

ООО «УК Домашний»
109651, г. Москва, ул. Донецкая, д. 30, корп. 1, пом. 4
ИНН: 7726408949, ОГРН: 1177746872566
Телефон: 8(495)800 01 02

Уважаемые собственники!

Информируем вас о порядке расчетов за коммунальную услугу «Отопление», применяемом в 2021 году.

Спойлер для тех, кто не готов читать все до конца 😊

1) Прежде всего, ознакомиться с итоговым объемом индивидуального потребления тепла по вашему помещению за истекший 2020 год можно в платежном документе за январь 2021 года.

2) Отопление подлежит оплате всеми собственниками равными долями (1/12) на протяжении всего календарного года, а не только в отопительный сезон. Так решило Правительство Москвы.

3) Ежемесячные показания ваших приборов учета тепла не участвуют в ежемесячных расчетах за услуги отопления. Ежемесячный расчет за отопление в течение всего 2021 года будет осуществляться **равными долями исходя из среднемесячного потребления тепловой энергии за 2020 год**. Ваше среднемесячное потребление = (объем вашего индивидуального потребления за 2020 года по показаниям вашего ИПУ + доля на отопление помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества (холлов, лестниц, коридоров и т.п.)) / количество календарных месяцев прошлого года.

4) Показания всех ваших индивидуальных приборов учета тепла мы обязательно учтем, но только по окончании 2021 года при проведении корректировки за 2021 год, в результате которой мы вернем или доначислим разницу, образовавшуюся по итогам расчетов за весь 2021 год. Это произойдет в 1-ом квартале 2022 года.

5) Собственники помещений кладовых оплачивают отопление в части отопления помещений общего пользования пропорционально площади своего помещения. Объем индивидуального потребления в части кладовых для них равен «0».

6) Если вы перекрыли отопление на свою квартиру – платить за отопление все равно придется.

7) Расчеты за услуги отопления осуществляются нами в полном соответствии с требованиями законодательства. Мосжилинспекция неоднократно проверяла корректность всех выполняемых нами расчетов за услуги отопления на предмет их соответствия требованиям законодательства. По итогам проверок все расчеты признаны полностью законными и обоснованными.

Итак, в платежном документе за январь 2021 года мы разместили информацию о показаниях ваших индивидуальных приборов учета на начало периода и на его окончание, т.е. на 31 декабря 2020 года (*т.е. начальные и конечные показания для расчетов за 2020 год*):

Номер приборов учета тепловой энергии	Информация о показаниях приборов учета за Январь 2021 г.			
	№ л/с 05010XXXXXX; 117216, Москва г, Феодосийская ул, дом 7, корпус X, кв. XXX			
	Виды услуг	Серийный №	Показания	
В пред. мес.			Текущие	
	Отопление	8323XX	1,4076	3,8394
	Холодное водоснабжение	820XX	10	11,5
	Холодное водоснабжение	823XX	1,62	1,62
	Холодное водоснабжение для целей ГВС	3602XX	3	4
	Холодное водоснабжение для целей ГВС	824XX	5,5	6,5

Начальные расчетные показания

Конечные расчетные показания

Исходя из указанных показаний, вы можете самостоятельно вычислить объем потребления тепловой энергии для отопления вашего помещения за истекший период (2020 год). Этот объем в части одной из двух составляющих будет участвовать в расчетах за отопление по вашему помещению в течение всего 2021 года. Вторая составляющая – доля на отопление помещений общего пользования в доме. В пересчете на кв.м. общей площади помещения в доме эта составляющая у всех собственников абсолютно одинаковая.

А теперь подробнее о том же самом, но с применением соответствующих норм законодательства и расчетных формул Правил предоставления коммунальных услуг.

1. Перечень нормативно-правовых актов, которыми установлен и регулируется порядок оплаты услуг отопления:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);
- Постановление Правительства РФ от 29.06.2016 № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг»;
- Постановление Правительства Москвы от 29.09.2016 № 629-ПП «О сохранении равномерного порядка внесения платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 11 января 1994 г. N 41».

