

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

**ПИСЬМО**

**от 30 октября 2017 г. N 46725-ОГ/04**

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России в пределах своей компетенции рассмотрел обращение и сообщает следующее.

По вопросу о случаях применения пункта 25<sup>1</sup> [1] Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 (далее — Правила N 124) сообщаем, что пункт 25<sup>1</sup> Правил N 124 подлежит применению в случае, предусмотренном указанным пунктом, а именно: «в случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года».

Указанное положение регулирует отношения между исполнителями коммунальных услуг (ИКУ) и ресурсоснабжающими организациями (РСО) исключительно в части определения объема подлежащей оплате от ИКУ в пользу РСО тепловой энергии, предоставленной с целью предоставления потребителям коммунальной услуги по отоплению, и исключительно в случае принятия органом госвласти субъекта РФ решения об осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года. Других случаев применения пункта 25<sup>1</sup> Правил N 124 не предусмотрено.

Пункт 25<sup>1</sup> Правил N 124 утверждает порядок определения подлежащего оплате объема тепловой энергии, поставленного с целью предоставления коммунальной услуги по отоплению собственникам и пользователям жилых домов (домовладений) и помещений многоквартирных домов (далее — МКД) — как оборудованных общедомовыми (для жилых домов — индивидуальными) приборами учета теплоэнергии, так и не оборудованных указанными приборами.

Необходимо отметить, что Правила N 124 утверждены Правительством РФ во исполнение статьи 157 [2] Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ). При этом ЖК РФ в силу части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ и части 8 статьи 5 [3] ЖК РФ имеет приоритет перед нормами иных отраслей законодательства РФ. Следовательно, нормы Правил N 124 имеют приоритет над нормами гражданского законодательства РФ — в том числе над статьями 539, 544 ГК РФ [4] и положениями федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ [5].

Пункт 25<sup>1</sup> Правил N 124 не подлежит применению при определении объемов подлежащих оплате иных коммунальных ресурсов, кроме теплоэнергии в целях предоставления услуги по отоплению, а также не подлежит применению в случае оплаты отопления в течение отопительного периода.

По вопросу порядка применения пункта 25<sup>1</sup> Правил N 124 в случае, если МКД оборудован общедомовым прибором учета (ОПУ) теплоэнергии и субъектом РФ выбран способ оплаты отопления равномерно в течение года сообщаем, что в случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года, объем подлежащего оплате по договору ресурсоснабжения коммунального ресурса (теплоэнергии), поставленного с целью предоставления коммунальной услуги по отоплению собственникам и пользователям помещений МКД, оборудованного ОПУ, определяется в соответствии с подпунктом «а» пункта 25<sup>1</sup> Правил N 124.

Данная норма устанавливает, что в указанном случае подлежащий оплате от ИКУ в пользу РСО объем теплоэнергии определяется «исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии по показаниям коллективного (общедомового) 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».

При этом фактический объем потребленной МКД теплоэнергии определяется в соответствии с пунктом 21 [6] Правил N 124, однако определенный фактический объем потребленной теплоэнергии применяется для определения размера корректировки, а также для определения среднемесячного объема потребления в целях его применения для расчетов в следующем году. Определенный фактический объем потребленной за расчетный период (месяц) тепловой энергии не применяется при определении подлежащего оплате от ИКУ в пользу РСО размера платы за коммунальный ресурс (теплоэнергию), поставленную с целью предоставления коммунальной услуги по отоплению.

По вопросу о соотношении пунктов 21 и 25<sup>1</sup> Правил N 124 сообщаем, что в случае оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение года, определение объема фактически потребленной теплоэнергии с целью предоставления коммунальной услуги по отоплению осуществляется в соответствии с пунктом 21 Правил N 124. При этом объем теплоэнергии, подлежащий оплате от ИКУ в пользу РСО, определяется в соответствии с пунктом 25<sup>1</sup> Правил N 124.

Таким образом, пункт 21 регулирует порядок расчета фактически потребленного объема коммунального ресурса, а пункт 25<sup>1</sup> регулирует порядок расчета подлежащего оплате объема коммунального ресурса в случае, если в субъекте РФ выбран способ оплаты отопления равномерно в течение календарного года.

