



<Письмо> Минстроя России от 22.03.2017 N 9268-00/04
<О порядке определения размера платы за коммунальную услугу по горяч...>

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

ПИСЬМО
от 22 марта 2017 г. N 9268-00/04

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение от 13 февраля 2017 года N 16-01/549 (вх. Минстроя России от 21 февраля 2017 года N 17161/МС) и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Согласно части 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 176-ФЗ) положения пункта 2 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 154, части 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года.

В соответствии с частью 10 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловую энергию, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Для первоначального включения расходов, указанных в части 9 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ, в плату за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

По мнению Минстроя России, исходя из буквального толкования данной нормы следует, что размер расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. В частности, подобная ситуация может иметь место, когда расчет размера расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме осуществляется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета. Соответственно, в том случае, когда многоквартирный дом оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета, включение указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения может быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. В свою очередь, фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Для включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такое включение является первоначальным.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 года N 1498 "О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме" органам государственной власти субъектов Российской Федерации не позднее 1 июня 2017 г. следует утвердить нормативы потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с учетом положений настоящего постановления. В соответствии с частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод,

электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Таким образом, после утверждения органами государственной власти субъектов Российской Федерации нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме размер платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме будет определяться размером соответствующего норматива потребления.

Исходя из вышеизложенного, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. Таким образом, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, может быть меньше, чем утвержденный норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

В настоящее время прорабатываются вопросы в части закрепления в Жилищном кодексе Российской Федерации возможности расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов после утверждения органами государственной власти субъектов Российской Федерации нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ, пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, решение по утверждению размера платы за содержание жилого помещения принимается на срок не менее чем один. Таким образом, утверждение размера за содержание жилого помещения осуществляется один раз в год, если иное не установлено договором управления.

В случае отсутствия решения собственников помещений в многоквартирном доме о включении в размер платы за содержание жилого помещения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества в многоквартирном доме после принятия органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, предусмотренном Постановлением N 1498, решения об установлении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, после проведения первоначального включения в плату (независимо от причин такого отсутствия), а также в случае наличия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса, срок действия которого еще не истек, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на содержание общего имущества, учитывается в составе платы за содержание жилого помещения в размере действующего на дату выставления платы норматива потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме без изменения размера платы за содержание общего имущества.

Поскольку норма части 9.2 статьи 156 ЖК РФ содержит указание на определение размера соответствующих расходов для граждан, Постановлением N 1498 предусматривается, что в указанных целях подлежат применению тарифы на холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, сточные воды, утвержденные органами государственной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов по категории потребителей "население". Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковом размере для всех собственников помещений в многоквартирном доме, тарифы для населения применяются ко всему объему коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаемому в расчет размера платы за содержание жилого помещения.

Частью 14 ст. 155 ЖК РФ предусмотрено, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если

в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Данной нормой определена обязанность должника уплатить пени по день фактической оплаты суммы долга. То есть управляющая организация на основании части 14 статьи 155 ЖК РФ правомерно начисляет пени по день фактической оплаты. Пени, установленные ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, являются законной неустойкой (статья 330, 332 ГК РФ).

Согласно пункту 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила N 354), в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения N 2 к Правилам N 354 как сумма 2 составляющих:

произведение объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

произведение объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс.

Правилами N 354 предусматривается, что в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду, состоящих из компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию для потребителей, размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению определяется с применением компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию к объемам (количеству) соответственно потребления горячей воды и тепловой энергии на подогрев воды для целей горячего водоснабжения.

Правилами N 354 не предусмотрено применение в качестве коммунальной услуги тепловой энергии, что соответствует положениям части 4 статьи 154 ЖК РФ. В связи с этим предусматривается распределение тепловой энергии, используемой на подогрев воды для горячего водоснабжения, в рамках норматива расхода тепловой энергии на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Данный принцип обеспечивает распределение тепловой энергии на подогрев кубометра воды между всеми потребителями в зависимости от объема потребления горячей воды.

Если же использовать механизм распределения объема тепловой энергии, используемой на цели горячего водоснабжения, определенного коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии в горячей воде, то будет складываться ситуация, при которой собственники помещений, несанкционированно подключившиеся к внутриквартирной системе горячего водоснабжения и тем самым потребившие больший объем тепловой энергии, будут оплачивать тепловую энергию в составе платы за горячее водоснабжение меньше, чем собственники помещений, в которых отсутствуют дополнительные теплопотребляющие устройства.

Применение при расчете размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению показаний приборов учета тепловой энергии, использованной на цели горячего водоснабжения, в определенных ситуациях привело бы к резкому увеличению платы отдельными потребителями, в зависимости от интенсивности потребления в тех или иных помещениях многоквартирного дома, а также наличия или отсутствия факта потребления горячей воды.

В этой связи, порядок определения размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, установленный Правилами N 354, полностью соответствует требованиям ЖК РФ и установлен с учетом исключения возникновения несправедливой финансовой нагрузки на граждан.

Таким образом, независимо от наличия коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в системе горячего водоснабжения многоквартирного дома, независимо от системы

теплоснабжения (горячего водоснабжения) (открытая или закрытая), а также независимо от периода времени года (отопительный или неотопительный), количество тепловой энергии, использованной на подогрев воды, определяется по установленным в предусмотренном законодательством порядке нормативам расхода тепловой энергии на подогрев воды для целей горячего водоснабжения.

Иного порядка определения размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в рассматриваемом случае Правилами N 354 не предусмотрено.

Письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются экспертной позицией Минстроя России.

И.о. заместителя директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
О.А.ОЛЕЙНИКОВА