



**Правительство  
Ростовской области**

**МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Министерство строительства и жилищно-  
коммунального хозяйства  
Российской Федерации

ул. Социалистическая, д. 112,  
г. Ростов-на-Дону, 344050

E-mail: minjkh@donland.ru

тел./факс(8632)2405565, 2405605

*21.12.2017 № 16-01/5288*

В адрес Правительства Ростовской области поступают многочисленные обращения по вопросу внесения платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах с центральным отоплением, где отдельные жилые помещения оборудованы индивидуальным отоплением.

Министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области был проведен мониторинг в 55 муниципальных образованиях, входящих в состав Ростовской области, на предмет наличия в многоквартирных домах с центральным отоплением отдельных жилых помещений, подключенных к индивидуальным источникам тепла. Мониторинг показал, что в 34 муниципальных образованиях имеются многоквартирные дома с центральным отоплением, в которых отдельные жилые помещения подключены к индивидуальным источникам тепла.

Переход на индивидуальное отопление был проведен до принятия Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (до 2010 года).

На практике возникает двойная финансовая нагрузка для собственников жилых помещений, оборудованных автономным отоплением в связи с необходимостью оплаты не только расхода газа, потребленного индивидуальным источником, но и централизованного отопления в полном объеме независимо от наличия альтернативного способа выработки энергии.

Если же обязанность по внесению платы за отопление у вышеупомянутой категории собственников исключить, то доля расходов за коммунальную услугу по отоплению у собственников квартир, где отсутствует индивидуальное отопление, существенно возрастет, что также спровоцирует социальную напряженность.

В Ростовской области в 2017 году сложилась противоречивая судебная практика по данному вопросу.

Так, согласно решению Гуковского городского суда Ростовской области (дело № 2-156/2017 от 16.02.2017) начисления платы за коммунальную услугу по отоплению в отношении жилых помещений, оборудованных индивидуальной системой газового отопления, признаны незаконными. Решение оставлено без изменений Ростовским областным судом (апелляционное определение от 25.05.2017).

В своих доводах суд отмечает следующее.

Согласно статьям 539 и 544 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) потребитель коммунальной услуги обязан оплачивать ее из фактического потребления, а собственники в квартире, где установлено индивидуальное отопление, не являются потребителем коммунальной услуги «теплоснабжение».

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011, не предусмотрено исключение из общей площади помещений многоквартирного дома площади жилых помещений, оборудованных индивидуальными источниками тепловой энергии, при этом обязанность по начислению платы в указанной ситуации также не закреплена.

В соответствии с частью 5 статьи 3 ГК РФ в случае противоречия указа Президента Российской Федерации или постановления Правительства Российской Федерации ГК РФ или иному закону применяется ГК РФ или соответствующий закон.

Начисление платы за услугу теплоснабжения собственникам жилых помещений, оборудованных индивидуальной системой газового отопления, противоречит положениям пункта 1 статьи 544 ГК РФ, согласно которой потребитель коммунальной услуги обязан оплачивать ее из фактического потребления.

По данному вопросу сложилась иная судебная практика, которая рассматривает начисление платы за коммунальную услугу по отоплению в отношении жилых помещений, оборудованных индивидуальной системой газового отопления, как правомерные действия (решение Арбитражного суда Ростовской области (дело № А53-20472/16), постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа (кассация)).

В соответствии с частью 2 статьи 8 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судьи рассматривают и разрешают гражданские дела в условиях, исключающих постороннее на них воздействие. Любое вмешательство в деятельность судей по осуществлению правосудия запрещается и влечет за собой установленную законом ответственность. Органы исполнительной власти и их должностные лица не вправе оказывать какое-либо воздействие на судей.

Решения суда могут быть обжалованы в апелляционном, кассационном или надзорном порядке, предусмотренном процессуальным законодательством.

В связи со складывающейся проблематикой считаем необходимым установить для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, оборудованных в установленном порядке индивидуальной системой отопления, отдельный порядок расчета платы за отопление, который бы учитывал фактическое потребление тепловой энергии.

Министр жилищно-коммунального  
хозяйства Ростовской области

Светлана Сергеевна Кузнецова  
(863) 240 55 79



А.Ф. Майер



**Правительство  
Ростовской области**

**МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Министерство строительства и жилищно-  
коммунального хозяйства  
Российской Федерации

ул. Социалистическая, д. 112,  
г. Ростов-на-Дону, 344050

E-mail: minjkh@donland.ru

тел./факс(8632)2405565, 2405605

11.12.2017 № 16-01/5094

В настоящий период времени в министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области поступает многочисленное количество обращений по вопросам превышения индивидуального потребления коммунальных ресурсов над показаниями общедомового прибора учета.

Рассмотрим конкретный пример.

Между управляющей организацией ООО «ЮГ-ТТ К» и ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» с 01.01.2017 заключен договор энергоснабжения в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

При начислении платы в случаях, когда объем потребленной электроэнергии превышает объем электроэнергии, определенный по показаниям общедомового прибора учета, ПАО «ТНС энерго Ростов-на-Дону» руководствуется подпунктом «а» пункта 21.1 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (далее – Правила 124), и пунктом 46 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила 354).