2. Прежде всего еще раз хотим напомнить, что на территории города Москвы, оплата услуг отопления вносится равномерно в течение всего календарного года, а не только в отопительный период.

Пунктом 42(1) «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, установлено два способа оплаты коммунальной услуги по отоплению:

- 1) в течение отопительного периода;
- 2) равномерно в течение календарного года.

При пункте 2 Постановления Правительства РФ от 29.06.2016 № 603 и пунктом 42(2) «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, определено, что установление и изменение способа осуществления оплаты коммунальной услуги по отоплению (в течение отопительного периода или равномерно в течение календарного года) **отнесено к исключительным полномочиям органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации** и не может определяться по желанию управляющей организацией или собственников помещений.

Правительством Москвы, как органом исполнительной власти субъекта, принято Постановление от 29.09.2016 № 629-ПП «О сохранении равномерного порядка внесения платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы», пунктом 1 которого постановлено: «на территории города Москвы при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению **сохраняется порядок внесения платы за коммунальную услугу по отоплению равномерно в течение календарного года** и расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Управляющая организация, как исполнитель коммунальной услуги отопления для собственников и пользователей помещений в МКД, при осуществлении расчетов за коммунальные услуги обязана руководствоваться требованиями вышеуказанных нормативно-правовых актов, не предоставляющими право выбора способа оплаты услуг отопления по усмотрению управляющей организации (по фактическому потреблению в течение отопительного периода), несмотря на оборудование МКД и помещений в нем приборами учета тепловой энергии.

Таким образом, на текущий период услуги отопления во всех многоквартирных домах в городе Москве подлежат равномерной оплате в течение календарного года исходя из усредненного потребления за предыдущий год, пока Правительством Москвы не будет принято и установлено иного способа оплаты услуг отопления (в течение отопительного периода).

Согласно абз. 10 п. 42(1) «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, при выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года **показания индивидуального**

прибора учета тепловой энергии используются при проведении корректировки за прошедший год.

3. Порядок расчета за услуги отопления в 2021 году и почему к ежемесячным расчетам не принимаются фактические показания индивидуальных приборов учета тепловой энергии (теплосчетчиков).

Порядок расчетов за услуги отопления прямо регулируется абзацем 4 пункта 42(1) «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, согласно которому: «В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором хотя бы одно, но не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формуле 3(1) приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии».

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^д - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T,$$

где:

V_i - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на i -е помещение в многоквартирном доме и определенный в i -м помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, **исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление, полученного на основании показаний индивидуального прибора учета за предыдущий год** (т.е. объем вашего индивидуального потребления исходя из показаний ваших теплосчетчиков за 2020 год);

S_i - общая площадь i -го помещения в многоквартирном доме;

$V^д$ - объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный **исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление в многоквартирном доме на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за предыдущий год** (т.е. объем общедомового потребления исходя из показаний общедомового прибора учета тепла за 2020 год);

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

T^T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Иными словами, принимая во внимание установленный Правительством Москвы порядок внесения платы за отопление **равномерно в течение календарного года**, для расчетов за услуги отопления управляющая организация применяет **среднемесячные объемы** потребления тепловой энергии, определенные исходя из показаний индивидуальных и общедомового прибора учета **по итогам всего предыдущего года**.

Применение к ежемесячным текущим расчетам за услуги отопления показаний индивидуальных приборов учета (т.е. оплаты по факту) при нормативно установленном органами исполнительной власти города Москвы способе оплаты услуг отопления равномерно в течение календарного года расчетными формулами «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, не предусмотрено.

4. Когда управляющей организацией будут учтены фактические показания индивидуальных приборов учета за 2021 год.

