

УЧЕТ И ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

В настоящей работе рассматриваются вопросы учета коммунальных ресурсов (холодная и горячая вода, тепловая и электрическая энергия) и механизмы расчета за них в многоквартирных жилых домах (далее МКД).

Несмотря на кажущуюся простоту, существует много неясностей и неопределенностей в вопросах учета коммунальных ресурсов в МКД и расчета за них с исполнителями коммунальных услуг, особенно в нормативно-правовой сфере.

Все нижеизложенное относится в основном к МКД г. Хабаровска. В других регионах картина может быть аналогичной, а может и отличаться.

Действующая на сегодняшний день нормативно-правовая база, регулирующая вопросы учета энергоресурсов в МКД и расчета за них с исполнителями коммунальных услуг, опирается на [1 – 7].

Введем некоторые определения [1]:

- **исполнитель коммунальных услуг** – лицо, предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и **отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем** с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги;
- **управляющая организация** – юридическое лицо, управляющее МКД на основании договора управления;
- **внутридомовые инженерные системы** – инженерные коммуникации и оборудование, **предназначенное для предоставления коммунальных услуг** и расположенные в помещениях МКД;
- ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, **осуществляющее продажу коммунальных ресурсов**.

Если проанализировать данные определения, то можно сделать вывод, что есть продавец коммунальных ресурсов (ресурсоснабжающая организация), есть покупатель коммунальных ресурсов (управляющая организация), есть потребитель коммунальных услуг (собственник помещения в МКД) и есть исполнитель коммунальных услуг (управляющая организация). Поэтому ресурсоснабжающая организация не может быть исполнителем коммунальных услуг, так как она не отвечает за внутридомовые инженерные системы МКД.

Однако, п. 7 [1] вносит путаницу в данном вопросе. Этот пункт дословно звучит так: «При отсутствии у собственников помещений в МКД договора, заключенного с исполнителем коммунальных услуг, указанные собственники заключают договор о **приобретении коммунальных ресурсов непосредственно с ресурсоснабжающей организацией**. Собственники помещений в МКД вносят плату за приобретенные энергоресурсы, исходя из показаний приборов учета, установленных на границах сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД. Объем потребленных ресурсов, определенный исходя из показаний общедомовых приборов, распределяется между указанными собственниками в порядке, установленном в п. 2.1 настоящих Правил, а при наличии во всех помещениях МКД квартирных приборов – пропорционально их показаниям».

Во-первых, не понятно, кому платят жильцы за потребленные ресурсы? По логике данного пункта, очевидно энергоснабжающей организации.

Во-вторых, кто распределяет потребленные ресурсы между жильцами – по логике это все та же энергоснабжающая организация.

Однако в этом случае между каждым жильцом и энергоснабжающей организацией должен быть заключен договор энергоснабжения, но это противоречит ст. 529 п. 2 [2], в соответствии с которой договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям **энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации**.

В случае многоквартирного дома **абонент**, в качестве которого следует рассматривать конечного потребителя и плательщика **не присоединен к сетям энергоснабжающей**

организации. Граница балансовой принадлежности в МКД, как правило, проходит по стене здания или на вводе в дом, а внутридомовые сети не принадлежат энергоснабжающей организации – они принадлежат собственникам помещений в МКД.

Рассмотрим еще один документ [3], регулирующий взаимоотношения между потребителями (жильцами) и исполнителями коммунальных услуг.

В п. 2 ст. 162 [3] записано: «По договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственники помещений в МКД) за плату обязуется предоставить коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме».

Также в ст. 155 [3] записано: «Собственники помещений в МКД вносят плату за коммунальные услуги управляющей организации (товарищества собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая компания) или лицам, осуществляющим соответствующие виды деятельности в соответствии с договором, заключенным между собственниками помещений в МКД и этими лицами. Энергоснабжающая организация такие услуги не оказывает и договоры на оказание коммунальных услуг не заключает – она поставляет ресурсы».

Обобщая [3], можно отметить: коммунальные услуги собственникам помещений в МКД оказывает управляющая организация и взимает за это плату с собственников помещений. Ресурсоснабжающая организация поставляет ресурс и получает за него плату от управляющей организации, которая заключает с ней договор на поставку ресурса. Коммунальных услуг ресурсоснабжающая организация не оказывает и оплату за «оказанные» услуги от собственников помещений в МКД принимать не может.

Проанализируем [4]. В соответствии с этим законом, **собственники помещений** в МКД обязаны обеспечивать соответствие многоквартирных домов требованиям их оснащённости приборами учета используемых энергоресурсов. В частности, п. 5 ст. 13 [4] гласит: «До 1 января 2012 г. собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу настоящего закона, **обязаны** обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой и электрической энергии. При этом МКД в указанный срок должны быть оснащены **коллективными** (общедомовыми) приборами учета воды, тепловой и электрической энергии, а также **индивидуальными** приборами учета воды и электрической энергии».