Пункт 25<sup>1</sup> Правил N 124 является специальной нормой по отношению к пункту 21 Правил N 124, и в случае выполнения условий, указанных в пункте 25<sup>1</sup>, применению с целью определения размера обязательства ИКУ перед РСО за конкретный расчетный период (месяц) подлежит именно пункт 25<sup>1</sup> Правил N 124.

По вопросу о разъяснениях применения пунктов 21 и 25<sup>1</sup> Правил N 124, ранее данных Минстроем России в письме от 02.09.2016 N 28483-АЧ/04 сообщаем, что ранее Минстрой России разъяснил, что новая редакция пункта 21 Правил N 124 не изменяет действующий ранее порядок определения объемов коммунальных ресурсов, поставляемых по договору ресурсоснабжения в целях предоставления в многоквартирном доме, жилом доме коммунальной услуги по отоплению (абзац 4 раздела 2 Письма Минстроя России от 02.09.2016 N 28483-АЧ/04 [7]).

При этом Минстрой России указал, что пунктом 25<sup>1</sup> Правил N 124 установлен новый порядок оплаты исполнителем коммунальной услуги тепловой энергии, поставленной в многоквартирный дом, в жилой дом в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, в случае, если в течение

расчетных периодов, за которые тепловая энергия подлежит оплате исполнителем, по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в многоквартирном доме действовал способ оплаты тепловой энергии равномерно в течение года (абзац 12 раздела 2 Письма Минстроя России от 02.09.2016 N 28483-АЧ/04).

Кроме того, в абзаце 16 раздела 2 Письма Минстроя России от 02.09.2016 N 28483-АЧ/04 разъяснено, что «в результате применения установленного в пункте 25<sup>1</sup> Правил N 124 порядка оплаты тепловой энергии у теплоснабжающей организации, осуществляющей подлежащую государственному регулированию деятельность по теплоснабжению, могут возникнуть недополученные в отдельных расчетных периодах доходы, которые могут привести к возникновению у такой организации экономически обоснованных расходов, связанных с обеспечением осуществления регулируемой деятельности. В целях правового урегулирования соответствующих последствий пунктом 5 Изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2016 г. N 603, внесены изменения в пункт 13 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 октября 2012 г. N 1075, в соответствии с новой редакцией которого, если регулируемая организация в течение расчетного периода регулирования, а также с применением способа оплаты тепловой энергии равномерно в течение года, понесла экономически обоснованные расходы, не учтенные при установлении регулируемого тарифа, такие расходы, включая, связанные с обслуживанием заемных средств, привлекаемых для покрытия недостатка средств, в том числе вызванного осуществлением расчетов за коммунальные услуги по отоплению равномерно в течение календарного года, учитываются органом регулирования тарифов в установленном указанными Основами ценообразования порядке».

Таким образом, органы тарифного регулирования учитывают недополученные РСО в отдельных расчетных периодах доходы и экономически обоснованные расходы, связанные с применением способа оплаты тепловой энергии равномерно в течение года. Следовательно, предъявление со стороны РСО к оплате ИКУ фактически потребленного объема теплоэнергии приводит к неосновательному обогащению на стороне РСО, поскольку тариф на теплоэнергию учитывает недополученные доходы и расходы, связанные с применением способа оплаты тепловой энергии равномерно в течение года, при этом РСО, предъявляя к оплате ИКУ фактически потребленный объем коммунального ресурса, не несет никаких дополнительных расходов и не имеет недополученных доходов.

Ссылки РСО на отсутствие в тарифе на теплоэнергию составляющей, компенсирующей недополученные доходы и дополнительные расходы, как обоснование предъявления к оплате ИКУ теплоэнергии в фактически потребленном объеме, несостоятельны. Отказ органов регулирования тарифов от учета дополнительных расходов и недополученных доходов может быть вызван либо нарушениями органов регулирования, либо отсутствием экономического обоснования, представленного РСО. Независимо от указанных обстоятельств использование при определении размера оплаты за расчетный период (месяц), подлежащей внесению ИКУ в пользу РСО, фактически потребленного объема теплоэнергии действующим законодательством не предусмотрено.