При проведении анализа начислений за потребленную электроэнергию на содержание общего имущества домов, оборудованных общедомовыми приборами учета, находящихся в управлении ООО «ЮГ-ТТ К» за 9 месяцев 2017 года, установлено:

1) При несвоевременной передаче показаний жителями многоквартирных домов ресурсоснабжающая организация дважды начисляет не выставленный объем электроэнергии:

первый раз: в текущем периоде управляющей организации на содержание общего имущества;

второй раз: в последующих периодах населению после передачи уточнённых показаний. При этом ресурсоснабжающая организация не корректирует управляющей организации уже выставленные объемы на содержание общего имущества;

2) Потребителям управляющая организация может выставить оплату на содержание общего имущества по тарифам в пределах социальной нормы, а ресурсоснабжающая организация начисляет плату управляющей организации по тарифам в пределах социальной нормы и сверх социальной нормы.

Анализ показал, что ресурсоснабжающая организация в соответствии с действующими нормативными правовыми актами предъявила к оплате управляющей организации за 9 месяцев 2017 года по 23 многоквартирным домам объем электроэнергии, превышающий фактическое потребление на 92 652,42 кВт.

Согласно действующему законодательству счета, предъявляемые ресурсоснабжающей организацией к плате управляющей организации, в несколько раз превышают начисления, производимые населению.

Поскольку иных доходов, кроме полученных по статье «Содержание и текущий ремонт МКД», управляющая организация не имеет, оплата влечет для управляющей организации необоснованную дополнительную финансовую нагрузку. Как следствие этого – недовольство населения, жалобы в контрольно-надзорные органы, органы исполнительной власти и местного самоуправления, взыскание задолженности в судебном порядке, банкротство.

Данная ситуация распространяется на все организации, действующие в сфере управления многоквартирными домами.

В связи с чем считаем необходимым внести следующие изменения.

Пункт 46 Правил 354 дополнить вторым предложением следующего содержания:

«При этом в следующих расчетных периодах объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, подлежит снижению на размер превышения сумм определенных в соответствии с пунктами 42 и 43 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению над объемом коммунального ресурса, определенным исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период».

Пункт 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, дополнить абзацем 5 следующего содержания:

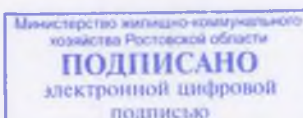
«В случае если на общем собрании собственников принято решение о начислении платы за коммунальные ресурсы в целях использования и содержания общего имущества многоквартирного дома исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного

(общедомового) прибора учета, и объем потребления коммунального ресурса собственниками жилых и нежилых помещений равен объему потребления согласно показаниям общедомового прибора учета, то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате потребителями за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0. В случае если объем потребления коммунального ресурса собственниками жилых и нежилых помещений превышает объем потребления согласно показаниям общедомового прибора учета, то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате потребителями за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0, а объем, подлежащий оплате в следующих расчетных периодах, уменьшается на разницу между указанными величинами».

Предложение второе в абзаце пятом подпункта «а» пункта 21.1 Правил 124 изложить в следующей редакции:

«В случае если величина  $V^{\text{потр}}$  равна величине  $V^{\text{одпу}}$ , то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0. В случае если величина  $V^{\text{потр}}$  превышает величину  $V^{\text{одпу}}$ , то объем коммунального ресурса, подлежащий оплате исполнителем по договору ресурсоснабжения в отношении многоквартирного дома за расчетный период (расчетный месяц), принимается равным 0, а объем, подлежащий оплате в следующих расчетных периодах, уменьшается на разницу между указанными величинами».

Министр жилищно-коммунального  
хозяйства Ростовской области



А.Ф. Майер



**Правительство  
Ростовской области**

**МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Министерство строительства и жилищно-  
коммунального хозяйства  
Российской Федерации

ул. Социалистическая, д. 112,  
г. Ростов-на-Дону, 344050

E-mail: minjkh@donland.ru

тел./факс(8632)2405565, 2405605

*14.12.2017 № 16-01/5095*

Согласно части 9.3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета 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 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.

В соответствии с подпунктом «в(4)» пункта 21 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (далее – Правила 124):

объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения от многоквартирного дома, не оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета сточных вод, а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета сточных вод или истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле:

$$V^{CT} = V^{XBC} + V^{ГВС},$$

где:

$V^{CT}$  - объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения;

$V^{XBC}$  - объем холодной воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;

$V^{ГВС}$  - объем горячей воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;

В Ростовской области небольшое количество многоквартирных домов оборудовано общедомовыми приборами учета сточных вод. В связи с чем на практике возникает ситуация, когда объем сточных вод, рассчитанный для выставления потребителям в соответствии с частью 9.3 статьи 156 ЖК РФ, существенно меньше объема сточных вод, рассчитанных согласно подпункту «в(4)» пункта 21 Правил 124. Соответственно, исполнитель коммунальных услуг (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив) несет неоправданные убытки.

В связи с чем считаем необходимым подпункт «в(4)» пункта 21 Правил 124 изложить в следующей редакции:

«Объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения от многоквартирного дома, не оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета сточных вод, а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета сточных вод или истечения срока его эксплуатации, определяется 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».

Министр жилищно-коммунального  
хозяйства Ростовской области



А.Ф. Майер