



**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

143082, Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, 1-й км Рублево-Успенского шоссе, д.1, корпус А

тел.: 8 (498) 602-84-32; факс: 8 (498) 602-83-34
e-mail: gilinspector@mosreg.ru;
www.gzhi.mosreg.ru

26.01.2022

№ 08ТГ-5842

на № _____

от _____

Брусенский А.Н.

(для сведения всех заинтересованных лиц)

a.brusensky@mail.ru

143408, Московская область, г.
Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 17,
кв. 1020

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – Госжилинспекция Московской области) к ранее направленному № 08ТГ-111926 по обращениям №№ 08ОБ-69843, 08ОБ-70986, 08ОБ-70764 по вопросу порядка начисления платы за коммунальную услугу отопление собственникам помещений многоквартирных домов ЖК «Изумрудные холмы» г.о. Красногорск Московской области, а также в части содержания мест общего пользования дополнительно сообщает.

В ходе проведения проверки с выездом на место по МКД, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 13, были установлены факты нарушений в части содержания мест общего пользования МКД, по фактам которых Генеральный директор управляющей организации ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» привлечен к административной ответственности с наложением административного штрафа, и было выдано предписание 08ОБ-69843-19-15-2021 на устранение установленных нарушений, за неисполнение которого в установленный срок материалы дела переданы в суд.

В ходе рассмотрения обращения Госжилинспекцией Московской области установлено, что многоквартирные дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 8, 11, 13, 17; ул. Игоря Мерлушкина, д. 6, 8, 10, 12, оборудованы общедомовыми приборами учета (далее – ОДПУ) тепловой энергии, а также оборудованы индивидуальными приборами учета (далее – ИПУ) тепловой энергии.

Многоквартирные дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, 4, 5, 6, 7; ул. Игоря Мерлушкина, д. 1, 2, 3, 4, оборудованы ОДПУ тепловой энергии.

Все вышеуказанные дома ЖК «Изумрудные холмы» с индивидуальными

тепловыми пунктами (далее – ИТП), входящими в состав общего имущества собственников помещений в МКД и используемыми для приготовления коммунальных услуг по горячему водоснабжению (далее – ГВС) и отоплению.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 857 «Об особенностях применения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов» Министерство строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области своим распоряжением от 13.09.2012 № 33 сохранило до 01.07.2016 порядок определения размера платы за отопление в течение календарного года исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии за предыдущий год при наличии приборов учета тепловой энергии, а в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за истекший год и при отсутствии ОДПУ – исходя из норматива потребления (постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»).

С июля 2016 г. начисления платы за отопление производится согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

Пунктом 42(1) Правил № 354 предусмотрена оплата отопления одним из двух способов – в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

В случае, если от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения тепловая энергия подается до оборудования (в том числе ИТП), входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, для приготовления отопления, приготовление такой услуги является самостоятельным производством исполнителем коммунальной услуги по отоплению (письмо Минстроя России от 22.02.2019 № 5914-ОГ/04).

В случае самостоятельного производства отопления с использованием оборудования (в том числе ИТП), входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, при определении размера платы за указанную коммунальную услугу до 10.08.2021 применялся п. 54 Правил № 354.

Согласно п. 54 Правил № 354 при определении размера платы потребителя за отопление в МКД с ИТП объем использованного при производстве коммунального ресурса распределялся между всеми жилыми/нежилыми помещениями в МКД пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого/нежилого помещения в МКД в соответствии с формулой 18 приложения № 2 к указанным Правилам.

При этом п. 54 Правил № 354 не урегулирована (отсутствует) формула корректировки платы за отопление при оплате равномерно в течение календарного года.

Согласно ч. 1 ст. 7 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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).

В указанном случае в соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ следует использовать

при корректировке платы за отопление формулу 3(4) Приложения № 2 к Правилам № 354, п. 42(1) Правил № 354.

В ходе проведения проверки Госжилинспекцией Московской области было установлено, что управляющей организацией ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» по МКД расчет платы по отоплению производился в течение 2020 календарного года исходя из утвержденного норматива потребления тепловой энергии. Корректировка платы по коммунальной услуге по отоплению произведена по формуле 3(4) Приложения № 2 Правил № 354.

