



25.12.2020 № 04-04/11683

Главам муниципальных районов
и городских округов
Республики Татарстан

О необходимости соблюдения организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам (пользователям) жилых помещений в многоквартирном доме, который оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии, порядка расчета такой платы, установленного законодательством;

о необходимости соблюдения ресурсоснабжающими организациями требований жилищного законодательства к начислению и выставлению платы за коммунальную услугу по отоплению нежилым помещениям в таком многоквартирном доме

Уважаемый руководитель!

В соответствии с Положением, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 №1068, Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее - ГЖИ РТ) является органом исполнительной власти, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан. К полномочиям ГЖИ РТ относится, в частности, осуществление контроля за соблюдением требований жилищного законодательства к начислению платы за жилищно-коммунальные услуги.

ГЖИ РТ при осуществлении государственного жилищного надзора (контроля) выявлено, что некоторыми организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, (далее – Управляющие организации) расчет платы за коммунальную услугу по отоплению для собственников (пользователей) жилых помещений многоквартирных домов, которые оборудованы коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, используемой на нужды отопления многоквартирного дома, и в которых имеются нежилые помещения, не относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома (далее – Нежилые помещения), осуществляется с нарушением порядка, установленного жилищным законодательством.

В целях устранения и недопущения нарушений требований жилищного законодательства к начислению и выставлению платы за коммунальную услугу по отоплению ГЖИ РТ направляет следующее разъяснение.

Начисление платы за коммунальные услуги регламентируется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила №354).

В соответствии с п.6 Правил № 354 с января 2017 года поставка коммунальных ресурсов, в том числе тепловой энергии, в Нежилые помещения в многоквартирном доме осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Согласно абз. 2 п.40 Правил № 354 потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом помещении или Нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с этим, начисление платы за коммунальную услугу по отоплению и выставление платежных документов на оплату этой услуги собственникам Нежилых помещений обязана осуществлять ресурсоснабжающая организация. При этом такая плата, в соответствии с Правилами №354, должна включать в себя плату за потребление указанной услуги в Нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 42(1) Правил №354 в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, при порядке оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода, который подлежит применению в Республике Татарстан, размер платы за коммунальную услугу по отоплению должен определяться по формулам 3, 3(1), 3(3) приложения № 2 к Правилам №354 на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Указанные формулы предусматривают при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению применение, среди прочего, величины $V^д$ (объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии); величины $S_{об}$ (общая площадь всех жилых и Нежилых помещений в многоквартирном доме) и величины V_i (объем потребленной тепловой энергии в i -м жилом или Нежилом помещении).

При этом следует учитывать, что согласно пункту 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. Таким образом, коллективным (общедомовым) прибором учета должен учитываться весь объем коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом, включая объем, потребленный в Нежилых помещениях такого многоквартирного дома.

Учитывая изложенное, при расчете Управляющей организацией размера платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, оборудованных коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, должен использоваться весь объем потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии для отопления, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, площадь всех жилых помещений и Нежилых помещений в многоквартирном доме, объемы потребленной тепловой энергии в *i*-м жилом или Нежилом помещении и сумма таких объемов.

Иного порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, Правилами №354 не предусмотрено.

Согласно информации, имеющейся в распоряжении ГЖИ РТ, некоторые Управляющие организации, в нарушение вышеуказанных требований жилищного законодательства Российской Федерации, при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам (пользователям) жилых помещений в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и в котором имеются Нежилые помещения, вместо всего объема потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии на отопление, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, применяют объем (количество) тепловой энергии на отопление без учета объема тепловой энергии на отопление, выставленного ресурсоснабжающими организациями собственникам Нежилых помещений такого многоквартирного дома; площади только жилых помещений многоквартирного дома и не применяют в расчете объемы потребленной тепловой энергии в *i*-х Нежилых помещениях и их сумму.

Таким образом Управляющие организации рассчитывают плату собственникам жилых помещений в вышеуказанных многоквартирных домах не по установленным Правилами №354 формулам и величинам, а по неправомерно самостоятельно определенным формулам и величинам.

При расчете Управляющей организацией платы собственникам (пользователям) жилых помещений многоквартирного дома за коммунальную услугу по отоплению не должен применяться объем тепловой энергии, за который ресурсоснабжающей организацией начислена плата собственникам Нежилых помещений многоквартирного дома за коммунальную услугу по отоплению, расчет такой платы должен осуществляться Управляющей организацией исходя из предусмотренных Правилами №354 для расчета величин независимо от указанного расчета ресурсоснабжающих организаций.

Указанное нарушение является нарушением установленного Правилами №354 порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению.

