

многоквартирном доме определяется исходя из нормативов расхода тепловой энергии на подогрев воды.

С 1.09.2022 г. объем тепловой энергии, используемой для приготовления горячей воды в многоквартирном доме с нецентрализованной системой горячего водоснабжения, в целях расчетов за такой объем тепловой энергии между теплоснабжающей организацией и лицом, управляющим многоквартирным домом, определяется в соответствии с пп. «а(1)» п.21 и пп. «а(1)» п.21(1) Правил № 124 – в порядке, установленном Правилами № 354, а, следовательно, – исходя из нормативов расхода тепловой энергии на подогрев воды.

В период до 1.09.2022 г. по вопросу оплаты лицом, управляющим многоквартирным домом, теплоснабжающей организации стоимости тепловой энергии, используемой на подогрев воды, при утверждении в установленном порядке нормативов расхода тепловой энергии на подогрев воды, участниками соответствующих отношений принимаются во внимание:

- п.13 Правил № 354, в соответствии с которым условия договоров ресурсоснабжения, заключаемых между ресурсоснабжающими организациями и исполнителями коммунальных услуг, не должны противоречить положениям Правил № 354, из чего следует, что объем тепловой энергии, использованной в многоквартирном доме в целях горячего водоснабжения, подлежит определению в договорах теплоснабжения на поставку тепловой энергии для нужд горячего водоснабжения, заключаемых в соответствии с Правилами № 124, в порядке, аналогичном установленному в Правилах № 354,
- а также позиция по данному вопросу Верховного Суда Российской Федерации, выраженная в Определениях Верховного Суда № 309-ЭС19-2341, № 309-ЭС19-2510, № 305-ЭС19-1381. При рассмотрении соответствующего спора Верховный Суд Российской Федерации сделал вывод о том, что количество тепловой энергии, использованной на подогрев горячей воды в многоквартирном доме с нецентрализованной системой теплоснабжения и с нецентрализованной системой горячего водоснабжения, должно определяться по установленным в предусмотренном законодательством порядке нормативам расхода тепловой энергии на подогрев воды для целей горячего водоснабжения, независимо от наличия коллективного (общедомового) прибора учета, которым фиксируется объем тепловой энергии, поступающей в систему горячего водоснабжения многоквартирного дома.

Исходя из судебной практики по расчетам за тепловую энергию, используемую на нужды ГВС, в отсутствие нормативов расхода тепловой энергии на подогрев воды, установленного органом исполнительной власти субъекта РФ в соответствии с Правилами № 306, суды в спорных отношениях указывают на возможность применения нормативов расхода тепловой энергии на подогрев воды, утвержденных ранее органом местного самоуправления.

Из указанного выше следует, при наличии утвержденных в установленном порядке (в том числе, органом местного самоуправления) нормативов расхода тепловой энергии на подогрев воды показания установленного в многоквартирном доме прибора учета тепловой энергии в системе ГВС или прибора учета тепловой энергии в системе теплоснабжения и ГВС (в неотапливаемый период) не подлежат учету. Соответственно такие приборы учета не признаются общедомовыми в целях их применения для расчетов за тепловую энергию, потребляемую на нужды горячего водоснабжения в многоквартирном доме, ни в отношениях с потребителями коммунальной услуги по горячему водоснабжению, ни в отношениях между теплоснабжающей организацией и лицом, управляющим многоквартирным домом.

Однако, прибор учета тепловой энергии в системе ГВС в многоквартирном доме, а также прибор учета тепловой энергии в системе отопления и ГВС в неотапливаемый период могут признаваться общедомовыми и их показания могут учитываться для определения объемов тепловой энергии, поставленной в многоквартирный дом для нужд горячего водоснабжения в многоквартирном доме, в тех случаях, когда отсутствует утвержденный в установленном порядке норматив расхода тепловой энергии на подогрев воды, и исполнитель коммунальной услуги уведомил потребителей в многоквартирном доме о применении в расчетах за коммунальные услуги показаний прибора учета тепловой энергии, используемой на подогрев воды в многоквартирном доме. Кроме того, стороны договора теплоснабжения, заключенного в соответствии с Правилами № 124, вправе установить в договоре порядок применения такого прибора учета в качестве общедомового на период до начала действия утвержденного в установленном порядке норматива расхода тепловой энергии на подогрев воды. В указанном случае, поскольку он не урегулирован жилищным законодательством, в соответствии с ч.1 ст.7 ЖК РФ, подлежат применению ч.1 ст.157 ЖК РФ (об определении размера платы за коммунальную услугу в отсутствие нормативов потребления – исходя из показаний приборов учета), пп. «а» п.21 и пп. «а» п.21(1) Правил № 124 об учете в расчетах за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы объемов коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, определяемых исходя из показаний приборов учета.