Фактические показания индивидуальных и общедомового прибора учета тепловой энергии за 2021 год и, соответственно, фактический объем потребления тепловой энергии по показаниям индивидуальных и общедомового приборов учета, будут учтены и использоваться управляющей организацией в I квартале 2022 году для:

- 1) Определения среднемесячного объема потребления тепловой энергии для расчетов за услуги отопления в следующем расчетном периоде, т.е. 2022 календарном году.
- 2) Осуществления корректировки платы за услуги отопления по фактическому потреблению за 2021 год, как это предусмотрено требованиями Правил.

Согласно Формуле 3(4) приложения № 2 «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в i-м жилом помещении в многоквартирном доме, определенный по формуле 3(1), при оплате равномерно в течение календарного года корректируются в I квартале года, следующего за расчетным годом, по формуле:

$$P_i = P_{kpi} - P_{npi},$$

где:

P_{kpi} - размер платы за коммунальную услугу по отоплению, потребленную в помещении за 2021 г., **определенный исходя из фактических показаний индивидуального прибора учета в этом помещении, и показаний общедомового прибора учета тепловой энергии (согласно вышеприведенной формуле 3(1)).**

P_{npi} - размер платы за коммунальную услугу по отоплению, **начисленный потребителю за 2021 год исходя из расчетного среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год 2020 год.**

5. В какие сроки будет выполнена корректировка платы за услуги отопления согласно фактическому потреблению (по показаниям индивидуальных приборов учета тепловой энергии за 2021 год).

Как указано выше, корректировка (расчет по показаниям индивидуальных приборов учета тепла) за весь 2021 год будет произведена нами в I квартале 2022 года.

Абзацем первым пункта 3(4) Приложения №2 «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, прямо установлен период проведения корректировки - **I квартал года, следующего за расчетным годом.**

Таким образом, корректировка платы за услуги отопления по фактическому потреблению за 2021 год для всех собственников помещений в МКД будет осуществлена в I квартале 2022 года.

При этом корректировка платы за услуги отопления будет осуществляться в виде перерасчета:

- **зачета образовавшейся переплаты в счет будущих платежей**, если сумма начисленной платы за услугу отопления по итогу 2021 года (исходя из среднемесячного объема, рассчитанного по потреблению 2020 года) окажется больше, чем фактическое потребление по показаниям индивидуального и общедомового приборов учета;

- **доначислением платы**, если сумма платы за услугу отопления по итогу 2021 года (исходя из среднемесячного объема, рассчитанного по потреблению 2020 года) окажется меньше, чем фактическое потребление по показаниям индивидуального и общедомового приборов учета.

6. Для собственников помещений кладовых: в помещении кладовых нет отопительных приборов. Почему и как начисляется плата за услуги отопления для собственников помещений кладовых.

Собственники помещений кладовых услуги отопления оплачивают только в части расходов **на отопление помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества (холлов, лестниц, коридоров и т.п.).**

Согласно абз. 2 п. 40 «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу в соответствии с пунктами 42(1), 42(2), 43 и 54 настоящих Правил.

Указанные пункты Правил устанавливают соответствующие расчетные формулы из приложения №2 к Правилам, **учитывающие как показатель объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на отдельное помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме, так и объем (количество) потребленной тепловой энергии, приходящийся на отопление мест и помещений общего пользования в многоквартирном доме**, т.е. коммунальные услуги потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Помимо отопления помещений собственников, находящихся в частной собственности и учитываемого по индивидуальным приборам учета, в многоквартирном доме также отапливаются такие общедомовые помещения как приквартирные и лифтовые холлы, лестничные клетки, общедомовые технические помещения, в которых расположены общедомовые инженерные системы и оборудование, чердачные, подвальные помещения, помещения консьержных, колясочных и прочие помещения, обслуживающее более одного помещения в данном доме.