Заметим, индивидуальные (поквартирные) приборы учета ТЕПЛА в этом списке отсутствуют. То есть здесь говорится о том, что собственники помещений в жилом доме **за свой счет** обязаны установить общие и индивидуальные приборы учета.

Это касается только домов, находящихся в эксплуатации. Вновь вводимые и реконструируемые жилые дома попадают под п. 7 ст. 13 «Многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 г. после осуществления строительства, реконструкции должны быть оснащены **дополнительно индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии**, а многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 г. после капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии при наличии технической возможности их установки. Собственники приборов учета используемых энергетических ресурсов обязаны обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов учета, их сохранность, своевременную защиту».

Наибольший интерес вызывает п. 8 ст. 13 [4], который гласит: «С 1 июля 2010 г. организации, которые осуществляют снабжение водой, тепловой и электрической энергией или их **передачу** и **сети** инженерно-технического обеспечения **которых имеют непосредственное присоединение** к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих оснащению приборами учета используемых энергоресурсов, **ОБЯЗАНЫ** осуществлять деятельность по установке, замене и эксплуатации приборов учета используемых энергоресурсов, **снабжение** которыми или **передачу** которых они осуществляют. Указанные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении ДОГОВОРА, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергоресурсов, **снабжение** которыми или **передачу** которых они осуществляют. ДОГОВОР, регулирующий условия установки **коллективного** или **индивидуального (общего для коммунальной квартиры)** прибора учета энергоресурсов, заключаемый с **гражданином** –

собственником помещения в МКД или **лицом, ответственным за содержание МКД** должен содержать условие об оплате цены, определенной договором, равными долями в течение пяти лет с даты его заключения».

К сожалению, данный пункт можно трактовать двояко. Поясню это на примере организации учета в МКД г. Хабаровска. В г. Хабаровске имеется один централизованный поставщик тепла – Хабаровские тепловые сети (ХТС), однако только часть тепла они поставляют в МКД г. Хабаровска по своим сетям, которые **непосредственно** подключены к внутридомовым инженерным системам МКД. Другую (большую) часть тепла они поставляют в МКД через сети транспортировщиком тепла, которые **непосредственно** подключены к внутридомовым инженерным системам. Транспортировщиком тепла является организация, которая называется муниципальные тепловые сети г. Хабаровска (МПТС) и которая **не имеет договорных отношений** с собственниками помещений в МКД. Договор на поставку тепла заключается между ХТС и собственниками помещений в МКД.

Поэтому, если собственники МКД обратятся в МПТС, то там им откажут, так как у них отсутствуют договорные отношения с данным домом. Если же они обратятся в ХТС, то они также могут получить отказ, так как ХТС отправит их в МПТС, которое является транспортировщиком тепла и сети которой подключены к внутренним инженерным сетям МКД. Далее собственники жилых домов будут обращаться в суд и начнется долгая волокита. Такой сценарий мне обрисовали в Дальневосточной генерирующей компании, филиалом которой являются Хабаровские тепловые сети (ХТС).

Из данной статьи также непонятно (можно трактовать по-разному), обязана ли ресурсоснабжающая организация устанавливать в МКД общедомовые (коллективные) приборы учета или также и индивидуальные (поквартирные) приборы учета. По логике, речь должна идти об обязательной установке силами ресурсоснабжающей организации только общедомовых приборов учета, но данную статью можно трактовать так, что кроме общедомовых, ресурсоснабжающие организации должны устанавливать также и индивидуальные (поквартирные) приборы учета.

Обобщая вышеприведенную нормативно-правовую базу по учету и оплате энергоресурсов, можно выделить следующие основные моменты:

- прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями и абонентами (жильцами) многоквартирного дома не заключаются;
- показания **квартирных** приборов учета к оплате ресурсоснабжающими организациями не принимаются (это не касается поставок газа: установка общедомовых газовых счетчиков в данных документах не предусматривается и поэтому расчеты за потребленный газ могут осуществляться или по нормативам или по индивидуальным поквартирным газовым счетчикам);
- оплата коммунальных услуг производится абонентами (жильцами) на счета управляющих организаций (ТСЖ, жилищный кооператив, управляющая компания) с учетом показаний индивидуальных (поквартирных) приборов учета или по нормативам;
- оплата потребленных многоквартирным домом ресурсов производится управляющей МКД организацией на счета ресурсоснабжающих организаций по показаниям общедомового прибора, а при его отсутствии – по установленным нормативам;
- распределение разницы между платежами по общедомовому прибору и платежам абонентов производится в конце года (тринадцатая квитанция).

Тринадцатая квитанция выставляется в соответствии с Правилами № 307, в котором оговаривается, что жители многоквартирных домов должны полностью оплачивать весь объем ресурсов, поступивших в дом. Речь идет вот о чем. В том случае, если объем платежей за коммунальный ресурс, полученный МКД не совпадает с объемом за коммунальную услугу, за которую заплатили собственники квартир в МКД (жильцы), то разницу нужно оплатить. То есть потребление всех квартир сложили – и получили величину, которая не совпадает с показаниями общедомового счетчика (больше или меньше). Вот эту разницу управляющая организация и должна распределить между жильцами или израсходовать ее на другие нужды, но только по решению общего собрания собственников квартир в МКД.