В платежном документе за май 2021г. отражена корректировка размера платы за отопление за 2020 год.

Пример расчета корректировки платы по коммунальной услуге «Отопление» за 2020 г. (бульвар Космонавтов, д. 13):

Начисленный объем за 2020 год собственникам помещений по Дому составил:

Первое полугодие: 2291,41 Гкал (тариф в 1 полугодии 2020: 2342,76 руб./Гкал)

Второе полугодие: 2130,20 Гкал (тариф во 2 полугодии 2020: 2385,64 руб./Гкал)

Фактический объем затраченный по протоколам учета ОДПУ:

Первое полугодие: 3799,97709 Гкал (с вычетом подогрева на ГВС)

Второе полугодие: 2409,67437 Гкал (с вычетом подогрева на ГВС)

Разница в Гкал к доначислению составила:

Первое полугодие: 3799,97709 Гкал (объем по протоколам учета ОДПУ)- 2291,41 Гкал (объем начисленный собственникам помещений Дома) = 1508,57 Гкал

Второе полугодие: 2409,67437 (объем по протоколам учета) - 2130,20 Гкал (объем начисленный собственникам помещений Дома) = 279,47 Гкал

В 2020 году тариф изменялся, на основании Распоряжения № 328-Р от 19.12.2018

Разница составила:

Первое полугодие: 1508,57 Гкал * 2342,76 = 3 534 210,64 руб.

Второе полугодие: 279,47 Гкал * 2385,64 = 666 725,24 руб.

3 534 210,64 руб + 666 725,24 руб = 4 200 935,87 руб.

Оплачиваемая площадь дома (жилые и нежилые помещения) составляет: 48144,70 м² (согласно техническому паспорту дома площадь жилых и нежилых помещений составляет - 48145 м², однако к расчету применяется площадь- 48144,7 м², в связи предоставлением собственниками помещений технических паспортов квартир из БТИ с уточнением площади помещений).

$4\ 200\ 935,87\ \text{руб.} / 48144,7\ \text{м}^2 = 87,26\ \text{руб на } 1\ \text{м}^2$ (сумма к доначислению на 1 м²).

Также в ходе проведения установлено, что в платежном документе за май 2021г. отражен перерасчет размера платы за отопление за 2021 год, в связи со сменой ресурсоснабжающей организации на поставку тепловой энергии на дом. Для АО «Красногорская теплосеть» утвержден тариф в размере 2385,64 руб./Гкал (для ООО «ЭнергоИнвест» - 2389,32 руб./Гкал).

Также установлено, что с 01.07.2021 управляющая организация ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» при расчете размера платы за отопление стала применять способ оплаты отопления в отопительный период (1/7) исходя из показаний приборов учета тепловой энергии.

Дополнительно Госжилинспекция Московской области сообщает, что при оплате коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода (1/7) и в течение календарного года (1/12) объем затраченной на отопление тепловой энергии

одинаковый. Соответственно, итоговая годовая сумма платы за предоставленную коммунальную услугу по отоплению одинакова при способе оплаты как в течение отопительного периода, так и в течение календарного года.

В платежном документе, направленном собственникам помещений многоквартирного дома, за июль 2021 г. управляющей организацией произведена корректировка размера платы за отопление за первое полугодие 2021 г. Расчет произведен на основании фактического потребления общедомового прибора учета в отопительный период и начисленных средних объемов с 01.01.2021 по 30.06.2021 г.

Пример БК13:

	Июль 2021	Август	Сентябрь	Октябрь	Итого
Показания ОДПУ, Гкал	273,79	293,71	467,28	722,45	1757,23
ГВС, компонент ТЭ (Гкал)	105,84	116,21	168,87	169,39	560,31

$1757,23 - 560,31 = 1196,92 \text{ Гкал} / 48 \text{ 141,60 кв.м.} = 0,024862 \text{ Гкал/кв.м.}$

По жилому помещению дома БК13: $0,024862 * \text{площадь квартиры} * 2492,75 \text{ руб./Гкал} \approx X \text{ руб.}$

Также сообщаем, что в соответствии с вступившим в законную силу 10 августа 2021 г. (день официального опубликования) постановления Правительства Российской Федерации от 31 июля 2021 г. № 1295 «О внесении изменений в правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов и признании утратившим силу пп. «д» п. 5 изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.02.2017 № 232» (далее – Постановление № 1295) изменился порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, приготовление которого осуществляется в многоквартирных домах (далее – МКД) с использованием индивидуального теплового пункта (далее – ИТП).

