

1. В каком порядке осуществляется начисление платы за отопление для жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, подключенных к централизованному теплоснабжению, но переведенных на индивидуальное отопление и допущенных в эксплуатацию на основании соответствующих решений органа местного самоуправления? Какие нормы определяют порядок начисления платы за отопление мест общего пользования в многоквартирных домах, в которых к центральному отоплению подключены нежилые помещения, расположенные на первых этажах и места общего пользования (лестничные клетки), а жилые помещения, расположенные на втором этаже и выше оборудованы индивидуальным (газовым) отоплением?

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению как для жилых, так и для нежилых помещений многоквартирного дома, определен пунктом 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

Правилами № 354 не предусмотрен механизм расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, отдельные помещения которых в предусмотренном законодательством Российской Федерации порядке отключены от централизованной системы отопления.

По мнению Минстроя России, одновременно с принятием решения о реконструкции многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании должны определить порядок оплаты собственником, перешедшим на индивидуальное отопление (в том числе собственником нежилого помещения), расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома в части отопления, исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (статья 7 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Также отмечаем следующее:

Действующим законодательством Российской Федерации определены обязательные нормы для принятия решения потребителями о смене способа обеспечения теплоснабжения, в том числе требования к индивидуальным квартирным источникам тепловой энергии, которые допускается использовать для отопления жилых помещений в многоквартирных домах при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения.

Так, в соответствии со статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и, в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В силу части 2 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Поскольку система централизованного отопления дома, исходя из вышеуказанных норм закона, относится к общему имуществу, то реконструкция этого имущества путем его уменьшения (изменения) возможна только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Необходимо учитывать, что в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» система инженерно-технического обеспечения – одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (подпункт 21 пункта 2 статьи 2); параметры и другие характеристики систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации.

В этой связи действующим законодательством Российской Федерации предусмотрен порядок действий при принятии решения о смене способа обеспечения теплоснабжения как отдельным собственником помещений в многоквартирном доме, так и всеми собственниками помещений в таком доме.

Отсоединение внутриквартирных инженерных сетей и оборудования от внутридомовых инженерных сетей, обеспечивающих жилое помещение постоянным отоплением (в отопительный сезон), является переустройством, предусмотренным частью 1 статьи 25 ЖК РФ, требующим внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Согласно статье 26 ЖК РФ переустройство жилого помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо представляет в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого жилого помещения, в том числе подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства переустраиваемого жилого помещения.

Необходимо отметить, что в соответствии с частью 15 статьи 14 Федерального закона «О теплоснабжении» от 27.07.2010 № 190-ФЗ запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах, за исключением использования индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Согласно пункту 44 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2012 № 307 (далее – Правила № 307), в перечень индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, которые запрещается использовать для отопления жилых помещений в многоквартирных домах при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения, входят источники тепловой энергии, работающие на природном газе, не отвечающие следующим требованиям:

- наличие закрытой (герметичной) камеры сгорания;

- наличие автоматики безопасности, обеспечивающей прекращение подачи топлива при прекращении подачи электрической энергии, при неисправности цепей защиты, при погасании пламени горелки, при падении давления теплоносителя ниже предельно допустимого значения, при достижении предельно допустимой температуры теплоносителя, а также при нарушении дымоудаления;

- температура теплоносителя - до 95 градусов Цельсия;

- давление теплоносителя - до 1 МПа.

Соответственно допускается переход на использование индивидуальных квартирных источников тепловой энергии при соблюдении требований Правил № 307.

Таким образом, переход на индивидуальное отопление жилых помещений в многоквартирном доме возможен только при соблюдении всех требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Необходимо также отметить, что согласно пункту 7 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 № 83 организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в которую направляется запрос о получении технических условий,

определяется органом местного самоуправления на основании схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства в области тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения федерального, регионального и местного значения, схем тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также с учетом инвестиционных программ указанной организации, утверждаемых представительным органом местного самоуправления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а для сетей газоснабжения - на основании программ газификации, утверждаемых уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Для реализации потребителями, включая граждан, проживающих в многоквартирных домах, решений о смене способа обеспечения теплоснабжения, в соответствии с пунктом 24 Требований к порядку разработки и утверждения схем теплоснабжения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 22.02.2012 № 154 (далее - Требования), уведомление о проведении ежегодной актуализации схемы теплоснабжения размещается не позднее 15 января года, предшествующего году, на который актуализируется схема.

Согласно пункту 22 Требований схема теплоснабжения подлежит ежегодно актуализации в отношении следующих данных, в том числе:

- изменения тепловых нагрузок в каждой зоне действия источников тепловой энергии, в том числе за счет перераспределения тепловой нагрузки из одной зоны действия в другую в период, на который распределяются нагрузки;
- ввода в эксплуатацию в результате строительства, реконструкции и технического перевооружения источников тепловой энергии и соответствие их обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и проектной документации.