На самом деле в настоящее время в г. Хабаровске наблюдается совершенно другая ситуация с учетом энергоресурсов и оплатой коммунальных услуг. В г. Хабаровске сегодня существует два способа управления МКД: управление ТСЖ или кооперативом и управление управляющей компанией. Непосредственный способ управления собственниками помещений в МКД практически отсутствует. Я полагаю, что аналогичная картина наблюдается и в других регионах РФ.

С ТСЖ и кооперативами все ясно. ТСЖ или кооператив в лице председателя заключает договор на поставку ресурсов с ресурсоснабжающей организацией и рассчитываются с ней по общедомовому прибору учета или по усредненному нормативу, установленному муниципалитетом. Хотя в последнем случае тоже возникают вопросы, так как это нормативное потребление не совпадает с расчетной (проектной) величиной для данного МКД. Норматив – это некая усредненная величина. Например, в г. Хабаровске существуют такие нормативы:

- суточное водопотребление холодной воды – 240 литров на человека;
- суточное водопотребление горячей воды – 105 литров на человека;
- месячное теплоснабжение – 0,0359 на 1 м² жилой площади.

Ясно, что эти нормативы не совпадают с проектными (расчетными) величинами, которые варьируются от дома к дому. Особенно непонятен норматив на отопление жилого помещения, отнесенный к квадратному метру жилой площади. Исходя из этого норматива квартира с жилой площадью, например, 50 м² в «хрущевке» с высотой потолка 2,5 м² платит за отопление столько же, сколько аналогичная квартира в «сталинке» с высотой потолка 3,5 м². Я уж не говорю об угловых квартирах, о квартирах с разным количеством окон.

Поэтому при заключении договора с ресурсоснабжающей организацией у ТСЖ или кооператива возникают вопросы: «Какая величина ресурсопотребления должна указываться в договоре – нормативная, проектная или расчетная?», «Как рассчитываться с ресурсоснабжающей организацией при отсутствии общедомового прибора учета или при выходе его из строя – по расчетной, проектной нагрузке или по нормативам?». Поясним, чем отличается проектная величина от расчетной.

Проектная нагрузка – это величина, указанная в проектной документации на данный МКД. Она как раз и является наиболее точной, так как учитывает индивидуальные особенности данного дома. Однако, как правило, для «старых» домов она отсутствует. Расчетная нагрузка – это величина, рассчитанная на основании различных методик расчета этой величины.

На сегодняшний день существует несколько методик, которые регламентируют порядок расчета объема поданного энергоресурса. На практике наиболее часто используется методика определения количества тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения, утвержденная, утвержденная Приказом Госстроя РФ от 06.05.2000 г. № 105.

Надо отметить, что данный вопрос является актуальным только в случае отсутствия общедомового счетчика или при выходе его из строя. Отметим, что на сегодняшний день около 90% ТСЖ в г. Хабаровске рассчитываются по общедомовым приборам учета.

Единообразие в вопросе, какую нагрузку (расчетную или нормативную), указывать в договорах ресурсоснабжения, нет.

До недавнего времени некоторые арбитражные суды принимали сторону ресурсоснабжающих организаций (РСО), которые настаивали на использовании расчетных методик и отказывали в поддержке исполнителям коммунальных услуг, просившим руководствоваться нормативами потребления, установленными для населения. Логика рассуждений проста – на правоотношения по договору ресурсоснабжения не распространяются положения ЖК РФ и Правил № 307 (Постановление ФАС Уральского округа от 02.09.2009 г.).

Однако Президиум ВАС РФ в Постановлении № 525/09 от 09.06.2009 вынес иной вердикт. Необходимость применения для урегулирования договора ресурсоснабжения Правил № 307 обусловлена особым статусом абонента – он приобретает коммунальные ресурсы не для перепродажи, а в целях предоставления коммунальных услуг гражданам, следовательно, нужно руководствоваться п.8 указанных Правил. Вопрос о методе определения количества потребленной тепловой энергии при отсутствии приборов учета должен решаться, исходя из установленного органами местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

Уже в настоящее время арбитры руководствуются новым Постановлением Президиума ВАС РФ № 525/09 от 09.06.2009 г. и применяют его к отношениям не только теплоснабжения, но и газоснабжения (решения арбитражных судов Свердловской области и Алтайского края).

Итак, на практике при отсутствии общедомового прибора учета объем поданной тепловой энергии определяется в настоящее время по нормативам потребления для населения.

Заметим также, что возражение управляющих организаций по условиям действующих между ними и РСО договоров в рамках судебного разбирательства по взысканию задолженности в судах не принимаются. Все должно быть решено на уровне преддоговорных споров.

