректировки больше не понадобится.

Как изменятся нормативы ЖКУ в марте

Остается еще одна категория жильцов, которые не могут платить ОДН по факту, потому что по каким-то причинам в их домах нет общих приборов учета. К примеру, это ветхое и аварийное жилье, готовящееся к сносу. Для них остаются действовать нормативы, но с 1 марта расчет изменится.

По словам директора Института экономики и регулирования инфраструктурных отраслей НИУ [ВШЭ](#) Ильи Долматова, сейчас используют расчетный метод, который строится на проектных характеристиках: например, мощности оборудования, удельных расходах и прочее. Часто такие выкладки не совпадают с тем, что есть на самом деле.

— Пересмотр нормативов всегда означает, что мы хотим добиться большей объективности. Она состоит в том, чтобы расчетные значения отражали фактические показатели. Нынешние нововведения связаны с введением нового метода — метода аналогов. Он заключается в том, что вы, по сути, берете схожий объект (дом) с теми же характеристиками, смотрите, сколько он тратит по счетчикам, и используете эти цифры для установления платы по тем домам, в которых нет приборов учета. А с расчетным методом вы можете ошибиться, потому что не очень понятно, как по факту, — пояснил он «Известиям».

По словам Долматова, аналоговый метод призван убрать дисбаланс, который возникает при занижении или завышении нормативов, и приблизить цифры к реальным. Но эти изменения коснутся уже небольшого процента россиян.

— Есть ряд особенностей, связанных с тем, что ранее установленные нормативы имеют срок действия три года, и чтобы их пересмотреть, нужно произвести соответствующие расчеты. Но это не означает, что сейчас по всей стране их начнут пересматривать и уточнять. Скорее всего, будут какие-то точечные примеры, и не факт, что с 1 марта, — могут быть и в середине года, и в конце, а то и вообще со следующего. Это не тарифы, которые индексируются сразу везде одномоментно, — рассказал эксперт.

Как не платить за вывоз мусора в отпуске

В то же время жильцы многоквартирных домов могут сэкономить на вывозе мусора, если отсутствуют более пяти дней. Эти изменения тоже вступают в силу с 1 марта.

Чтобы платеж пересчитали, нужно написать заявление в управляющую компанию и приложить доказательства: например, туристическую путевку, билеты на поезд и

самолет или командировочное удостоверение.

Воспользоваться мерой можно в течение месяца после возвращения домой.

Кроме того, в России могут снизить расходы ЖКУ на вывоз мусора. Предлагается рассчитывать стоимость услуги исходя из фактически произведенных отходов, а не по нормативу. Собственников нескольких квартир, в которых никто не живет, могут полностью освободить от платы. Инициативу в [Минстрой](#) направили члены профильного комитета

[мы](#)

[Госду](#)

Айгуль Хабибуллина