По вопросу о норме обратной силы пункта 25<sup>1</sup> Правил N 124 сообщаем, что части 2, 3 статьи 6 ЖК РФ устанавливают:

«2. Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, прямо предусмотренных этим актом.

3. В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие».

Абзац 2 пункта 2 ПП РФ от 14.02.2012 N 124 устанавливает:

«Правила, утвержденные настоящим постановлением, применяются к отношениям, вытекающим из договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах), заключенных до вступления в силу этих Правил управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами с ресурсоснабжающими организациями, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу этих Правил».

Исходя из приведенных положений Правилам N 124 придана обратная сила, то есть нормы Правил N 124 распространяют свое действие на отношения, вытекающие из договоров, заключенных до вступления этих норм в силу, в части прав и обязанностей, возникающих после вступления указанных норм в силу.

Приведенное утверждение справедливо, в том числе, и для пункта 25<sup>1</sup> Правил N 124.

Пункт 25<sup>1</sup> Правил N 124 введен в действие 30.06.2016, подлежит применению к отношениям, возникшим, в том числе, и ранее 30.06.2016, но только в части тех прав и обязанностей, которые возникли из указанных отношений после 30.06.2016.

Неприменимость пункта 25<sup>1</sup> Правил N 124 к отношениям, возникшим до введения указанной нормы в действие, привела бы к различным условиям деятельности для РСО и ИКУ в зависимости от даты заключения договоров ресурсоснабжения, а создание таких различных условий недопустимо.

В своих письмах Минстрой России дает разъяснения по применению правовых норм, регулирующих работу определенной отрасли, то есть излагает свою экспертную позицию относительно конкретной правовой нормы.

Позиция Минстроя России, изложенная в ответах заявителям, является аргументацией, а не вещественным доказательством при разрешении спорных вопросов между участниками отношений, а органы судебной власти, в силу их независимости, самостоятельно осуществляют оценку и толкование правовых норм.

Таким образом, письма Минстроя России не являются нормативными правовыми актами и содержащиеся в них разъяснения законодательства носят исключительно рекомендательный характер.

Директор Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства

Е. П. Солнцева

**[1]** Пункт 25<sup>1</sup> Постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2017):

«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:

а) 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, определенной в порядке, установленном пунктом 22 настоящих Правил;

б) в случае поставки коммунального ресурса в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, или в жилой дом, не оборудованный индивидуальным прибором учета, — исходя из норматива потребления коммунальной услуги, в том числе с применением коэффициента периодичности внесения платы за тепловую энергию;

в) в случае поставки коммунального ресурса в домовладение, не оборудованное индивидуальным прибором учета, — исходя из норматива потребления коммунальной услуги, предоставленной в жилом помещении, и норматива потребления коммунальной услуги при использовании земельного участка и надворных построек, которые устанавливаются в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе с применением коэффициента периодичности внесения платы за тепловую энергию».

**[2]** Статья 157 «Размер платы за коммунальные услуги» Жилищного кодекса Российской Федерации:

«1. 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 (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ог-

раничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации в сфере теплоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается по ценам, определяемым в рамках предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность).

3. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5. В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата указанного в части 4 настоящей статьи штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства. Отсутствие технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, определяется решением органа государственного жилищного надзора на основании обращения ресурсоснабжающей организации или лица, отвечающего за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации с учетом положений

законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), газоснабжения, электроэнергетики.

6. Лицо, виновное в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем».

**[3]** Часть 8 статьи 5 «Жилищное законодательство» Жилищного кодекса Российской Федерации:

«8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса».

**[4]** Статья 539 «Договор энергоснабжения» § 6 «Энергоснабжение» части 2 Гражданского кодекса Российской Федерации:

«1. По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

2. Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

3. К отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным настоящим Кодексом, применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

4. К отношениям по договору снабжения электрической энергией правила настоящего параграфа применяются, если законом или иными правовыми актами не установлено иное».

Статья 544 «Оплата энергии» § 6 «Энергоснабжение» части 2 Гражданского кодекса Российской Федерации:

«1. Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

2. Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон».

[5] Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ «О теплоснабжении».

