

О порядке расчета платы гражданам за отопление при наличии в многоквартирном доме коллективного прибора учета и отсутствии индивидуальных (поквартирных)

Отношения между собственниками помещений (потребителями коммунальной услуги «отопление») и ТСЖ, ЖСК, управляющими компаниями (исполнителями коммунальных услуг) регулируются Жилищным кодексом и Правилами предоставления коммунальных услуг, а отношения между ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг - Гражданским кодексом.

Так, согласно ст. 544 ГК РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Таким образом, ресурсоснабжающая организация и абонент (исполнитель коммунальных услуг) вправе при заключении договора предусмотреть условие об оплате услуги теплоснабжения только в отопительный период (особенно при наличии общедомового прибора учета).

Что касается порядка расчета между исполнителем и потребителем коммунальных услуг, то согласно пп. "б" п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета тепловой энергии и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за отопление в соответствии с пп. 2 п. 2 Приложения 2 к данным Правилам определяется исходя из среднемесячного количества потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год. Иначе говоря, альтернативы не предусмотрено.

На сегодняшний день однозначна и позиция Минрегиона России, полагающего, что плата за отопление должна вноситься круглый год равномерными платежами даже при наличии общедомового прибора учета (Письмо от 28.05.2007 N 10087-ЮТ/07).

Этого вывода придерживается и Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (Письмо от 29.05.2009 N 1631/09-1).

Анализ положений ЖК РФ показал:

Статьей 157 ЖК РФ предусмотрено общее положение, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительства Российской Федерации, конкретизированы разные ситуации:

- при отсутствии в жилом доме или в помещениях многоквартирного дома коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;
- при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета;
- при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отдельных или всех помещений в многоквартирном доме индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;
- при оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) приборами учета и отсутствии индивидуальных приборов учета.

Следовательно, применение управляющей компанией в расчетах с собственниками помещений в многоквартирном доме платы за отопление помещений только в отопительный период не является правомерным, даже при условии наличия решения большинства собственников помещений. Собственники, не согласные с начислением платы за отопление управляющей организацией только в отопительный период за

фактически поставленную тепловую энергию ресурсоснабжающей организацией, имеют право обратиться за защитой нарушенных прав в Государственную жилищную инспекцию Ростовской области или в суд. Круг вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений, определен Жилищным Кодексом Российской Федерации. К обязательным к исполнению всеми собственниками помещений в многоквартирном доме являются решения общего собрания, указанные в статье 44 ЖК РФ, а также:

- сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,

- решения о реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья;

- внесение платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям;

- об оплате расходов на капитальный ремонт;

не гарантирует управляющей компании, что собственники не согласные с данным порядком оплаты не получат защиты, при их обращении, нарушенных прав в Государственной жилищной инспекции или в суде.

- утверждение существенных условий договора управления многоквартирным домом.

**Начальник отдела ценовой политики
Администрации города Таганрога
О.А.Пильщикова**