Согласно изменениям, внесенным Постановлением № 1295 в п. 40 Правил № 354, потребитель отопления, произведенного и предоставленного с использованием тепловой энергии, поданной по централизованным системам теплоснабжения, и с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе с использованием ИТП, вносит плату за отопление, рассчитанную в соответствии с п. 42(1) указанных Правил.

При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода при производстве и предоставлении коммунальной услуги по горячему водоснабжению (далее – ГВС) с использованием оборудования (в т.ч. ИТП), входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения и наличии централизованного теплоснабжения), в случае, если узел учета тепловой энергии МКД оснащен общедомовым прибором учета (далее – ОДПУ) тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и ГВС, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с положениями абзацев 3-6 данного пункта объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного на основании показаний ОДПУ тепловой энергии, которым оборудован МКД, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой

энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по ГВС, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по ГВС, и объема (количества) горячей воды, потребленной в помещениях МКД и на общедомовые нужды.

Согласно п. 5 Правил № 354, если при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества (в т.ч. ИТП) собственников помещений в МКД, то условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и (или) дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников помещений в МКД или собственниками жилых домов.

В случае непринятия такого решения собственниками помещений в МКД или собственниками жилых домов отопительный период начинается и заканчивается в установленные уполномоченным органом сроки начала и окончания отопительного периода при подаче тепловой энергии для нужд отопления помещений во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

В связи с вышеизложенным, исполнитель коммунальной услуги в расчетном периоде (месяце), в котором начался отопительный период на основании решения уполномоченного органа, производит корректировку объемов тепловой энергии на объем, превышающий норматив на подогрев ГВС, и вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению.

В платежных документах за октябрь 2021г., направленных/выставленных управляющей организацией собственникам помещений дома в том числе произведена данная корректировка:

БК13:

	Июль 2021	Август	Сентябрь	Октябрь	Итого
Показания ОДПУ, Гкал	166,79	180,20	308,11	568,07	1223,17
ГВС, компонент ТЭ (Гкал)	71,16	90,93	135,63	116,32	414,02

$1223,17 - 414,02 = 809,15 \text{ Гкал} / 28\,926,60 \text{ кв.м.} = 0,02797 \text{ Гкал/кв.м.}$

По жилому помещению дома: $0,02797 * \text{площадь квартиры} * 2492,75 \text{ руб./Гкал} \approx X \text{ руб.}$

ИМ1:

	Июль 2021	Август	Сентябрь	Октябрь	Итого
Показания ОДПУ, Гкал (ИТП 1)	78,70	84,54	154,44	263,16	580,84
ГВС, компонент ТЭ (Гкал)	31,33	46,33	57,35	48,02	183,03

$580,84 \text{ Гкал} - 183,03 \text{ Гкал} = 397,81 \text{ Гкал} / 14800,80 \text{ кв.м. (расчетная площадь дома)} = 0,0268776 \text{ Гкал/кв.м.}$

По жилому помещению: $0,0268776 \text{ Гкал} * \text{площадь квартиры} * 2492,75 \text{ руб./Гкал (тариф)} = X \text{ руб.}$, и отражено в платежном документе за октябрь 2021.

Расчет платы по коммунальной услуге отопление за ноябрь 2021:

Объем ТЭ по ОДПУ ТЭ – 329,524 Гкал.

Подогрев на ГВС – 54,95 Гкал.

329,524 Гкал – 54,95 Гкал = 274,574 Гкал (объем ТЭ на Дом).

274,574 Гкал / 14800,80 кв.м. (расчетная площадь дома) = 0,0185513 Гкал/кв.м.

0,0185513 Гкал * площадь квартиры * 2492,75 руб (тариф) = X руб.

Расчет платы по коммунальной услуге отопление за декабрь 2021:

Объем ТЭ по ОДПУ ТЭ – 295,631 Гкал.