Жильцы МКД, управление которым осуществляет ТСЖ или кооператив, оплачивают коммунальные услуги по индивидуальным (поквартирным) приборам учета или нормативам исполнителю этих услуг – ТСЖ или кооперативу, **но не ресурсоснабжающей организации напрямую**. То есть в данном случае все соответствует приведенной выше нормативно-правовой базе.

Совершенно по-другому выглядит картина, когда управление МКД осуществляет управляющая компания, а это составляет около 90% от общего числа МКД в г. Хабаровске. В этом случае жильцы напрямую рассчитываются с ресурсоснабжающими организациями, хотя **это противоречит существующей нормативной базе**.

Некоторые управляющие компании в договорах, заключаемых между ними и жильцами-собственниками квартир в МКД записывают, что они не оказывают коммунальные услуги, не являются исполнителями этих услуг и не принимают платежи за данные услуги. Они лишь оказывают платные услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Хотя это прямо противоречит ст. 162 п. 3 ЖК РФ.

Однако в настоящее время в г. Хабаровске ситуация сложилась так, что даже если в договоре управления МКД указано, что управляющая компания оказывает коммунальные услуги жильцам, то оплата за эти услуги производится не в адрес управляющей компании, а напрямую ресурсоснабжающей организации.

Данное положение, хотя и противоречит действующему законодательству, однако, устраивает всех: жильцов, муниципалитет, управляющую компанию, ресурсоснабжающую организацию по следующим причинам:

- жильцов - невозможно отключить дом от энергоресурсов, если хотя бы одна квартира оплатила ресурсоснабжающей организации за поставленный ресурс;
- управляющую компанию – неплатежи жильцов за энергоресурсы переложены на ресурсоснабжающую организацию;
- муниципалитет – отсутствуют жалобы жильцов на отключение МКД от энергоресурсов, даже если не все жильцы его оплатили;
- ресурсоснабжающая организация - опасается, что управляющая организация соберет плату за коммунальные услуги с жильцов МКД, но не перечислит их РСО за полученный коммунальный ресурс; проще получить оплату напрямую от жильцов (сегодня процент неплатежей населения за коммунальные услуги в г. Хабаровске не превышает 10%).

При данном способе управления в г. Хабаровске возникают следующие ситуации. Управляющей компании сегодня не выгодно устанавливать общедомовые приборы учета и рассчитываться по ним с ресурсоснабжающей организацией, так как в этом случае в конце года в соответствии с Правилами № 307 она должна будет выставить жильцам «тринадцатую» квитанцию и произвести с ними перерасчет. За этим строго следит прокуратура. В этом случае возможно два варианта «тринадцатой» квитанции:

1. С жильцов взимается дополнительная плата за коммунальные услуги, если показания по общедомовому прибору учета превышают суммарное (по нормативу или по индивидуальным приборам) потребление всех квартир.

2. Жильцам возвращается часть средств за оплату коммунальных услуг, если показания по общедомовому прибору меньше суммарного потребления всех квартир.

Разницу между суммарным потреблением всех квартир и показаниями общедомового прибора управляющая компания распределяет между жильцами при помощи тринадцатой квитанции.

В обоих случаях управляющая компания оказывается или в убытке или сработает без прибыли. Поясню это подробнее. В первом случае жильцы могут отказаться от оплаты «тринадцатой» квитанции, если оплата будет превышать нормативные потребления. В этом случае эта разница «ложится на плечи» управляющей компании (эту позицию поддерживает прокуратура и суд), т.к. жилец не может платить больше норматива, если у него нет индивидуального прибора учета).

Во втором случае управляющая компания должна распределить всю «дельту» между жильцами, если иное не прописано в договоре управления или не утверждено на общем собрании. Однако управляющая компания несет расходы по обслуживанию домовых приборов учета и, по логике, эти расходы должны оплачиваться из «дельты», но это только по решению общего собрания. Если жильцы с этим не согласятся, то управляющая компания будет нести эти расходы за счет своей прибыли, т.е. опять она будет или в убытке или «останется при своих».

Приведу некоторые примеры. Нашей организацией были установлены общедомовые приборы учета горячей воды и отопления на 10 многоквартирных домах по ул. Уборевича. При этом на 7 домах получилась положительная «дельта» как по воде, так и по теплу, а на трех домах отрицательная (-20%) дельта по горячей воде и (-30%) по теплу. Внедрив ряд недорогих энергосберегающих мероприятий, мы получили положительную (+20%) дельту по теплу, т.е. дельта по теплу изменилась в положительную сторону на 50%. Дельта по горячей воде при этом осталась той же самой, но управляющая компания перекрыла ее за счет оплаты за тепло, а жильцы платили за воду, как и прежде, по нормативам.

Ситуация эта типичная для домов, где число фактически проживающих жильцов превышает число зарегистрированных жильцов. В нашем случае в домах с отрицательной дельтой по горячей воде в квартирах были прописаны 1-2 человека, а сдавали они квартиру в аренду студентам и там проживало 6-8 человек.

