



АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ  
**БУРМИСТР**

**Ассоциация организаций,  
осуществляющих деятельность  
по управлению многоквартирными  
домами «Бурмистр»**

**Министру строительства и жилищно-  
коммунального хозяйства Российской Федерации**  
**В.В. Якушеву**  
127994, г. Москва,  
ул. Садовая-Самотечная, д. 10/23, стр. 1

**от Ассоциации организаций, осуществляющих  
деятельность по управлению многоквартирными домами  
«Бурмистр»**

**Уважаемый Владимир Владимирович!**

Порядок предоставления коммунальной услуги по отоплению, в том числе и порядок расчета размера платы за отопление для собственников всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (с применением соответствующих расчетных формул) определен Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года (далее — Правила № 354), согласно которым потребитель коммунальной услуги по отоплению, вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в соответствии с абз. 2 п. 40 Правил № 354, **вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.**

С 01.01.2019 года действует новая редакция п.42.1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее по тексту – Правила №354).

Согласно новой редакции Правил №354, а именно формулам 3, 3(1) и 3(3) в случае, когда в отдельном помещении, расположенном в МКД, не предусмотрено наличие приборов отопления, или в случае, если в соответствии со схемой теплоснабжения, утвержденной в соответствии с Федеральным законом «О теплоснабжении», осуществляется использование индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящейся на данное помещение (жилое или нежилое), **равен нулю.**

Таким образом, согласно указанным выше формулам, в отношении помещений, в которых не предусмотрено наличие приборов отопления, или в случае, если в соответствии со схемой теплоснабжения, утвержденной в соответствии с Федеральным законом «О теплоснабжении», осуществляется использование индивидуальных квартирных источников тепловой энергии,

размер платы за отопление **определяется с помощью расчета, так называемого «общедомового потребления» тепловой энергии на нужды отопления.**

В тоже время с 2017 года согласно п.6 Правил №354 *«поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией».*

То есть все нежилые помещения должны были еще с 2017 года перейти на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями в части поставки тепловой энергии, расходуемой на нужды отопления данных нежилых помещений.

Приведенные нами выше формулировки Правил №354, а именно формулы 3, 3(1) и 3(3) в части порядка определения размера платы за тепловую энергию в нежилом помещении, **чаще всего неприменимы в силу следующего:**

- 1) у указанных нежилых помещений **присутствуют приборы отопления;**
- 2) перешедшие на «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями собственники нежилых помещений **потребляют тепловую энергию на нужды отопления из общедомовых инженерных систем отопления, подключенных после общедомового прибора учета тепловой энергии, который учитывает весь объем тепловой энергии, поступивший в МКД;**
- 3) в схеме теплоснабжения, утвержденной в соответствии с Федеральным законом «О теплоснабжении», указанные выше потребители не указаны.

В результате несовершенства законодательства у абсолютного большинства управляющих организаций встает вопрос о порядке расчета стоимости отопления в отношении нежилых помещений, которые заключили договор на поставку тепловой энергии напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

Текущая редакция Правил 354 в описанной нами ситуации фактически снимает с владельцев нежилых помещений бремя оплаты тепловой энергии, израсходованной на отопление мест общего пользования (подъездов, технических этажей и т.д.), что **прямо противоречит ЖК РФ и позиции, приведенной в Постановлении Конституционного Суда РФ от 20.12.2018 № 46-П/2018.**

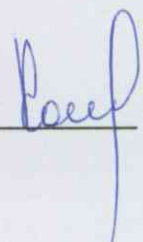
Конституционный Суд РФ в Постановлении от 20.12.2018 № 46-П/2018 отметил, что в многоквартирном доме энергоресурсы расходуются **не только на удовлетворение индивидуальных нужд собственников и пользователей отдельных помещений, но и на общедомовые нужды, т.е. на поддержание общего имущества в таком доме в состоянии, соответствующем нормативно установленным требованиям. По общему правилу, полностью отказаться от услуги по отоплению и тем самым исключить расходы на ее оплату, невозможно.**

**Просим Вас дать разъяснения на следующие вопросы:**

- 1) Кто выступает в роли исполнителя коммунальной услуги по отоплению в отношении нежилых помещений, заключивших договор на поставку тепловой энергии на нужды отопления, напрямую с ресурсоснабжающей организацией, в части тепловой энергии на отопление на общедомовые нужды?
- 2) Вправе ли управляющая организация (ТСЖ) выставять в отношении нежилых помещений, которые заключили договор на поставку тепловой энергии на нужды отопления напрямую с ресурсоснабжающей организацией, стоимость тепловой энергии на отопление на общедомовые нужды?

С уважением,  
Председатель Ассоциации  
Управляющих организаций «Бурмистр»



 / Ю.В. Кочетков