



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

25.08.2017 № 30394-00/04

На № _____ от _____

Министерство
топливно-энергетического комплекса
и жилищно-коммунального хозяйства
Краснодарского края

Рашпилевская ул., д.181
г. Краснодар, Краснодарский край,
350020



Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства рассмотрел письмо Министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края от 27 июля 2017 г. № 70-5312/17-06/02 (вх. Минстроя России от 15 августа 2017 г. № 79825/МС) по вопросу предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению в случае действия двухкомпонентных тарифов, и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Порядок расчетов за горячую воду, поставляемую в многоквартирные дома, в отношениях между ресурсоснабжающими организациями и управляющими организациями, товариществами, кооперативами, являющимися исполнителями коммунальных услуг по горячему водоснабжению (далее – исполнители), установлен в Правилах, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124 (далее – Правила № 124).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 17 Правил № 124 к существенным условиям договора ресурсоснабжения относится предмет договора, в котором указывается вид поставляемого в многоквартирный дом коммунального ресурса. В соответствии с понятиями, приведенными в пункте 2 Правил № 124 под коммунальным ресурсом при заключении договора ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, понимается горячая вода.

745960

Такой предмет договора ресурсоснабжения, как поставка горячей воды, полностью соответствует видам соответствующих договоров, регулируемых законодательством в сфере теплоснабжения, водоснабжения.

Так, в соответствии с пунктами 1 и 6 статьи 13 Федерального закона от 7 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон № 416-ФЗ) при централизованной закрытой системе теплоснабжения и горячего водоснабжения с потребителями горячей воды заключается договор горячего водоснабжения, содержащий условия и правила подачи горячей воды, регулируемые Законом № 416-ФЗ.

В соответствии со статьей 15.1 и пунктом 4 статьи 7 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон № 190-ФЗ) при централизованной открытой системе теплоснабжения и горячего водоснабжения с потребителями коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению заключается договор теплоснабжения и поставки горячей воды.

Из указанных норм отраслевого законодательства следует, что ресурсоснабжающая организация, осуществляющая деятельность по горячему водоснабжению при использовании закрытых систем горячего водоснабжения и по поставке горячей воды при использовании открытых систем теплоснабжения и горячего водоснабжения, не может признавать тепловую энергию в качестве коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирные дома, поскольку в указанном случае следовало бы признать под коммунальным ресурсом, поставляемым в многоквартирные дома в целях предоставления коммунальных услуг по горячему водоснабжению, холодную воду или теплоноситель, что, однако, не соответствует предмету договоров, поименованных в статье 13 Закона № 416-ФЗ и статье 15.1 Закона № 190-ФЗ.

Поскольку под коммунальным ресурсом в целях централизованного горячего водоснабжения многоквартирных домов понимается горячая вода, то в соответствии с пунктом 21 Правил № 124 стороны договора теплоснабжения и горячего водоснабжения или теплоснабжения и поставки горячей воды должны определять объемы отпущенной в многоквартирные дома горячей воды. Соответственно положения подпункта «а» пункта 21 Правил № 124 об использовании показаний приборов учета, а также подпункта «в» пункта 21 Правил № 124 об использовании расчетной формулы при определении объемов коммунальных ресурсов относятся к определению объемов горячей воды, которые измеряются в кубических метрах.

Таким образом, поскольку под объемом отпущенной в многоквартирный дом горячей воды не понимается объем тепловой энергии, то у организации, осуществляющей горячее водоснабжение в соответствии с Законом № 416-ФЗ, а также у организации, осуществляющей поставку горячей воды в соответствии с Законом № 190-ФЗ (далее – теплоснабжающая организация), отсутствуют правовые основания для использования пункта 21 Правил № 124 в целях

определения объемов тепловой энергии, использованной на нужды горячего водоснабжения.

Объем тепловой энергии, использованной на нужды горячего водоснабжения многоквартирных домов, подлежит учету только в целях определения стоимости горячей воды по компоненту «тепловая энергия». Для целей определения стоимости горячей воды в отношениях по её поставке в многоквартирные дома подлежит использованию положение пункта 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011г. № 354 (далее—Правила № 354), в соответствии с которым условия договоров ресурсоснабжения о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом Положений Правил № 354 и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Порядок оплаты коммунальных услуг по горячему водоснабжению установлен в пунктах 42, 44 и 48 Правил № 354 в соответствии с которыми при применении двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы определяется по формулам 23 и 25 Приложения № 2 к Правилам № 354. В указанных формулах применяется показатель объема тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, исходя из объема потребленной воды и утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Данное правило определения размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению применяется вне зависимости от способа управления многоквартирным домом всеми исполнителями коммунальных услуг, оно принято Правительством Российской Федерации в целях обеспечения защиты прав потребителей от завышения платы граждан за горячую воду, в том числе в целях обеспечения соблюдения предельных индексов роста платы за коммунальные услуги, установленные Правительством Российской Федерации по субъектам Российской Федерации во исполнение статьи 157.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года объем коммунального ресурса, подлежащего оплате по договору ресурсоснабжения, определяется в порядке, предусмотренном пунктом 25(1) Правил № 124. Так в случае поставки коммунального ресурса в многоквартирный дом, оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, или в жилой дом (домовладение), оборудованный индивидуальным прибором учета, - исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) или индивидуального прибора учета за предыдущий год (а при отсутствии таких показаний - исходя из норматива потребления) с учетом