[6] Пункт 21 Постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2017):

«При установлении порядка определения объемов коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения, заключенному исполнителем в целях предоставления коммунальных услуг и потребляемого при содержании общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 21<sup>1</sup> настоящих Правил, учитывается следующее:

а) объем коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется на основании показаний указанного прибора учета за расчетный период (расчетный месяц) за вычетом объемов поставки коммунального ресурса собственникам нежилых помещений в этом многоквартирном доме по договорам ресурсоснабжения, заключенным ими непосредственно с ресурсоснабжающими организациями (в случае, если объемы поставок таким собственникам фиксируются коллективным (общедомовым) прибором учета);

б) объем коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения в жилой дом (домовладение), оборудованный индивидуальным прибором учета, определяется на основании показаний индивидуального прибора учета за расчетный период (расчетный месяц);

в) объем коммунального ресурса, за исключением тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, поставляемых за расчетный период (расчетный месяц) в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, а также по истечении 3 месяцев после выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле:

$$V^Д = V^П + V^ср\text{ед} + V^н + V^расч + V^{KP} + V^н_{ОДН},$$

где  $V^П$  — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях по показаниям комнатных приборов учета электрической энергии (при отсутствии общих (квартирных) приборов учета электрической энергии), индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета;

$V^ср\text{ед}$  — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых и нежилых помещениях исходя из объемов среднемесячного потребления коммунальной услуги в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг;

$V^н$  — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в жилых помещениях исходя из норматива потребления коммунальной услуги в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг;

$V^{\text{расч}}$  — объем (количество) коммунального ресурса, определенный за расчетный период в нежилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из расчетных объемов коммунального ресурса;

$V^{\text{КР}}$  — объем (количество) коммунального ресурса, использованного при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определенный за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (в случае отсутствия централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

$V^{\text{одн}}$  — объем (количество) коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае отсутствия коллективного (общедомового) прибора учета, определенный за расчетный период исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Величины  $V^{\text{н}}$ ,  $V^{\text{сред}}$ ,  $V^{\text{расч}}$  не включают объемы поставки коммунального ресурса собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме по договорам ресурсоснабжения, заключенным ими непосредственно с ресурсоснабжающими организациями;

$v^1$ ) объем тепловой энергии, поставляемой за расчетный период (расчетный месяц) в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, а также по истечении 3 месяцев после выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле:

$$V^{\text{д}} = N^{\text{T}} \times \sum_i S_i ,$$

где  $N^{\text{T}}$  — норматив потребления коммунальной услуги по отоплению;

$S_i$  — общая площадь  $i$ -го жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$v^2$ ) объем коммунального ресурса, поставляемого за расчетный период (расчетный месяц) в многоквартирный дом, в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета или истечения срока его эксплуатации:

— если период работы прибора учета составил более 3 месяцев (для отопления — более 3 месяцев отопительного периода) в течение 3 месяцев после наступления такого события определяется в отношении коммунальных ресурсов, за исключением тепловой энергии, в соответствии с подпунктом «в» настоящего пункта, где  $V^{\text{одн}}$  определяется исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, рассчитанного в порядке и случаях, которые предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг, а в отношении тепловой энергии — исходя из среднемесячного объема тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, потребленного за отопительный период;

— если период работы прибора учета составил менее 3 месяцев (для отопления — менее 3 месяцев отопительного периода), то в отношении коммунальных ресурсов, за исключением тепловой энергии, определяется в соответствии с подпунктом «в» настоящего пункта, а в отношении тепловой энергии — в соответствии с подпунктом «в<sup>1</sup>» настоящего пункта;

в<sup>3</sup>) объем коммунального ресурса, поставляемого за расчетный период (расчетный месяц) в многоквартирный дом, при непредставлении исполнителем сведений о показаниях коллективного (общедомового) прибора учета в сроки, установленные законодательством или договором ресурсоснабжения, либо при недопуске исполнителем 2 и более раз представителей ресурсоснабжающей организации для проверки состояния установленного и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (проверки достоверности представленных сведений о показаниях такого прибора учета) определяется в отношении коммунальных ресурсов, за исключением тепловой энергии, в соответствии с подпунктом «в» настоящего пункта, а в отношении тепловой энергии — в соответствии с подпунктом «в<sup>1</sup>» настоящего пункта;