Конституционный Суд Российской Федерации в своем Постановлении от 10 июля 2018 г. № 30-П, дал следующие пояснения (*цитируем*): «Многоквартирный дом, будучи объектом капитального строительства, представляет собой, как следует из пункта 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», объемную строительную систему, имеющую надземную и подземную части, включающую в себя помещения (квартиры, нежилые помещения и помещения общего пользования), сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, а потому его эксплуатация предполагает расходование поступающих энергетических ресурсов не только на удовлетворение индивидуальных нужд собственников и пользователей отдельных жилых и нежилых помещений, но и на общедомовые нужды, т.е. на поддержание общего имущества в таком доме в состоянии, соответствующем нормативно установленным требованиям (пункты 10 и 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491; раздел III Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170; СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 года № 64.

Поскольку обогрев помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также отдельных жилых (нежилых) помещений обеспечивает не только их использование по целевому назначению, но и их содержание в соответствии с требованиями законодательства, включая нормативно установленную температуру и влажность в помещениях (подпункт «в» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», пункт 15 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов), и тем самым сохранность конструктивных элементов здания, обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по отоплению конкретного помещения не связывается с самим по себе фактом его использования.

Спецификой многоквартирного дома как целостной строительной системы, в которой отдельное помещение представляет собой лишь некоторую часть объема здания, имеющую общие ограждающие конструкции с иными помещениями, в частности помещениями служебного назначения, обуславливается, по общему правилу, невозможность отказа собственников и пользователей отдельных помещений в многоквартирном доме от коммунальной услуги по отоплению и тем самым - невозможность полного исключения расходов на оплату используемой для обогрева дома тепловой энергии. Исходя из этого плата за отопление включается в состав обязательных платежей собственников и иных законных владельцев помещений в многоквартирном доме (часть 2 статьи 153 и часть 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации)».

Таким образом, собственники помещений кладовых, несмотря на отсутствие отопительных приборов непосредственно в помещениях кладовых, в любом случае обязаны участвовать в расходах по отоплению помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества.

Собственникам помещений, в которых технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие приборов отопления, предъявляется к оплате только объем тепловой энергии, потребляемый в помещениях общего пользования (Письмо Минстроя России от 01.07.2019 № 23536-СН/04 «О расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме»).

Как мы указали выше в пункте 3 настоящего письма расчет платы за коммунальную услугу по отоплению определяется нами по формуле 3(1) приложения № 2 к Правилам.

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times (V^d - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T,$$

Указанная формула **состоит из двух слагаемых**, одно из которых V_i – объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на помещение собственника.

Для собственников кладовых V_i равен нулю, т.к. отопительные приборы в помещениях кладовых отсутствуют. В расчетной формуле остается только второе слагаемое – общедомовой объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, который распределяется между всеми собственниками помещений в доме пропорционально площади помещений.

Для собственников кладовых, оплачивающих в течение всего календарного года услуги отопления исходя по усредненному расчету по итогу прошлого года также предусмотрена ежегодная корректировка платы по фактическому потреблению тепловой энергии согласно показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии. Метод корректировки для помещений кладовых полностью соответствует изложенному в пунктах 4 и 5 настоящего письма (с учетом особенности, что объем индивидуального потребления всегда равен «0»).

7. Отопление на квартиру полностью перекрыто в поэтажном коллекторе системы отопления. Почему начисляется плата за услуги отопления, если услуги отопления фактически не предоставляются.

Начнем с того, что полностью перекрывать отопление на квартиру запрещено нормами законодательства.

Согласно подп. «д» п. 35 «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, **потребитель не вправе осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.**

Почему? Во-первых, потому, что, отключив отопление на ваше помещение, оно фактически начинает отапливаться за счет всех смежных с ним помещений, т.е. за счет ваших соседей. Во-вторых, в самом помещении от недостаточной температуры могут начаться неблагоприятные процессы, например, промерзание конструкций и т.п.

Ну и почему, в итоге, перекрыв отопление на свою квартиру, вы, все же, должны платить за отопление? Во всех случаях регулирования отопления в своей квартире вы должны оплачивать долю отопления, потребляемого на отопление помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества. Подробно об этом изложено в пункте 6 настоящего письма. Т.е. за отопление, пусть и в меньшем объеме, но платить все равно придется.

*С уважением,
Ваша Управляющая компания*