корректировки один раз в год до стоимости объема тепловой энергии, потребленного за прошедший год и измеренного коллективным (общедомовым) прибором учета.

Таким образом, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета и имеющим индивидуальный тепловой пункт для приготовления горячей воды, при принятии органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года расчет платы за отопление осуществляется в следующем порядке:

- в течении года объем тепловой энергии выставаемый к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме, определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии по показаниям ОДПУ за предыдущий год, то есть необходимо из всего объема тепловой энергии определенного по показаниям ОДПУ за предыдущий год вычесть количество тепловой энергии переданной для приготовления горячей воды (рассчитывается исходя из норматива расхода тепловой энергии на подогрев и объема потребленной горячей воды) и делится на 12 месяцев.

- 1 раз в год осуществляется корректировка платы за отопление до стоимости объема тепловой энергии, потребленного за прошедший год и измеренного коллективным (общедомовым) прибором учета, то есть к оплате выставается объем тепловой энергии определенной как разность между объемом тепловой энергии потребленной на отопление в календарном году (рассчитанная как разность между показаниями ОДПУ тепловой энергии и объемом тепловой энергии потребленной при приготовлении горячей воды, определенный исходя из норматива расхода тепловой энергии на подогрев и объема потребленной горячей воды) и тепловой энергии потребленной на отопление в предыдущем календарном году (рассчитывается аналогично тепловой энергии потребленной на отопление в календарном году, но за предыдущий календарный год).

При этом во взаимосвязи с требованиями Правил № 124 при заключении договора ресурсоснабжения подлежат применению также Требования при осуществлении расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253 (далее – Требования).

Пунктом 4 Требований установлено, что в пользу ресурсоснабжающих организаций подлежат перечислению денежные средства, поступившие исполнителю от потребителей в счет оплаты именно коммунальных услуг.

При этом пунктом 5 Требований предусмотрено, что размер платежа исполнителя коммунальной услуги, причитающегося к перечислению в пользу ресурсоснабжающей организации, поставляющей конкретный вид ресурса, определяется в зависимости от оплаты потребителем соответствующей коммунальной услуги в полном размере, указанном в платежном документе, либо при частичной оплате, что в полной мере корреспондирует с указанными выше нормами Правил № 124.

Учитывая изложенное, размер платежа исполнителя коммунальной услуги в пользу ресурсоснабжающей организации подлежит определению с учетом

количества денежных средств, поступивших от потребителей коммунальных услуг, а также с учетом объемов коммунальных ресурсов в случае поставки ресурсоснабжающей организацией коммунального ресурса ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Следует отметить, что управляющие организации (товарищества, кооперативы) являясь исполнителями коммунальных услуг в многоквартирном доме, приобретают у ресурсоснабжающих организаций коммунальный ресурс не для перепродажи, а для предоставления соответствующей коммунальной услуги потребителям и оплачивают потребленный в таком многоквартирном доме объем коммунального ресурса из платежей, поступивших от потребителей за коммунальную услугу.

В связи с указанным Минстрой России обращает внимание на выводы, содержащиеся в Решении Верховного Суда Российской Федерации от 8 июня 2012 г. № АКПИ12-604, согласно которым в рамках Постановления № 124 управляющая организация, товарищество или кооператив, не являются хозяйствующими субъектами с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов жильцов как непосредственных потребителей коммунальных услуг. Данные организации осуществляют деятельность по предоставлению коммунальных услуг на основании договора управления многоквартирным домом и оплачивают объем коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, только из поступивших платежей потребителей. При таком положении размер платы за коммунальный ресурс по договору ресурсоснабжения должен быть равен размеру платы за коммунальную услугу, оплачиваемую всеми потребителями коммунальных услуг в соответствии с правилами их предоставления.

Учитывая изложенное, размер платы управляющей организации, которую необходимо выплатить теплоснабжающей организации по договору теплоснабжения, не может превышать величину платы, внесенной собственниками и пользователями жилых помещений в многоквартирном доме за оказанные коммунальные услуги.

И.о. заместителя директора
Департамента
жилищно-коммунального хозяйства



О.А. Олейникова