2. В связи с неоднозначностью формулировок в п. 40 и 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в части начисления платы за горячее водоснабжение на общедомовые нужды, просим разъяснить включает ли в себя плата за горячую воду в жилом помещении, рассчитанная по формулам 20 и 20.1 Приложения 2 объемы горячей воды, потребленные на ОДН?

Нет, в указанном случае учитываются только показания индивидуальных приборов учета потребления горячей воды.

3. В случае отсутствия утвержденного норматива потребления тепловой энергии на подогрев (обязательность установления которого в силу п. 2 постановления Правительства РФ от 14.02.2015 года № 129 наступит 01.01.2018 года) каким Порядком начисления платы за горячее водоснабжение следует руководствоваться при установлении двухкомпонентного тарифа на горячую воду?

В соответствии с пунктом 26 Приложения № 2 к Правилам № 354, объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению за расчетный период в *i*-м жилом или нежилом помещении, рассчитывается как произведение

объема потребленной за расчетный период в *i*-м жилом или нежилом помещении горячей воды и утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Что касается вопроса отсутствия установленного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 3 Правил № 306 нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в связи с чем Минстрой России рекомендует урегулировать данный вопрос на уровне субъекта Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что Минстрой России инициировал изменения в законодательство Российской Федерации, которые позволят наравне с двухкомпонентными тарифами на горячую воду применять однокомпонентные.

4. Положениями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307) предусмотрена корректировка размера платы за отопление 1 раз в год (подпункт «г», пункт 20). При этом соответствующими формулами, по которым производится корректировка, предусмотрено использование показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме. В этой связи возникают вопросы: должен ли исполнитель производить 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в установленном порядке, если в одном или нескольких месяцах коллективный (общедомовой) прибор учёта не работал? Если да, то какой объём потребления и за какой период должны приниматься в расчёт?

В соответствии со статьей 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Учитывая изложенное, при расчете размера платы за отопление в соответствии с Правилами № 307, если в одном или нескольких месяцах коллективный (общедомовой) прибор учёта не работал, при корректировке размера платы за отопление целесообразно применять положения пункта 19 Правил № 307.

Вместе с тем, учитывая также, что при невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости, полагаем возможным в случаях, когда прибор учета не работал не в отопительный период, считать, что потребление в таком периоде отсутствовало.

5. Правомерно ли применение ресурсоснабжающими организациями (РСО) повышающего коэффициента при осуществлении расчётов

на основании «прямых» договоров РСО с потребителями, если в силу подпункта «у.1» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354) средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, необходимо направлять на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, чего РСО сделать не может, так как не является управляющей организацией? Возможно ли указанное превышение, начисленное жильцам отдельных помещений, направлять в счёт платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды?

Согласно письму Минстроя России от 18 марта 2015 г. № 7288-АЧ/04 в случае если исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация, плата за предоставленные потребителям коммунальные услуги, в том числе в случае применения в отношении потребителей «повышенных» нормативов, независимо от наличия или отсутствия в многоквартирном доме коллективного (общедомового) и индивидуальных приборов учета, учитывается у ресурсоснабжающей организации в объеме ее реализации коммунального ресурса.

Дополнительно сообщаем, что в Правительство Российской Федерации внесен проект постановления Правительства Российской Федерации, в соответствии с которым, из Правил № 354 исключается подпункт «у1» пункта 31.

6. Возможно ли использование для целей начисления платы за коммунальные услуги показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, установленного применительно к нескольким многоквартирным домам? Можно ли в данном случае для целей начисления платы за коммунальные услуги рассматривать несколько многоквартирных домов как единый объект? Если да, то как производить соответствующие начисления?

В соответствии с пунктом 2 Правил № 354, под коллективным (общедомовым) прибором учета понимается средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

При этом согласно пункту 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В связи с тем, что потребление коммунальных ресурсов в каждом многоквартирном доме является разным, при установлении единого прибора учета на несколько многоквартирных домов определение объема (количества)

соответствующего коммунального ресурса в каждом многоквартирном доме не может быть исчислено таким прибором учета. Кроме того, использование такого прибора учета может повлечь возникновение необоснованных затрат у жителей таких многоквартирных домов, поскольку помимо потребленного тепла они будут вынуждены также оплачивать потери в сетях между домами.

Таким образом, установленный для нескольких многоквартирных домов прибор учета не может рассматриваться как коллективный в значении, применяемом в действующем законодательстве. Равно как и несколько многоквартирных домов в указанном случае не могут рассматриваться как единый объект.