в<sup>4</sup>) объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения от многоквартирного дома, не оборудованного коллективным (общедомовым) прибором учета сточных вод, а также в случае выхода из строя, утраты ранее введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета сточных вод или истечения срока его эксплуатации, определяется по формуле:

$$V^{CT} = V^{XBC} + V^{ГВС},$$

где  $V^{CT}$  — объем сточных вод, отводимых за расчетный период (расчетный месяц) по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения по договору водоотведения;

$V^{XBC}$  — объем холодной воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;

$V^{ГВС}$  — объем горячей воды, поставляемой в расчетный период (расчетный месяц) по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом;

г) в совокупном объеме коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, выделяются объем коммунального ресурса, использованного для предоставления коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям нежилых помещений, и объем коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества в многоквартирном доме, подлежащие оплате исполнителем;

д) в совокупном объеме коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, выделяются дифференцированные по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунального ресурса, объемы коммунального ресурса, использованного для предоставления коммунальной услуги соответствующего вида пользователям жилых и нежилых помещений, оборудованных комнатными приборами учета электрической энергии, индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, позволяющими осуществлять такого рода дифференцированные измерения объемов коммунального ресурса;

е) объем поставляемого по договору ресурсоснабжения коммунального ресурса в жилой дом, не оборудованный индивидуальным прибором учета, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги, а в домовладение, не оборудованное индивидуальным прибором учета, — исходя из норматива потребления коммунальной услуги, предоставленной в жилом помещении, и норматива потребления коммунальной услуги при использовании земельного участка

и надворных построек, которые устанавливаются в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации;

ж) в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), то в совокупном объеме электрической энергии, поставляемой в многоквартирный дом, выделяются объемы электрической энергии, поставляемой собственникам и пользователям жилых помещений в пределах и сверх такой социальной нормы. По требованию ресурсоснабжающей организации исполнитель коммунальных услуг предоставляет копии документов, подтверждающих данные об объемах потребления электрической энергии в жилых помещениях (выборочно по 30 процентов жилых помещений, не чаще 1 раза в квартал)».

[7] Раздел 2 приложения к письму Минстроя России от 02.09.2016 N 28483-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с изменениями, внесенными в акты Правительства Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2016 года N 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг»:

**«2. По вопросу изменения порядка оплаты коммунальных ресурсов, использованных в целях представления коммунальной услуги по отоплению, поставленной по договору ресурсоснабжения, заключенному ресурсоснабжающей организацией с исполнителем коммунальных услуг**

Постановлением N 603 внесены изменения в Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124 (далее — Правила N 124), в части установления новых правил формирования условий договора ресурсоснабжения, заключаемого ресурсоснабжающей организацией с исполнителем коммунальной услуги по отоплению, в части определения объемов, стоимости и порядка оплаты коммунальных ресурсов, поставляемых в многоквартирные дома, жилые дома в целях предоставления в многоквартирном доме, жилом доме коммунальной услуги по отоплению.

Под коммунальным ресурсом в указанных целях в соответствии с пунктом 42<sup>1</sup> и пунктом 54 Правил N 354 понимаются тепловая энергия, а также газ, электрическая энергия и холодная вода, подаваемые в многоквартирный дом в целях производства тепловой энергии с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, имущества собственника жилого дома.

Новая редакция пункта 21 Правил N 124 не изменяет действующий ранее порядок определения объемов коммунальных ресурсов, поставляемых по договору ресурсоснабжения в целях предоставления в многоквартирном доме, жилом доме коммунальной услуги по отоплению. Такой объем определяется:

— в многоквартирном доме, оборудованном общедомовым прибором учета коммунального ресурса, в жилом доме, оборудованном индивидуальным прибором учета коммунального ресурса, — исходя из показаний таких приборов учета (подпункт «а» и «б» пункта 21 Правил N 124);

— в многоквартирном доме, не оборудованном общедомовым прибором учета тепловой энергии, в жилом доме, не оборудованном индивидуальным прибором учета тепловой энергии, а также при выходе из строя, утрате, истечения срока эксплуатации общедомового (индивидуального в жилом доме) прибора учета — по расчетной формуле, приведенной в подпункте «в» пункта 21 Правил N 124, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению или среднемесячных объемов тепловой энергии, определенных в порядке и в случаях, указанных в пункте 59<sup>1</sup> Правил N 354.