Подогрев на ГВС – 55,469 Гкал.

295,631 Гкал – 55,469 Гкал = 240,162 Гкал (объем ТЭ на Дом).

240,162 Гкал / 14800,80 кв.м. (расчетная площадь дома) = 0,0162263 Гкал/кв.м.

0,0162263 Гкал * площадь квартиры * 2492,75 руб (тариф) = X руб.

Ул. Игоря Мерлушкина, д. 6

	Июль 2021	Август	Сентябрь	Октябрь	Итого
Показания ОДПУ, Гкал	155,56	167,1	296,4	524,084	1143,144
ГВС, компонент ТЭ (Гкал)	73,74	94,67	138,54	106,72	413,67

1143,144-413,67 = 729,47 Гкал / 25709,50 кв.м. (расчетная площадь дома) = 0,0283735584 Гкал/кв.м.

0,0283735584 * площадь квартиры * 2492,75 руб./Гкал (тариф) = X руб.

Пример расчета платы по коммунальной услуге отопление за ноябрь 2021:

Начальные показания ИПУ ТЭ № по жилому помещению – 0,00 Гкал.

Переданные показания за ноябрь 2021 по ИПУ ТЭ составляют – 0,009 Гкал.

0,009 Гкал (объем по ИПУ ТЭ) * 2492,75 руб (тариф) = 22,43 руб (плата за индивидуальное потребление тепловой энергии по ИПУ ТЭ).

Объем ТЭ по ОДПУ ТЭ – 573,32 Гкал.

Подогрев на ГВС – 125,064 Гкал.

Показания по ИПУ ТЭ по Дому – 32,666 Гкал.

Объем ТЭ, не переданные показания ИПУ и помещения не оснащенные ИПУ ТЭ – 71,9614 Гкал.

573,32 Гкал – 125,064 Гкал – 32,666 Гкал – 71,9614 Гкал = 343,6285 Гкал (объем ТЭ на ОДН).

343,6285 Гкал / 25709,50 кв.м. (расчетная площадь дома) = 0,01336582 Гкал/кв.м.

0,01336582 Гкал * 63,3 кв.м. (расчетная площадь квартиры) = 0,8327 Гкал (объем ОДН по ТЭ на квартиру №X).

0,8327 Гкал * 2492,75 руб (тариф) = 2075,71 (плата за ТЭ ОДН)

0,009 Гкал + 0,8327 Гкал = 0,8417 Гкал (ИПУ ТЭ+ОДН ТЭ)

0,8417 Гкал * 2492,75 руб = 2098,14 руб (плата по ИПУ ТЭ и ОДН ТЭ по квартире № X), что отражено в платежном документе за ноябрь 2021 г.

Бульвар Космонавтов, д. 8:

	Июль 2021	Август	Сентябрь	Октябрь	Итого
Показания ОДПУ, Гкал (ИТП 1)	93,25	110,61	171,46	257,06	632,38
Показания ОДПУ, Гкал (ИТП 2)	133,26	142,37	249,53	394,03	919,19
ГВС, компонент ТЭ (Гкал)	102,37	125,13	238,53	110,81	576,84

632,38 Гкал + 919,19 Гкал = 1551,55 Гкал (объем ИТП 1 + ИТП 2)

$1551,55 \text{ Гкал} - 576,84 \text{ Гкал} = 974,71 \text{ Гкал} / 40686,90 \text{ кв.м.}$ (расчетная площадь дома) = 0,0239563 Гкал/кв.м.

По жилому помещению дома: $0,0239563 \text{ Гкал} * 77,8 \text{ кв.м.}$ (расчетная площадь квартиры) = 1,864 Гкал * 2492,75 руб./Гкал (тариф) = 4646,49 руб., что отражено в платежном документе за октябрь 2021.

Расчет платы по коммунальной услуге отопление за ноябрь 2021:

Начальные показания ИПУ ТЭ по жилому помещению дома составляют – 0,71 Гкал.

Переданные показания за ноябрь 2021 по ИПУ ТЭ составляют – 1,06 Гкал.

$0,351 \text{ Гкал} * 2492,75 \text{ руб}$ (тариф) = 874,96 руб (плата за индивидуальное потребление тепловой энергии по ИПУ ТЭ).