3.5. О применении приборов учета, измеряющих объем тепловой энергии, потребляемой на нужды отопления

Установка в многоквартирном доме прибора учета тепловой энергии в системе отопления не исходит из положений Закона № 261-ФЗ, поскольку таким прибором учета не измеряется весь объем тепловой энергии, поданной в многоквартирный дом. Соответственно, такой прибор учета не может признаваться общедомовым прибором учета, и использование такого прибора учета не предусмотрено Правилами № 354. В установке прибора учета тепловой энергии в системе отопления (при наличии технической возможности) может быть заинтересовано лицо, управляющее многоквартирным домом, в целях обеспечения точного количества тепловой энергии, потребляемой в многоквартирном доме только на цели отопления.

Однако, поскольку расчетным прибором учета признается только тот прибор учета, который введен в эксплуатацию теплоснабжающей организацией в порядке, установленном Правилами № 1034, то, при несогласии теплоснабжающей организации вводить в эксплуатацию такой прибор учета или при отказе в признании такого прибора учета расчетным, использование показаний такого прибора учета исключается.

Невозможность понуждения теплоснабжающей организации к принятию в эксплуатацию прибора учета тепловой энергии в системе отопления в многоквартирном доме с ИТП подтверждается судебной практикой, например материалами дела, рассмотренными Определением ВС РФ от 24.05.2021 № 309-ЭС21-5808.

Прибор учета тепловой энергии в системе отопления и ГВС предназначен для целей учета общего объема тепловой энергии, поданной в многоквартирный дом на цели предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме и на нужды горячего водоснабжения в многоквартирном доме.

Поскольку Правила № 124 не регулируют порядок распределения объема тепловой энергии, измеренного прибором учета тепловой энергии в системе отопления и ГВС, отдельно на нужды отопления и отдельно на нужды горячего водоснабжения, в указанных целях в соответствии с п.13 Правил № 354 подлежат применению положения п.54 Правил № 354 и пп. «а(1)» п.21 и пп. «а(1)» п.21(1) Правил № 124 (с 1.09.2022г.) для определения объемов тепловой энергии, потребленной на нужды ГВС, а также положения п.42(1) Правил № 354 о порядке определения объемов тепловой энергии, потребленной на нужды отопления.

В случае если приборы и тепловычислитель узла учета МКД позволяют установить только общий объем тепловой энергии, потребленной в многоквартирном доме на нужды отопления и горячего водоснабжения, объем тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, **в течение отопительного периода** определяется в соответствии с абзацем 11 п.42(1) Правил № 354 как разница между объемом тепловой энергии, определенным исходя из показаний такого общедомового прибора учета, и объемом тепловой энергии, используемой на нужды ГВС в многоквартирном доме, определенным в порядке, указанном в разделе 4.3 настоящих Рекомендаций.

Таким образом, прибор учета тепловой энергии в системе отопления и ГВС **признается общедомовым прибором учета**, по которому объем тепловой энергии, потребляемой в многоквартирном доме на нужды отопления, определяется в отопительный период расчетным путем с использованием прибора учета тепловой энергии в системе отопления и ГВС в порядке, установленном п.42(1) Правил № 354.

К особенностям использования в качестве общедомового прибора учета тепловой энергии, подаваемой в многоквартирный дом на нужды отопления, относятся следующие:

1) **Случаи установки в одном многоквартирном доме нескольких приборов учета тепловой энергии** при наличии в многоквартирном доме нескольких тепловых вводов, в т.ч. с установкой более одного ИТП – в таких случаях объемы тепловой энергии, измеренные каждым таким прибором учета, суммируются, а под общедомовым прибором учета тепловой энергии признается совокупность установленных в МКД приборов учета тепловой энергии, в том числе приборов учета тепловой энергии в системе отопления и ГВС.

Порядок суммирования в таком случае показаний нескольких приборов учета тепловой энергии подтверждается судебной практикой, так в Решении Верховного Суда РФ от 29.06.2018 № АКПИ18-419 и в Апелляционном Определении Верховного Суда РФ от 4.10.2018 № АПЛ18-396 Верховный Суд указал, что понятие ОПУ, приведенное в Правилах № 354, включает общепринятое понятие, установленное к неограниченному числу конкретных ситуаций, что не противоречит действующему законодательству.

2) **Случаи установки одного прибора учета тепловой энергии на группу многоквартирных домов** или на многоквартирный дом и иные объекты – прочие здания (подача тепловой энергии на группу многоквартирных домов (иных зданий) по транзитным сетям теплоснабжения) – в таких случаях признается отсутствие ОПУ в каждом из таких многоквартирных домов.