В соответствии с Законом № 261 все жилые помещения в МКД домах должны были оборудованы индивидуальными приборами учета энергоресурсов, а на вводе в дом должны быть установлен общедомовой прибор учета, однако это правило для МКД вступает в силу только с 1.01.2012 г., а до этого времени собственники помещений в МКД могут рассчитываться как по нормативам, так и индивидуальным приборам учета.

В г. Хабаровске в нарушение всех правовых норм было принято Постановление мэра, в соответствии с которым любой жилец в МКД мог установить индивидуальные приборы учета горячей и холодной воды и рассчитываться по его показаниям напрямую с ресурсоснабжающей организацией за холодную и горячую воду. В 2009 г. арбитражный суд Хабаровского края отменил это постановление, признав его незаконным.

Аналогичное решение принял ВАС РФ от 14.07.09 г. в отношении тепловой энергии. В Определении ВАС РФ указано: «Использовать квартирные приборы учета тепла между РСО и исполнителем коммунальных услуг неправомерно». Он исходил из того, что при расчете полезного отпуска тепловой энергии по показаниям квартирных счетчиков не учитываются потери во внутридомовых сетях, так как границы балансовой принадлежности сетей между РСО и МКД находятся на вводе в дом.

Однако до настоящего времени жильцы МКД, находящихся в управлении у управляющей компании **напрямую рассчитываются с энергоснабжающей организацией за электроэнергию** по индивидуальным (квартирным) счетчикам, принадлежащим энергоснабжающей организации. Хотя формального договора у жильцов с энергоснабжающей организацией не существует, да и в соответствии со ст. 564 ГКФ существовать не может, т.к. у квартиры нет электроприемного устройства, **присоединенного к сетям энергоснабжающей организации**. Тем не менее, энергоснабжающая организация выставляет счета за электроэнергию непосредственно жильцам и получает оплату за электроэнергию согласно этим счетам. Более того, в 2009 г. в этих счетах появилась дополнительная строчка – оплата за освещение мест общего пользования: лестничные клетки, подвалы и т.д., взятая по нормативам потребления.

Остановимся теперь на вопросах выбора общедомовых приборов учета энергоресурсов:

- водоснабжение (холодная и горячая вода);

- электроснабжение (электроэнергия);
- теплоснабжение (количество теплоты).

Отметим, что во всех случаях необходимо иметь проект узла учета энергоресурса, согласованный с РСО, в котором должно быть указано: место установки приборов учета, тип приборов учета с указанием технических характеристик, в частности диапазона измерения соответствующих параметров, принципиальная схема узла учета.

Все приборы учета должны быть занесены в Госреестр средств измерений РФ и отвечать требованиям, приведенных в [5 – 7].

Рассмотрим некоторые особенности установки и обслуживания подомовых приборов учета воды, тепла, электроэнергии.

Учет холодной воды.

Учет холодной воды в МКД организуется в соответствии с [6]. В соответствии с этими Правилами п. 34 «Узел учета должен размещаться на **сетях абонента**, как правило, на границе эксплуатационной ответственности между организацией водопроводно-канализационного хозяйства и абонентом».

В соответствии с п. 36 Правил «Абонент может получить в организации водопроводно-канализационного хозяйства исходные данные для проектирования и рекомендации по типам и характеристикам средств измерений. **Выбор средств измерений и схемы учета осуществляет абонент**».

Абонент до начала комплектации узла учета представляет техническую документацию (проект, рабочие чертежи, эскиз, схему) водоснабжающей организации, которая в течение не более 15 дней письменно сообщает о замечаниях или их отсутствии.

Средства измерений на узел учета должны быть защищены от несанкционированного вмешательства в их работу, нарушающего достоверный учет количества полученной питьевой воды.

Узлы учета должны располагаться в освещенных помещениях с температурой воздуха в зимнее время не ниже $+5^{\circ}\text{C}$.

Средства измерений должны быть проверены и опломбированы организацией, имеющей соответствующую лицензию (**непонятно, что это за организация**). Неопломбированные средства измерений к эксплуатации не допускаются.

Водоснабжающая организация контролирует правильность снятия абонентами показаний средств измерений и представления ими сведений об объемах полученной воды.

Если проверкой установлены расхождения между показаниями средств измерений и представленными абонентом сведениями, то водоснабжающая организация производит **перерасчет** объемов воды за период от предыдущей проверки до момента обнаружения расхождения **в соответствии с показаниями средств измерений**.

При ремонте средств измерений на срок не более 30 дней допускается определение фактического потребления воды по среднемесячному показателю потребления за последние 6 месяцев.

П.45: «Абонент может поручить эксплуатацию узла учета по договору специализированной организации, получившей в установленном порядке соответствующее разрешение (лицензию)».

Учет электрической энергии.

Учет электрической энергии в МКД организуется в соответствии с [7]. Как следует из этого документа, учет электроэнергии производится на основе измерений с помощью счетчиков электрической энергии и информационно-технических документов в части:

- мест установки;
- классов точности счетчиков и измерительных трансформаторов;
- размещения счетчиков и выполнения электропроводки к ним.

