



**МИНИСТЕРСТВО
ПО СОДЕРЖАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ
И ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЖИЛИЩНОМУ НАДЗОРУ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СЕВЕР

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ № 8

ул. Большевистская, д.20,
г. Дмитров, Московская область, 141802

тел.(факс): (496) 226-51-43
e-mail: mstg_to_8@mosreg.ru

13.02.202513468200-ОТ

yandex.ru

Уважаемая

Территориальным отделом №8 территориального управления Север Министерства по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области рассмотрено обращение № 13468200 - 1 по вопросу ненадлежащего начисления платы за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область обл., г.о. Мытищи, ул. Воровского, д. 1.

Министерством по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области установлено, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская обл., г. о. Мытищи, ул. Воровского, д. 1, оборудован индивидуальным тепловым пунктом (далее - ИТП). На основании Федерального закона № 261-ФЗ на вводе в дом установлен общедомовой прибор учета тепловой энергии (далее - ОДПУ), который определяет общий объем тепловой энергии, потребленный домом на нужды отопления и горячего водоснабжения. ОДПУ является коммерческим, имеет акт ввода в эксплуатацию и государственную поверку, опломбирован, и в соответствии с регламентом используется для съема показаний. Организованный таким образом учет

тепловой энергии правильный и соответствует ст. 19 Федерального закона «О теплоснабжении» и Правилам коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 18.11.2013г. № 1034. С помощью общедомового оборудования ИТП, используя коммунальный ресурс – тепловая энергия, приготавливаются коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению.

ИТП в силу закона, а именно: ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, ст. 290 Гражданского Кодекса РФ, п.2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» является общим домовым имуществом, и принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам многоквартирного дома.

В силу ст. 19 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», согласно которой коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителя осуществляется путем их измерения приборами учета, которые устанавливаются в точке учета, расположенной на границе балансовой принадлежности, если договором теплоснабжения или договором оказания услуг по передаче тепловой энергии не определена иная точка учета.

Внутридомовая система отопления представляет замкнутый контур. Вода, циркулирующая в данном контуре, нагревается в теплообменном оборудовании ИТП, в результате чего в многоквартирном доме приготавливается коммунальная услуга по отоплению, которая предоставляется собственникам жилых и нежилых помещений. Внутридомовая система отопления работает в автоматическом режиме в соответствии с утвержденным администрацией г.о. Мытищи температурным графиком внутридомовой системы. При повышении температуры наружного воздуха выше +12 градусов, оборудование ИТП автоматически отключается (останавливается насос в системе отопления и закрывается клапан запорно-регулирующий (далее – КЗР)). При понижении температуры наружного воздуха ниже +10 градусов, оборудование ИТП автоматически включается (включается насос в системе отопления и открывается клапан запорно-регулирующий КЗР). Данное регулирование производится только в отопительный период, определенный администрацией городского округа.

Расчет размера платы за коммунальный ресурс (тепловая энергия), который используется для приготовления коммунальных услуг по горячему водоснабжению и отоплению, осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных

постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354) следующим образом: - коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии учитывается общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, - от всех потребителей (собственников и пользователей жилых и нежилых помещений) данного многоквартирного дома собирается информация о количестве потребленной горячей воды за расчетный месяц исходя из показаний их индивидуальных приборов учета горячей воды (либо норматива потребления горячей воды в случае отсутствия индивидуальных приборов учета горячей воды), и ее сумма умножается на норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, размер которого установлен на основании распоряжения МинЖКХ Московской области от 20.09.2018 № 190-РВ; - от всех потребителей (собственников и пользователей жилых и нежилых помещений) данного многоквартирного дома собирается информация о количестве потребленной тепловой энергии за расчетный месяц исходя из показаний их индивидуальных приборов учета тепловой энергии (либо норматива или среднего потребления тепловой энергии в случае отсутствия индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ ТЭ) или отсутствия показаний ИПУ ТЭ); - далее от общего объема тепловой энергии, определенной по коллективному (общедомовому) прибору учета тепловой энергии, вычитается объем тепловой энергии на отопление и полученная разность (далее - $Q_{\text{отопл.одн}}$) распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения.

