

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

ПИСЬМО

от 11 ноября 2024 г. N 29873-ОГ/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 14 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Закон N 190-ФЗ) система теплоснабжения - совокупность источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок, технологически соединенных тепловыми сетями.

Согласно пункту 3 статьи 2 Закона N 190-ФЗ источник тепловой энергии - устройство, предназначенное для производства тепловой энергии.

На основании пункта 5 статьи 2 Закона N 190-ФЗ тепловая сеть - совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и подпункта "д" пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в том числе механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Пунктом 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354), установлено, что "внутридомовые инженерные системы" - это являющиеся общим имуществом собственников помещений в МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов (далее - КР) от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), мусороприемные камеры, мусоропроводы.

Отмечается, что производство коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению может осуществляться в том числе с помощью индивидуального теплового пункта (далее - ИТП), входящего в состав общего имущества в МКД.

Как следует из абзаца первого пункта 5 Правил N 491, в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В соответствии с абзацем третьим пункта 5 Правил N 491 в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места

присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один МКД, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

На основании пункта 6 Правил N 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 приведенных положений законодательства крышная котельная, являющаяся газоиспользующим оборудованием, предназначенным для обслуживания более одного помещения в МКД, является внутридомовым газовым оборудованием и входит в состав общего имущества в МКД.

ИТП является частью внутридомовой системы отопления и (или) горячего водоснабжения и входит в состав общего имущества в МКД.

Таким образом, крышные котельные и ИТП, расположенные в МКД, с учетом вышеизложенных обстоятельств не могут рассматриваться (в том числе в совокупности) как система теплоснабжения, определение которой закреплено положениями Закона N 190-ФЗ, а являются оборудованием, входящим в состав внутридомовых инженерных систем, определенных положениями Правил N 354 и Правил N 491.

Учитывая, что ИТП входит в состав общего имущества МКД, исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению в указанном случае является лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД. Указанное лицо приобретает у соответствующих ресурсоснабжающих организаций КР, используемые при самостоятельном производстве коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению с учетом пункта 12 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 Российской Федерации от 14.02.2012 N 124.

Вместе с тем, в соответствии с положениями пункта 54 Правил N 354, в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема КР, использованного в течение расчетного периода при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на использованный при производстве КР.

При этом общий объем (количество) произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется по показаниям приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению и (или) горячему водоснабжению, а при отсутствии таких приборов учета - как сумма объемов (количества) тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенных по показаниям индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии, которыми оборудованы

жилые и нежилые помещения потребителей, объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенных в порядке, установленном Правилами N 354 для потребителей, жилые и нежилые помещения которых не оборудованы такими приборами учета, и объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды, определенных исходя из нормативов потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД и нормативов расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях горячего водоснабжения. Объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления МКД, определяется с учетом положений пункта 42(1) Правил N 354.

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) КР, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на КР. При этом объем (количество) КР определяется исходя из удельного расхода КР, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

Согласно формуле 20(1) приложения N 2 к Правилам N 354 при наличии коллективного (общедомового) прибора учета v-го КР, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и подогреву воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды МКД, определяется:

$$q_v^{кр} = \frac{V^{кр}}{Q_{гв} + Q_{от}} \times N_{тэ}^{гвс},$$

где:

$V_{кр}$ - объем v-го КР, использованного за расчетный период на производство тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды МКД;

$Q_{гв} + Q_{от}$ - количество произведенной тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды МКД, определяемое в соответствии с пунктом 54 Правил N 354;

$N_{тэ}^{гвс}$ - норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Отмечается, что согласно пункту 3 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 306, нормативы потребления коммунальных услуг и нормативы потребления КР, потребляемых при

использовании и содержании общего имущества МКД, утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

На основании положений пункта 54 Правил N 354 размер платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) при наличии в МКД прибора учета тепловой энергии, установленного на оборудовании, входящем в состав общего имущества в МКД, с использованием которого была предоставлена коммунальная услуга по отоплению, а также индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии в жилых и (или) нежилых помещениях МКД определяется за расчетный период в соответствии с формулой 18(1) приложения N 2 к Правилам N 354, и в случае, если выбран способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года, 1 раз в год корректируется в соответствии с формулой 18(3) приложения N 2 к Правилам N 354.

Формула 18(1) включает в себя показатель $q_v^{кр}$ - удельный расход v-го КР (газ или иное топливо, электрическая энергия), использованного в целях производства коммунальной услуги по отоплению, определяемый по формуле 18(2):

$$q_v^{кр} = \frac{V_v^{кр}}{Q_{гв} + Q_{от}},$$

где:

$V_v^{кр}$ - объем (количество) v-го КР (газ или иное топливо, электрическая энергия), использованного за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению, определенный при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода в порядке, установленном пунктом 54 Правил N 354, а при оплате равномерно в течение календарного года установленный исходя из среднемесячного объема расхода такого КР, использованного при производстве коммунальной услуги по отоплению за предыдущий год;

$Q_{гв} + Q_{от}$ - количество произведенной тепловой энергии в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, потребленной в жилых и нежилых помещениях и на общедомовые нужды МКД, определяемое в соответствии с пунктом 54 Правил N 354 при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода по показаниям прибора учета тепловой энергии, установленного на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению, а при оплате равномерно в течение календарного года - исходя из среднемесячного объема, определенного по показаниям такого прибора за предыдущий год.

С учетом изложенного, определение платы за коммунальную услугу по отоплению и горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества МКД, определяется исключительно с учетом положений пункта 54 Правил N 354 и приложения N 2 к Правилам N 354.

Разъяснения по установленным нормативам потребления коммунальных услуг и нормативы потребления КР, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, уполномочены представлять исполнительные органы субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной антимонопольной службе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим

функции по контролю, в том числе в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), и наделен полномочиями по отмене решений органов регулирования, принятых с превышением их полномочий в области государственного регулирования цен (тарифов).

Следовательно, в части вопросов, касающихся разъяснений применения установленных тарифов на КР, вправе обратиться в адрес ФАС России.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
