

Центр дистанционного обучения "АКАТО" (г. Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

27.03.2019 | Кому нужны новые формулы расчета отопления?

С начала 2019 года установлен новый порядок расчета стоимости отопления. Новые формулы, введенные в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. ПП РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила 354), Постановлением Правительства РФ от 28.12.2018 № 1708, предусматривают четыре варианта расчета для случая централизованного отопления вместо ранее действующих трех случаев, а также используют дополнительные величины (S^{oi} , $S^{инд}$). Порядок расчета явно стал более сложным, но как ни странно, многие исполнители коммунальной услуги по отоплению не считают необходимым изучать новые формулы. Часть исполнителей заявляет, что у них в МКД нет никаких помещений, оснащенных «индивидуальными источниками тепловой энергии», часть указывает, что ни у кого в квартирах не установлены индивидуальные приборы учета, а кто-то игнорирует новые формулы по причине того, что квитанции делают различного рода Расчетно-кассовые центры. Попробуем разобраться, требуется ли всем перечисленным категориям исполнителей знание новых формул?

Установка ИПУ отопления

С 01.01.2019 вступило в силу постановление Правительства РФ от 28.12.2018 № 1708, которым внесены поправки Правила 354 в части расчета стоимости отопления. В частности, новая редакция предусматривает, что в случае, если многоквартирный дом (далее – МКД) оборудован общедомовым прибором учета (далее – ОПУ) тепла, и хотя бы одно помещение в этом МКД будет оборудовано индивидуальным прибором учета (далее – ИПУ) отопления, то показания такого ИПУ теперь должны учитываться в расчетах, независимо от того, имеются ли ИПУ отопления в других помещениях такого дома или нет.

При этом согласно подпунктам «т), «у» пункта 31 Правил 354 исполнитель коммунальной услуги обязан «не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета» и «осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета... не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в

эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию».

В то же время в соответствии с подпунктами «з», «и» пункта 33 Правил 354 **потребитель имеет право** «принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета... и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности» и «требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета..., а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию».

Таким образом, собственник любого помещения в МКД в любой момент может оборудовать свое помещение ИПУ отопления, после чего исполнитель обязан будет учитывать показания этого прибора в своих расчетах.

Разумеется, отказ исполнителя учитывать показания таких ИПУ вследствие того, что «такой расчет не предусмотрен программным обеспечением исполнителя», «новый порядок расчета стоимости отопления не изучен исполнителем», «исполнитель не осведомлен об изменении порядка расчета» и по иным нелепым причинам, будет неправомерным.

Переустройство системы отопления

Согласно новым поправкам, при расчете стоимости отопления должна учитываться «общая площадь жилых и нежилых помещений, в которых технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие приборов отопления, или жилых и нежилых помещений, переустройство которых, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации». Для указанных помещений величина V_i , которую условно можно определить как «объем теплоэнергии, потребляемой из централизованной системы отопления на отопление непосредственно в i -том помещении», приравнивается нулю.

То есть, величина V_i в формулах расчета равна нулю для помещений, в которых изначально не предусмотрено наличие приборов отопления, либо в которых осуществлено переустройство в части установки индивидуальных источников тепловой энергии.

В соответствии с частью 1 статьи 25 ЖК РФ «Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования».

Важно отметить, что в соответствии с частью 1 статьи 26 ЖК РФ «Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства **по согласованию с органом местного самоуправления** (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения».

То есть, при проведении переустройства собственник помещения не обязан получать согласия исполнителя услуг.

Следовательно, в любой момент исполнителю коммунальной услуги по отоплению от любого собственника любого из помещений дома может быть преподнесен «сюрприз» в виде уведомления о том, что в каком-либо из помещений дома проведено переустройство, и расчет стоимости отопления как для этого помещения, так и для всех остальных помещений в МКД уже надо вести в ином порядке.

«А мы работаем с Расчетным центром»

Исполнитель коммунальной услуги может привлекать какую-либо организацию или индивидуального предпринимателя для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям (подп. «е» пункта 32 Правил 354). Часть 15 статьи 155 ЖК РФ позволяет лицам, в пользу которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, взимать такую плату при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц.

То есть, действующее жилищное законодательство действительно позволяет взимать платежи с потребителей услуг при участии различных Расчетных центров и иных платежных агентов.

Однако, важно понимать, что ответственность перед потребителями за правильность расчетов продолжают нести исполнители услуг (УО/ТСЖ/РСО).

В том числе, например, именно **исполнитель услуг обязан** «производить непосредственно при обращении потребителя **проверку правильности исчисления** предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги,

задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии)» (подпункт «д» пункта 31 Правил 354).

И предлагать потребителю обращаться за проверкой правильности начислений в Расчетный центр или в иную нанятую исполнителем подрядную организацию, исполнитель услуги права не имеет.

Кроме того, именно исполнитель услуги (а вовсе не его платежный агент!) при нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги обязан оплатить штраф в пользу потребителя (ч.6 ст.157 ЖК РФ, п.155.2 Правил 354).

И в случае если потребитель начнет обжаловать порядок расчета стоимости отопления, то аргумент «А мы работаем с Расчетным центром», конечно же, не будет приниматься во внимание, и при обнаружении нарушений порядка расчета виновным лицом будет признан именно исполнитель услуги.

Выводы

К сожалению, многие исполнители услуг действуют по принципу «пока меня не коснулось, мне это неинтересно», оправдывая таким аргументом свое нежелание изучать действующее законодательство, разбираться в изменениях, анализировать формулы расчета стоимости услуг. Однако, как показывает практика, это приводит лишь к неготовности таких исполнителей решать проблемы, в возможность возникновения которых эти исполнители без каких-либо причин попросту не верили.

Именно исполнитель несет ответственность за правильность расчета стоимости услуги, и от этой ответственности исполнителя не избавляет ни наличие платежных агентов, ни отсутствие надлежащего программного обеспечения, ни сложность законодательства, ни уж тем более – игнорирование требований этого законодательства.

Новый порядок расчета стоимости отопления, введенный с 01.01.2019, действительно вызывает вопросы. Но необоснованный отказ от их разрешения вовсе не избавляет исполнителя услуг от проблем, а наоборот – создает дополнительные проблемы. Важно понимать, что если сейчас в отдельных помещениях МКД не производилось переустройство системы отопления и не устанавливались ИПУ, это не значит, что указанные обстоятельства не произойдут завтра.

Учитывая, что СМИ активно распространяют сведения о том, что Конституционный суд **обязал** учитывать при расчетах стоимости отопления ИПУ в отдельных помещениях и фактически **разрешил** проводить переустройство системы отопления и переход на индивидуальные источники теплоэнергии, нельзя исключать, что прямо сейчас, пока специалисты исполнителя коммунальной услуги по отоплению читают эту статью, потребители отопления уже проводят демонтаж радиаторов в своих помещениях или устанавливают ИПУ теплоэнергии, и в ближайшее время потребуют от исполнителя применять новый порядок расчета.

Для тех, кто хочет разобраться в новом порядке расчета отопления и во всех особенностях коммунальной услуги по отоплению, АКАТО предлагает к приобретению **полные версии видеозаписей вебинаров:**

**«Коммунальная услуга по отоплению: технические и юридические особенности»
(дата вебинара 21.12.2018) > > >**

«Новый порядок расчета отопления с 01.01.2019» (дата вебинара 21.02.2019) > > >

Автор: Нифонтов Д.Ю.