Этот вывод подтверждается соответствующей позицией Верховного Суда РФ: так Верховный Суд РФ в Определении от 16.12.2019 № 307-ЭС19-23434 указал, что прибор учета тепловой энергии, установленный на группу МКД, не отвечает признакам общедомового прибора учета в отношении каждого МКД. В таком случае признается отсутствие ОПУ в каждом МКД, и плата за отопление должна рассчитываться в каждом МКД исходя из нормативов потребления. Аналогичный вывод был сделан Верховным Судом РФ еще в 2012 г. в Решении Верховного Суда РФ от 3.12.2012 № АКПИ12-1326.

3.6. О применении приборов учета, установленных в тепловом пункте, от которого тепловая энергия и горячая вода подаются на группу МКД

В случае установки узла учета тепловой энергии и горячей воды в одном тепловом пункте, от которого тепловая энергия и приготовленная в ИТП горячая вода подаются на группу многоквартирных домов (и иных объектов) по самостоятельным сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения, такой тепловой пункт не признается оборудованием, включенным в состав общего имущества в каком-либо из многоквартирных домов.

Как правило, обязательства по обслуживанию теплового пункта, установленного на группу многоквартирных домов, принимает на себя управляющая организация, принимающая в управление многоквартирные дома, присоединенные к одному

тепловому пункту, по договору с застройщиком, или созданные в таких домах-новостройках товарищества, когда теплоснабжающая организация при заключении договора теплоснабжения с такими управляющими организациями или товариществами определяет точку поставки тепловой энергии не на границе каждого многоквартирного дома, а на границе ввода тепловой энергии в тепловой пункт.

Отметим, что тепловой пункт, не относящийся к общему имуществу в конкретном многоквартирном доме, не может находиться в обслуживании лица, управляющего таким многоквартирным домом, которое в соответствии с положениями ст.161 ЖК РФ несет ответственность за содержание только общего имущества в конкретном многоквартирном доме.

Позиция Верховного Суда РФ по таким спорным случаям определилась с 2009 года и заключается в следующих выводах:

- **вынесение точки поставки за пределы внешней стены без волеизъявления собственников означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит, а также обязанности оплатить потери энергии в этих сетях.** На управляющую компанию не должно ложиться бремя содержания сетей, не относимых к общему имуществу собственников помещений в МКД (например, Определения Верховного Суда РФ от 4.10.2018 №304-ЭС17-11827, от 8.07.2019 № 304-ЭС19-10229)
- **передача имущества застройщиком управляющей компании не дает оснований полагать, что его собственником стали жильцы МКД** (Определение Верховного Суда РФ от 13.06.2019 № 303-ЭС19-7548)
- **если участок сети между внешней стеной МКД и сетями РСО является бесхозным, используется последним для доставки ресурса потребителю, то обязанность по эксплуатации и несению расходов по обслуживанию и содержанию такого участка сети несет ресурсоснабжающая организация** (Определение Верховного Суда РФ от 3.03.2020 № 308-ЭС20-1458).

Таким образом, тепловой пункт, не относящийся к общему имуществу в многоквартирном доме, признается в соответствии с п.14 и п.27 ст.2 Закона № 416-ФЗ центральным тепловым пунктом, в котором производится горячая вода на группу многоквартирных домов, и который должен эксплуатироваться теплоснабжающей организацией.

В присоединенные к такому тепловому пункту многоквартирного дома тепловая энергия и горячая вода подаются по внешним сетям теплоснабжения и горячего водоснабжения, признаваемых в соответствии с п.14 ст.2 Закона № 190-ФЗ и п.27 ст.2 Закона № 416-ФЗ централизованными системами теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Следовательно, под общедомовыми приборами учета тепловой энергии и горячей воды, подаваемых в такие многоквартирные дома, признаются приборы учета

соответственно тепловой энергии и горячей воды, установленные в каждом, присоединенном к тепловому пункту многоквартирном доме, а **такие многоквартирные дома признаются многоквартирными домами с централизованными системами теплоснабжения и горячего водоснабжения.**

В таких случаях лицо, осуществляющее управление группой многоквартирных домов, присоединенных к одному тепловому пункту, должно уведомить теплоснабжающую организацию о прекращении обслуживания такого теплового пункта, о необходимости заключения **договора горячего водоснабжения** на поставку горячей воды в управляемые таким лицом многоквартирные дома, о необходимости принятия теплоснабжающей организацией в эксплуатацию ОПУ тепловой энергии и горячей воды, установленные на каждом МКД, и о начале расчетов за тепловую энергию и горячую воду, подаваемые в такие дома, как подключенные к централизованным системам теплоснабжения и горячего водоснабжения.