Учет активной и реактивной энергии и мощности для расчетов между энергоснабжающей организацией и потребителем производится, как правило, на границе балансовой принадлежности электросети.

Средства учета электрической энергии должны быть защищены от несанкционированного доступа для исключения возможности искажения результатов измерений.

Эксплуатационное обслуживание средств учета электроэнергии должно осуществляться специально обученным персоналом.

Отметим, что в Приложении «Основные термины и определения, употребляемые в тексте Правил», дано определение: «**Потребитель (абонент)** электрической энергии **юридическое лицо**, осуществляющее пользование электрической энергией (мощностью)». То есть речь в данных Правилах идет не об индивидуальных (поквартирных) приборах учета, а об общедомовых.

Учет количества теплоты и горячей воды.

Учет массы теплоносителя, израсходованной на нужды горячего водоснабжения в МКД и количества теплоты для отопления, ведется на основании [5]. В соответствии с этими Правилами, **выбор приборов** для использования на узле учета потребителя **осуществляет потребитель по согласованию с энергоснабжающей организацией**. В случае разногласий по типам приборов учета окончательное решение принимает Госэнергонадзор.

Приборы узла учета должны быть защищены от несанкционированного вмешательства в их работу, нарушающего достоверный учет.

В п. 5.2 приведены требования к метрологическим характеристикам приборов учета: указаны предельно допустимые относительные погрешности измерений теплосчетчиков (4-5%) и водосчетчиков (2%). Эксплуатация узла учета должна выполняться специализированной организацией, имеющей лицензию Госэнергонадзора на выполнение таких работ.

Узел учета тепловой энергии считается вышедшим из строя в случаях:

- несанкционированного вмешательства в его работу;
- нарушения пломб;
- механического повреждения приборов;
- работа за пределами норм точности.

Расчеты с такими потребителями осуществляются энергоснабжающей организацией **на основании расчетных тепловых нагрузок, указанных в Договоре с момента последней проверки** энергоснабжающей организацией.

Как видно из вышеизложенного, при учете различных ресурсов имеются как общие положения, так и особенности.

К общим относятся:

- защита прибора от несанкционированного вмешательства – это актуально для всех приборов учета энергоресурсов. Заметим, что некоторые типы выпускаемых приборов учета **позволяют осуществлять несанкционированное вмешательство в их работу**, например: тахометрические водосчетчики, индуктивные электросчетчики, некоторые типы электромагнитных и ультразвуковых расходомеров. Поэтому в г. Хабаровске для тепло- и водосчетчиков производится специальная процедура входного контроля, после которой эти приборы пломбируются таким образом, чтобы исключить несанкционированное вмешательство в их работу;
- приборы учета должны эксплуатироваться специализированной организацией, имеющей специальное разрешение, кроме приборов электроэнергии – там обслуживание осуществляется специально обученным персоналом. Под **эксплуатацией понимается ремонт** и техническое обслуживание средств измерений, входящих в состав узла учета, а эту деятельность согласно действующему Законодательству могут осуществлять **только организации, имеющие лицензию Ростехрегулирования на ремонт средств измерений**;
- средства измерений, входящие в состав узла учета должны быть внесены в Госреестр средств измерений РФ и опломбированы.

Теперь рассмотрим различия:

- выбор приборов учета – в Правилах учета электрической энергии это специально не оговаривается, а в Правилах пользования (учет холодной воды) оговаривается, что водоснабжающая организация **рекомендует** абоненту тип приборов, а выбор их осуществляет абонент; в Правилах учета тепла говорится, что выбор приборов осуществляет потребитель, но

по согласованию с энергоснабжающей организацией; заметим, что на практике, все ресурсоснабжающие организации на самом деле всегда согласовывают тип приборов учета, как правило, при рассмотрении и утверждении проектной документации на узел учета;

- расчет за потребленный ресурс на момент отсутствия прибора учета (ремонт, недостоверный учет) – в Правилах учета электроэнергии об этом ничего не говорится; в Правилах учета водопользования говорится, что при ремонте до 30 суток расчет ведется по среднемесячному потреблению; в Правилах учета тепла говорится, что расчет в этом случае ведется по расчетным величинам, указанным в Договоре.

Еще раз отметим, что все вышеизложенное относится к общедомовым приборам учета и не распространяется на индивидуальные (поквартирные) приборы учета. Индивидуальные приборы учета устанавливают собственники квартир за свой счет и они не являются коммерческими – это лишь распределители ресурсов. По показаниям этих приборов и на основании показаний общедомового прибора учета управляющая организация распределяет платежи за коммунальные услуги в соответствии с методикой, приведенной в Правилах № 307.

Поэтому Правила учета тепла, воды и электроэнергии не распространяются на индивидуальные приборы учета энергоресурсов, а их установка и эксплуатация производится в соответствии с внутренней документацией управляющей организации, согласованной с собственниками квартир в МКД. Заметим, что все индивидуальные приборы учета должны быть занесены в Госреестр средств измерений РФ.

