



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

143082, Московская область, Одинцовский
городской округ, деревня Раздоры, Рублево-
Успенское шоссе, 1-й километр, дом 1, корпус А

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

19.06.2023 № 08ТГ-50046 Барер С.М.

на № _____ от _____ bsemion@gmail.com

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – Госжилинспекция Московской области) на Ваши обращения № 08ОГ-18082, 08ОГ-17957 по вопросу порядка начисления платы за коммунальную услугу «отопление» по лицевому счету абонента жилого помещения, в многоквартирном жилом доме № 48 по адресу: Московская область, г.о. Ленинский, пос. Развилка, сообщает следующее.

На основании ч. 2 ст.162 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) управляющая организация по договору управления многоквартирным домом в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Перечень начисляемых и подлежащих оплате услуг определен в соответствии со статьей 155 ЖК РФ. Согласно ч. 4 ст. 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя плату за тепловую энергию.

Порядок расчета за коммунальные услуги, в том числе по коммунальной услуге отопление урегулирован 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 силу п. 2 Правил № 354 «исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

В соответствии с п. 42(1) Правил № 354 расчет платы за коммунальную услугу «отопление» производится в силу п. 42(1) по формулам 3, 3(1), 3(3) с последующей ежегодной корректировкой платы в соответствии с п. 3(4) приложения № 2 Правил № 354 по формуле 3(4).

В силу п. 59(1) Правил № 354 плата за коммунальную услугу отопления определяются исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию коллективный (общедомовой) прибор учета либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям коллективного (общедомового) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

Согласно п. 3 Правил коммерческого учета тепловой энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя» (далее – постановление № 1034) «ввод в эксплуатацию узла учета» - процедура проверки соответствия узла учета тепловой энергии требованиям нормативных правовых актов и проектной документации, включая составление акта ввода в эксплуатацию узла учета тепловой энергии. Акт ввода в эксплуатацию узла учета служит основанием для ведения коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя по приборам учета, контроля качества тепловой энергии и режимов теплоснабжения с использованием получаемой измерительной информации с даты его подписания.

Согласно п. 58 постановления № 1034 узел учета считается пригодным для коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя с даты подписания акта ввода в эксплуатацию.

В силу п. 68 Постановления № 1034 акт ввода в эксплуатацию узла учета служит основанием для ведения коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя по приборам учета, контроля качества тепловой энергии и режимов теплоснабжения с использованием получаемой измерительной информации с даты его подписания.

В соответствии с п. 6 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Правила № 491) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В силу п. 10. Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим

в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг); к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом «Об электроэнергетике».

Также работы по проверке исправности, работоспособности, техническому обслуживанию коллективных (общедомовых) приборов учета является работами, необходимыми для надлежащего содержания системы отопления в силу п. 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждено постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

В ходе рассмотрения обращения установлено, что предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом № 48 осуществляет управляющая организация ООО «УК Эстет».

С февраля 2023 исполнителем по коммунальной услуге «отопление» является ресурсоснабжающая организация МУП «Видновское ПТО ГХ».

Госжилинспекцией Московской области установлено, что начисление платы за коммунальную услугу «отопление» МУП «Видновское ПТО ГХ» производит с привлечением платежного агента ООО «МособлЕИРЦ» по утвержденному нормативу в г.о. Ленинский в размере 0,0151 Гкал.

В тоже время, многоквартирный дом № 48 оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии. Согласно акту допуска в эксплуатацию от 05.12.2018 общедомовой прибор учета тепловой энергии ВИС.Т, заводской номер 103763 принят в коммерческий учет с 01.12.2018 по 08.11.2022, а также согласно акту допуска в эксплуатацию от 14.02.2023 сроком до 07.02.2027.

До перехода на прямые договоры (февраль 2023) исполнителем по коммунальной услуге «отопление» являлась управляющая организация ООО «УК Эстет». Между МУП «Видновское ПТО ГХ» и ООО «УК Эстет» был заключен договор теплоснабжения № 373 от 01.02.2017. Дополнительным соглашением № 3 к договору теплоснабжения № 373 от 01.02.2017 включен многоквартирный жилой дом № 41 корпус 2 с 01.09.2018 о поставке тепловой энергии. По данному договору между юридическими лицами производились расчеты платы за теплоснабжение.

Управляющей организацией ООО «УК Эстет» представлены посуточные ведомости учета параметров потребления тепла с 01.01.2022 по 01.01.2023. В ходе анализа представленных ведомостей установлено, что общедомовой прибор учета тепловой энергии за данный период времени находился в рабочем состоянии, прибором фиксировался объем тепловой энергии, время работы не нарушено (24 часа).

Согласно актам допуска общедомовой прибор учета тепловой энергии не находился в коммерческом учете с 08.11.2022 по 14.02.2023.

Госжилинспекцией Московской области сделан вывод, что расчет платы за коммунальную услугу «отопление» за период с 22.10.2022 по 01.01.2023 подлежит расчету в соответствии с п. 59(1) Правил № 354.

Также, сделан вывод, что при наличии общедомового прибора тепловой энергии в коммерческом учете с 01.01.2022 по 08.11.2022 и возможности определения объемов тепловой энергии с 08.11.2022 по 01.01.2023 в соответствии с п. 59(1) Правил № 354 начисление платы за коммунальную услугу «отопление» подлежит в соответствии с п. 42(1), формулам 3, 3(1), 3(3) (в зависимости от наличия и ввода в установленном порядке индивидуальных приборов учета тепловой энергии), т.е. по среднемесячным показаниям общедомового прибора учета тепловой энергии за прошлый календарный год.

По результатам рассмотрения обращения Госжилинспекцией Московской области в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.02.2017 № 166, ресурсоснабжающей организации МУП «Видновское ПТО ГХ» объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований жилищного законодательства РФ, положений нормативно-правового акта: п. 42(1), п. 59(1) Правил № 354, в части порядка начисления платы за коммунальную услугу отопление с февраля 2023 года по настоящее время.

Также, Госжилинспекцией Московской области объявлено Предостережение о недопустимости нарушения обязательных (лицензионных) требований, действующего жилищного законодательства РФ, договора управления многоквартирным домом, положений нормативно-правового акта: п. 10 Правил № 491, п. 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждено постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), п. 6 Правил изменения размера платы, п. 10 Правил изменения размера платы № 491, управляющей организации ООО «УК Эстет», в части ненадлежащего содержания общего имущества, а именно нарушения срока поверки общедомового прибора учета тепловой энергии, отсутствия ежемесячного перерасчета платы в составе содержания и ремонта за ненадлежащее содержание общедомового имущества.

Заместитель руководителя



Д.Е. Веселов

Ломбантова Т.В.,
8 (495) 541-26-60