$Q_{\text{отопл.одн}}$ – может иметь как положительное значение, так и отрицательное. В зависимости от этого объем потребленной тепловой энергии в жилом или нежилом помещении будет либо увеличен, либо уменьшен на величину доли общедомовых нужд по отоплению, приходящейся на данное жилое или нежилое помещение.

Порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению квартиры № _____ площадью 43,8 м²: $S_{\text{д}} = 23006,80 \text{ м}^2$ – площадь помещений; $S_{\text{кв.}} = 43,8 \text{ м}^2$ – площадь квартиры; $T_{\text{т.э}} = 2867,18 \text{ руб./Гкал}$ – тариф на тепловую энергию с 01.12.2022г. по 30.06.2024г. $T_{\text{т.э}} = 2938,80 \text{ руб./Гкал}$ – тариф на тепловую энергию с 01.07.2024г. по 30.06.2025г.

В платежном документе за февраль 2024г. указано начисление за потребленную

тепловую энергию на отопление в январе 2024г. в период с 23.12.2023г. по 22.01.2024г., (средняя температура воздуха в расчетный период составила -9,6) ³¹ _{лет} рассчитанное следующим образом: $Q_{одпу} - 584,00 \text{ Гкал}$ $Q_{гвс} (\text{ипу} + \text{норм}) - 80,0912 \text{ Гкал}$; Расчет отопления: $Q_d = 584,00 \text{ Гкал} - 80,0912 \text{ Гкал} = 503,9088 \text{ Гкал}$
Индивидуальное потребление в квартирах, не оборудованных ИПУ ТЭ (не введенных в эксплуатацию): $\Sigma Q \text{ с ипу} - 351,76477 \text{ Гкал}$; $\Sigma Si \text{ с ипу} - 21064,70 \text{ м}^2$
- площадь квартир с ИПУ ТЭ, введенных в эксплуатацию; $Si \text{ без ипу} - 1942,10 \text{ м}^2$
- площадь квартир без ИПУ ТЭ; $\Sigma Qi \text{ без ипу} = (351,76477 \text{ Гкал} / 21064,70 \text{ м}^2) * 1942,10 \text{ м}^2 = 32,43162 \text{ Гкал}$ Общий объем индивидуального потребления тепловой энергии в целом по дому на отопление ($\Sigma Qi \text{ с ипу} + \Sigma Qi \text{ без ипу}$): $\Sigma Qi = 351,76477 \text{ Гкал} + 32,43162 \text{ Гкал} = 384,19639 \text{ Гкал}$ Объем потребления тепловой энергии в целом по дому на отопление на ОДН на 1 м²: $Q_{одн \text{ на м}^2} = (503,9088 \text{ Гкал} - 384,19639 \text{ Гкал}) / 23006,80 \text{ м}^2 = 0,005203349 \text{ Гкал/м}^2$; $Q_{одн \text{ кв.}} = 43,8 \text{ м}^2 * 0,005203349 \text{ Гкал/м}^2 = 0,2279066862 \text{ Гкал}$; Расчет платы за ОДН по кв. $R_{отопл.одн} = 0,2279066862 * 2867,18 \text{ руб./Гкал} = 653,45 \text{ руб.}$ Расчет платы за отопление (индивидуальное) по показаниям ИПУ ТЭ: $R_{отопл.инд.} = 1,12 \text{ Гкал} * 2867,18 \text{ руб./Гкал} = 3211,24 \text{ руб.}$

С 01.07.2024г. в платежных документах ООО «РКЦ» отражаются начисления по коммунальным услугам «Отопление» и «Горячее водоснабжение» текущего месяца, а не за предыдущий месяц.