Объем ТЭ по ОДПУ ТЭ – 806,939 Гкал.

Подогрев на ГВС – 181,894 Гкал.

Показания по ИПУ ТЭ по Дому и объем не переданные показания ИПУ или помещения не оснащенные ИПУ ТЭ) – 16,04 Гкал.

$806,939 \text{ Гкал} - 181,894 \text{ Гкал} - 16,04 \text{ Гкал} = 609,0091 \text{ Гкал}$ (объем ТЭ на ОДН).

$609,0091 \text{ Гкал} / 40686,9 \text{ кв.м.}$ (расчетная площадь дома) = 0,01497 Гкал/кв.м.

$0,01497 \text{ Гкал} * 77,8 \text{ кв.м.}$ (расчетная площадь квартиры) = 1,1646 Гкал (объем ОДН по ТЭ на квартиру).

$1,1646 \text{ Гкал} * 2492,75 \text{ руб}$ (тариф) = 2903,06 (плата за ТЭ ОДН)

$0,351 \text{ Гкал} + 1,1646 \text{ Гкал} = 1,5156 \text{ Гкал}$ (ИПУ ТЭ+ОДН ТЭ)

$1,5156 \text{ Гкал} * 2492,75 \text{ руб} = 3778,02 \text{ руб}$ (плата по ИПУ ТЭ и ОДН ТЭ по квартире), что отражено в платежном документе за ноябрь 2021 г.

Расчет платы по коммунальной услуге отопление за декабрь 2021:

Переданные показания за ноябрь 2021 по ИПУ ТЭ за ноябрь 2021 – 1,06 Гкал (по жилому помещению дома)

Переданные показания за декабрь 2021 по ИПУ ТЭ составляют – 1,70 Гкал (по жилому помещению дома).

$0,642 \text{ Гкал}$ (объем по ИПУ ТЭ) * 2492,75 руб (тариф) = 1600,35 руб (плата за индивидуальное потребление тепловой энергии по ИПУ ТЭ).

Объем ТЭ по ОДПУ ТЭ – 1024,481 Гкал.

Подогрев на ГВС – 177,682 Гкал.

Показания по ИПУ ТЭ по Дому и объем тепловой энергии по Дому (не переданные показания ИПУ или помещения не оснащенные ИПУ ТЭ) – 75,01 Гкал.

$1024,481 \text{ Гкал} - 177,682 \text{ Гкал} - 75,01 \text{ Гкал} = 771,789 \text{ Гкал}$ (объем ТЭ на ОДН).

$771,789 \text{ Гкал} / 40686,9 \text{ кв.м.}$ (расчетная площадь дома) = 0,01896898018 Гкал/кв.м.

$0,01896898018 \text{ Гкал} * 77,8 \text{ кв.м.}$ (расчетная площадь квартиры) = 1,4759 Гкал (объем ОДН по ТЭ на квартиру).

$1,4759 \text{ Гкал} * 2492,75 \text{ руб}$ (тариф) = 3679,05 руб (плата за ТЭ ОДН)

$0,642 \text{ Гкал} + 1,4759 \text{ Гкал} = 2,1179 \text{ Гкал}$ (ИПУ ТЭ+ОДН ТЭ)

$2,1179 \text{ Гкал} * 2492,75 \text{ руб} = 5279,40 \text{ руб.}$

Также сообщаем, что в целях учета потребления коммунальных услуг собственник должен использовать индивидуальные приборы учета, показания которых ежемесячно не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, передавать в адрес исполнителя коммунальной услуги, и показания которых должны применяться в расчетах за коммунальную услугу.

На основании изложенного, управляющая организация при самостоятельном производстве с 10.08.2021 производит начисление платы за отопление собственникам помещений дома по формулам 3(1) и 3(4) приложения N 2 к настоящим Правилам на основании показаний индивидуального и (или) общего (квартирного) и коллективного (общедомового) приборов учета тепловой энергии (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 и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии) и по формуле 3(3) в случае, когда дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии.

Заместитель руководителя



А.С.Белоусов

Королев В.И.
Курбанова Э.А.
Эрдынеева С.Н.
+7(495) 564-2245