Пункт 22 Правил N 124, устанавливающий порядок определения в договоре ресурсоснабжения стоимости коммунального ресурса, поставленного в многоквартирный дом, жилой дом в целях предоставления коммунальных услуг отопления, дополнен подпунктом «е», в соответствии с которым стоимость тепловой энергии, поставленной в многоквартирный дом, в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению и суммарной площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с применением повышающего коэффициента в следующих случаях:

— в многоквартирном доме, не оборудованном общедомовым прибором учета, в котором собственники помещений имеют обязанность устанавливать такой прибор учета и при наличии технической возможности его установки;

— по истечении 2 месяцев после выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации ранее установленного общедомового прибора учета в многоквартирном доме;

— при непредставлении исполнителем сведений о показаниях общедомового прибора учета тепловой энергии в сроки, установленные законодательством или договором ресурсоснабжения;

— при недопуске исполнителем 2 и более раза представителей ресурсоснабжающей организации для проверки состояния установленного и введенного в эксплуатацию общедомового прибора учета тепловой энергии или проверки достоверности представленных сведений о показаниях такого прибора учета.

Пунктом 25<sup>1</sup> Правил N 124 установлен новый порядок оплаты исполнителем коммунальной услуги тепловой энергии, поставленной в многоквартирный дом, в жилой дом в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению, в случае, если в течение расчетных периодов, за которые тепловая энергия подлежит оплате исполнителем, по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в многоквартирном доме действовал способ оплаты тепловой энергии равномерно в течение года.

В указанном случае объем тепловой энергии, подлежащий оплате за соответствующие расчетные периоды, должен определяться в следующем порядке:

— в случае поставки тепловой энергии в многоквартирный дом, оборудованный общедомовым прибором учета тепловой энергии, или в жилой дом (домовладение), оборудованный индивидуальным прибором учета тепловой энергии, — исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии, определяемого в порядке, указанном в пункте 3<sup>1</sup> приложения N 2 к Правилам N 354, с учетом его корректировки 1 раз в год до объема тепловой энергии, определенного за год корректировки в соответствии с пунктом 21 Правил N 124 (подпункт «а» пункта 25 Правил N 124);

— в случае поставки тепловой энергии в многоквартирный дом, не оборудованный общедомовым прибором учета тепловой энергии, в жилой дом, не оборудованный индивидуальным прибором учета тепловой энергии, исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению с применением коэффициента периодичности внесения платы за тепловую энергию. При этом ко-

эффицент периодичности внесения платы должен определяться соответственно количеству месяцев отопительного периода, определенных органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для установления соответствующих нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, утвержденных на отопительный период в соответствии с пунктами 3, 18 и 22 приложения N 1 к Правилам N 306 (подпункт «б», «в» пункта 25<sup>1</sup> Правил N 124).

В результате применения установленного в пункте 25<sup>1</sup> Правил N 124 порядка оплаты тепловой энергии у теплоснабжающей организации, осуществляющей подлежащую государственному регулированию деятельность по теплоснабжению, могут возникнуть недополученные в отдельных расчетных периодах доходы, которые могут привести к возникновению у такой организации экономически-обоснованных расходов, связанных с обеспечением осуществления регулируемой деятельности. В целях правового урегулирования соответствующих последствий пунктом 5 Изменений, которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июня 2016 г. N 603, внесены изменения в пункт 13 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22 октября 2012 г. N 1075, в соответствии с новой редакцией которого если регулируемая организация в течение расчетного периода регулирования, а также с применением способа оплаты тепловой энергии равномерно в течение года, понесла экономически-обоснованные расходы, не учтенные при установлении регулируемого тарифа, такие расходы, включая, связанные с обслуживанием заемных средств, привлекаемых для покрытия недостатка средств, в том числе вызванного осуществлением расчетов за коммунальные услуги по отоплению равномерно в течение календарного года, учитываются органом регулирования тарифов в установленном указанными Основами ценообразования порядке».