В платежном документе за январь 2025г. указано начисление за потребленную тепловую энергию на отопление в январе 2025г. в период с 19.12.2024г. по 20.01.2025г., (средняя температура воздуха в расчетный период составила -0,81о), рассчитанное следующим образом: $Q_{одпу} - 530,0 \text{ Гкал}$ $Q_{гвс} (\text{ипу} + \text{норм}) - 93,970272 \text{ Гкал}$; Расчет отопления: $Q_d = 530,0 \text{ Гкал} - 93,970272 \text{ Гкал} = 436,029728 \text{ Гкал}$

Индивидуальное потребление в квартирах, не оборудованных ИПУ ТЭ (не введенных в эксплуатацию): $\Sigma Q \text{ с ипу} - 286,106482 \text{ Гкал}$; $\Sigma Si \text{ с ипу} - 21007,3 \text{ м}^2$ - площадь квартир с ИПУ ТЭ, введенных в эксплуатацию; $Si \text{ без ипу} - 1999,5 \text{ м}^2$ - площадь квартир без ИПУ ТЭ; $\Sigma Qi \text{ без ипу} = (286,106482 \text{ Гкал} / 21007,3 \text{ м}^2) * 1999,5 \text{ м}^2 = 27,231958 \text{ Гкал}$ Общий объем индивидуального потребления тепловой энергии в целом по дому на отопление ($\Sigma Qi \text{ с ипу} + \Sigma Qi \text{ без ипу}$): $\Sigma Qi = 286,106482 \text{ Гкал} + 27,231958 \text{ Гкал} = 313,33844 \text{ Гкал}$ Объем потребления тепловой энергии в целом по дому на отопление на ОДН на 1 м²: $Q_{одн \text{ на м}^2} = (436,029728 \text{ Гкал} - 313,33844 \text{ Гкал}) / 23006,80 \text{ м}^2 = 0,00533282716 \text{ Гкал/м}^2$; $Q_{одн \text{ кв.}} = 43,8 \text{ м}^2 * 0,00533282716 \text{ Гкал/м}^2 = 0,2335778296 \text{ Гкал}$; Расчет платы за ОДН по кв.

Ротопл.одн = $0,2335778296 \text{ Гкал} * 2938,80 \text{ руб./Гкал} = 686,44 \text{ руб.}$ Расчет платы за отопление (индивидуальное) по показаниям ИПУ ТЭ: Ротопл.инд. = $0,87 \text{ Гкал} * 2938,80 \text{ руб./Гкал} = 2556,76 \text{ руб.}$ Ротопл. (одн+инд) = $686,44 \text{ руб.} + 2556,76 \text{ руб.} = 3243,20 \text{ руб.}$

Дополнительно сообщаем, что увеличение размера платы за коммунальную услугу по отоплению связано с тем, что в соответствии с письмом Министерства ЖКХ от 05.12.2024г. (О раннем выпуске платежных документов за декабрь 2024г.) показания ОДПУ за декабрь 2024г. были переданы по состоянию на 18.12.2024г., расчетный период составил - 26 дней (с 23.11.2024г. по 18.12.2024г.).

Соответственно, в платежных документах за январь 2025 г. выставлена плата за тепловую энергию по показаниям ОДПУ за период с 19.12.2024г. по 20.01.2025г., что составляет 33 дня.

АО «Мытищинская теплосеть», являясь ресурсоснабжающей организацией, поставляет в вышеуказанный многоквартирный дом один коммунальный ресурс – тепловая энергия для нужд отопления и горячего водоснабжения. Коммунальный ресурс поставляется в соответствии с температурным графиком, сбоев, прерываний в подаче коммунального ресурса не зафиксировано.

С 01.02.2025г. АО «Мытищинская теплосеть» отпускает тепловую энергию на вышеуказанный многоквартирный дом по договору теплоснабжения, заключенному с товариществом собственников жилья «Планета».

Расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению производится в соответствии с действующим законодательством.

Заместитель начальника
территориального
отдела №8 территориального
управления
Север Министерства по содержанию
территорий и государственному
жилищному
надзору Московской области

Л. Г. Лобанов