И, наконец, рассмотрим последний вопрос – взаиморасчеты за потребленные коммунальные ресурсы между жильцами (потребителями) – управляющей организацией (исполнитель коммунальных услуг) и ресурсоснабжающей организацией (поставщик энергоресурсов).

Остановимся на случае, когда имеется общедомовой прибор учета энергоресурсов. В этом случае управляющая МКД организация рассчитывается с ресурсоснабжающей организацией по показаниям общедомового прибора учета, а жильцы МКД рассчитываются с управляющей организацией или по показаниям индивидуальных (поквартирных) приборов учета или по нормативам.

Как производятся расчеты между жильцами МКД и управляющей организацией, подробно описано в Приложении № 2 «Расчет размера платы за коммунальные услуги» Правил № 307. Отметим, что в этом документе различаются два вида услуг:

- услуги холодного, горячего водоснабжения, газо- и электроснабжения;
- услуги по отоплению.

Оба вида услуг имеют различные алгоритмы расчета размера оплаты. Поэтому рассмотрим их отдельно.

Услуги по холодному, горячему водоснабжению и электроснабжению.

1. При наличии общедомового прибора учета и отсутствии поквартирных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в **жилом** помещении МКД определяется по формуле:

$$P_i = (V_D - V_{НЖ})Tn_i/n_D, \quad (1)$$

где P_i - размер платы за коммунальный ресурс для i -го жилого помещения; V_D - объем коммунального ресурса, фактически потребленный за расчетный период, определенный по показаниям общедомового прибора учета (м^3 , кВт·час); $V_{НЖ}$ - суммарный объем коммунального ресурса в нежилых помещениях МКД (за исключением мест общего пользования), потребленный за расчетный период; T - тариф на коммунальный ресурс; n_i - количество граждан, зарегистрированных в i -ой квартире; n_D - количество граждан, зарегистрированных в данном МКД.

2. При наличии общедомового прибора учета и наличии индивидуальных (частично или во всех помещениях МКД) размер платы за коммунальные услуги в помещениях без приборов учета определяется по формуле:

$$P_{i1} = n_i N_i T, \quad (2)$$

где n_i – количество жильцов, зарегистрированное в i -ой квартире; N_i - норматив потребления; T – тариф.

В помещениях, оборудованных индивидуальными приборами, размер платы определяется по формуле:

$$P_{i2} = \frac{V_D}{V_{nn} + V_{np}} V_i T, \quad (3)$$

где V_D – объем коммунального ресурса, фактически потребленный за расчетный период, определенный по показаниям общедомового прибора; V_{np} – суммарный объем коммунального ресурса фактически потребленный за расчетный период в помещениях, оборудованных приборами учета (за исключением помещений общего пользования), измеренный индивидуальными приборами учета; V_{nn} – суммарный объем коммунального ресурса, потребленный в помещениях, не оборудованных приборами учета, определенный по формуле (2); V_i – объем коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в i -ом помещении, оборудованном прибором учета (за исключением помещений общего пользования); T – тариф.

Заметим, что в соответствии с Правилами № 307 **перерасчет за данные коммунальные ресурсы не производится** и «тринадцатая» квитанция не выставляется. На практике это приводит к конфликтным ситуациям. Поясню на примере. Показания общедомового счетчика практически никогда не равны суммарным платежам жильцов и всегда возникает некоторая дельта (D), которая рассчитывается по формуле:

$$D = P_D - (\sum P_{i1} + \sum P_{i2}), \quad (4)$$

где $P_D = V_D T$.

Если $D < 0$, то есть плата по домовому прибору меньше чем суммарная плата жильцов, то в этом случае есть несколько способов использования этой дельты:

- управляющая организация оставляет дельту у себя и использует по своему усмотрению или по решению собрания на общие нужды;
- управляющая перераспределяет эту дельту между **всеми** квартирами – я считаю, что это неэффективно;
- управляющая организация распределяет эту дельту между квартирами, оборудованными приборами учета: это заставит жильцов устанавливать индивидуальные приборы и, тем самым, экономить коммунальные ресурсы.

Если $D > 0$, то она, по логике, тоже должна быть перераспределена между жильцами на основании «тринадцатой» квитанции. Но «тринадцатая» квитанция в данном случае не предусмотрена и это приводит к конфликтам при распределении дельты среди жильцов. Есть несколько способов перераспределения этой дельты:

- управляющая организация оплачивает дельту из своей прибыли, т.е. несет убытки – это самый распространенный на сегодня случай;
- управляющая организация распределяет эту дельту среди всех квартир: с приборами учета и без них; но в этом случае жильцы квартир, не оборудованных приборами учета, будут платить больше, чем по нормативам, а это противоречит законодательству и за этим строго следит прокуратура;
- управляющая организация распределяет дельту между квартирами, оборудованными приборами учета и может случиться так, что эта квартира будет в данном случае платить даже больше, чем по нормативам, т.е. размер платы в помещениях, оборудованных приборами учета, в данном случае будет больше, чем размер платы в помещениях, не оборудованных приборами учета – это приводит к дискредитации идей энергосбережения.