Поскольку зачастую начисление Управляющими организациями платы собственникам (пользователям) жилых помещений многоквартирного дома за коммунальную услугу по отоплению фактически осуществляется в зависимости от начислений ресурсоснабжающими организациями собственникам Нежилых помещений платы за коммунальную услугу по отоплению, то при допущении ресурсоснабжающими организациями нарушений в начислениях такой платы,

начисление платы Управляющими организациями собственникам (пользователям) жилых помещений в многоквартирном доме за коммунальную услугу по отоплению может производиться со значительным неправомерным увеличением предъявляемых к оплате объемов тепловой энергии и, следовательно, неправомерному увеличению такой платы. Ресурсоснабжающими организациями могут быть допущены следующие нарушения при начислении и выставлении платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам Нежилых помещений: ресурсоснабжающей организацией такая плата может быть выставлена не всем собственникам Нежилых помещений в многоквартирном доме, что встречается на практике; могут быть допущены ошибки в расчете объемов потребленной тепловой энергии в Нежилых помещениях при передаче собственниками Нежилых помещений показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии при начислении собственникам Нежилых помещений платы за тепловую энергию; может быть выставлена плата собственникам Нежилых помещений за коммунальную услугу по отоплению без учета тепловой энергии, затраченной на содержание мест общего пользования многоквартирного дома.

В целях недопущения, устранения вышеуказанных нарушений **необходимо:**

Управляющим организациям при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению для собственников (пользователей) жилых помещений многоквартирных домов, которые оборудованы коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и в которых имеются Нежилые помещения, использовать только формулы и величины, предусмотренные Правилами №354, в том числе весь объем потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии на отопление, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, площади всех жилых и Нежилых помещений в таком многоквартирном доме и объемы потребленной в i-х Нежилых помещений тепловой энергии.

Ресурсоснабжающим организациям при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению для собственников (пользователей) Нежилых помещений многоквартирных домов, которые оборудованы коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, использовать только формулы и величины, предусмотренные Правилами №354; выставлять плату за коммунальную услугу по отоплению собственникам всех Нежилых помещений в многоквартирном доме, в случае передачи собственниками Нежилых помещений в рассматриваемых многоквартирных домах показаний индивидуальных приборов учета рассчитывать плату таким собственникам за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с порядком, предусмотренным Правилами №354; выставлять собственникам Нежилых помещений в составе платы за коммунальную услугу по отоплению плату за тепловую энергию, затраченную на содержание мест общего пользования многоквартирного дома.

Управляющим организациям и ресурсоснабжающим организациям; провести актуализацию сведений о Нежилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах в соответствии со сведениями, имеющимися в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр); поддерживать их в актуальном состоянии в дальнейшем; в случае возникновения расхождений по объемам тепловой энергии, подлежащей выставлению

собственникам Нежилых помещений, выявить причины, провести по результатам актуализации сверку платы за коммунальные ресурсы.

Допущение Управляющей организацией нарушения, выраженного в несоблюдении установленного жилищным законодательством порядка начисления собственникам (пользователям) жилого помещения в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги, является нарушением лицензионных требований, за что ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность. За указанные нарушения предусмотрено наложение административного штрафа для должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет, для юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

При выявлении ГЖИ РТ в дальнейшем указанных нарушений ГЖИ РТ будут приниматься меры по привлечению юридических лиц и ответственных должностных лиц Управляющих организаций к административной ответственности с назначением максимально строгого наказания, поскольку наличие указанного нарушения после получения настоящего письма свидетельствует об умышленном и сознательном нарушении законодательства.

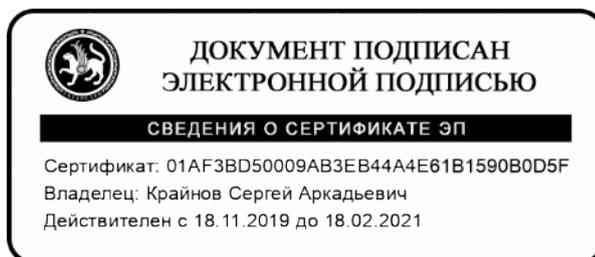
Нарушение ресурсоснабжающими организациями обязательных требований законодательства к начислению платы за коммунальные ресурсы собственникам Нежилых помещений многоквартирного дома образует состав административного правонарушения, возбуждение дела по которому относится к компетенции Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан.

Просим Вас довести указанную информацию до ресурсоснабжающих организаций и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами на территории Вашего муниципального образования, а также дать соответствующие поручения указанным организациям с целью обеспечения исполнения вышеуказанного.

Об исполнении вышеуказанного, в том числе о суммах произведенного ресурсоснабжающими организациями и Управляющими организациями перерасчета (возврата) платы собственникам жилых и Нежилых помещений за коммунальную услугу по отоплению, ГЖИ РТ просит сообщить до 01.02.2021 с приложением ответов ресурсоснабжающих организаций и Управляющих организаций.

Начальник

С.А. Крайнов



И.А. Венедиктова
(843) 590-28-49

Лист согласования к документу № 04-04/11683 от 25.12.2020
Инициатор согласования: Архипова И.В. Ведущий консультант
Согласование инициировано: 25.12.2020 15:07

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 25.12.2020 - 15:08	-