Отметим, что Правила № 307 предусматривают корректировку размера платы за услуги по водо- и электроснабжению, т.е. выдачу «тринадцатой» квитанции, но только в одном случае: при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета. В этом случае перерасчет производится по формуле:

$$\Delta P = (P_{\text{расч}} - P_{\text{факт}}) S_i / S_D, \quad (5)$$

где $P_{\text{расч}}$ – размер платы за коммунальный ресурс, определенный ресурсоснабжающей организацией расчетным путем; $P_{\text{факт}}$ – фактическая оплата во всех жилых помещениях МКД за данный год; S_i – площадь i -ой квартиры; S_D – общая площадь всех помещений (квартир, нежилых помещений) в МКД.

Заметим, что в данном случае жильцы платят по нормативу, и если в договоре между МКД и ресурсоснабжающей организацией в качестве расчетной прописана нормативная величина, то $\Delta P = 0$. В противном случае, если $\Delta P > 0$, то эту разницу платит управляющая компания за счет своей прибыли, а это может привести к ее банкротству.

Услуги по отоплению.

1. При наличии общедомового прибора учета тепла и отсутствии индивидуальных (самый распространенный на сегодняшний день вариант) приборов учета размер платы за отопление в i -ом жилом помещении МКД определяется по формуле:

$$P_i = S_i V_t T, \quad (5)$$

где S_i – общая площадь i -ой квартиры в МКД; V_t – среднемесячный объем потребления тепла на отопление за предыдущий год; T – тариф.

Размер платы за отопление в i -ом жилом помещении МКД один раз в год корректируется управляющей организацией («тринадцатая» квитанция) по формуле:

$$\Delta P_i = P_D \frac{S_i}{S_D} - P_{\text{при}}, \quad (6)$$

где P_D – размер платы за тепло, определенный исходя из показаний общедомового теплосчетчика; S_i – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры, нежилого помещения); S_D – общая площадь всех помещений жилых и нежилых, кроме мест общего пользования; $P_{\text{при}}$ – размер платы за отопление в i -ом помещении за прошедший год.

По моему мнению, данный алгоритм расчетов с перерасчетами в конце года и уточнение среднемесячного теплопотребления за прошлый год достаточно сложен. Можно было в течение года платить по нормативам, а потом в конце года сделать перерасчет, а можно было бы раз в месяц рассчитывать размер платы за тепло i -ым помещением на основании показаний общедомового прибора по формуле:

$$P_i = P_D \frac{S_i}{S_D}, \quad (7)$$

где обозначения те же, что и в формуле (6).

Здесь опять возникает два варианта: $\Delta P_i > 0$ и $\Delta P_i < 0$. Допустим, что в прошлом году жилец платил по установленным в соответствии с законодательством нормативам, а в этом году ΔP_i оказалось больше нуля, т.е. оплата на основании показаний общедомового счетчика оказалась больше, чем в прошлом году, когда жилец платил по нормативам, а общедомовой счетчик не был установлен. И вдруг он получает «тринадцатую» квитанцию, где ему предлагают доплатить. Он обращается в суд и суд встанет на его сторону. Такая ситуация может возникнуть, когда МКД работает «на сброс».

В случае же, если $\Delta P_i < 0$, то управляющая организация может распределить ее среди жильцов, а может по решению общего собрания использовать на другие нужды, включая техническое обслуживание теплосчетчика.

2. При наличии общедомового теплосчетчика и индивидуальных приборов учета во всех или отдельных помещениях МКД размер платы за отопление рассчитывается по формуле (5) для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами, и по формуле (8) для помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета тепла:

$$P_i = S_i \cdot N \cdot T, \quad (8)$$

где S_i – общая площадь i -го помещения; N – норматив на теплопотребление (Гкал/м³); T – тариф на тепло (руб./Гкал).

Размер платы за отопление (руб.) в i -ом жилом помещении МКД 1 раз в год корректируется управляющей организацией по формуле:

$$\Delta P_i = \frac{P_D - P_{np} - P_{nn}}{S_{DP}} \cdot S_i, \quad (9)$$

где P_D – размер платы за тепло, потребленное за истекший год, определенный исходя из показаний общедомового теплосчетчика; P_{np} – размер платы за тепло, потребленное помещениями, оборудованными индивидуальными теплосчетчиками, определенный исходя из показаний этих приборов; P_{nn} – размер платы за тепло, потребленное помещениями, не оборудованными приборами учета; S_{DP} – общая площадь всех помещений в МКД,

оборудованных индивидуальными теплосчетчиками; S_i - общая площадь i -го помещения (квартиры, нежилого помещения, оборудованного приборами учета).

Обобщив вышеизложенное, можно сделать следующие выводы:

1. Нормативно-правовая база в области учета энергоресурсов и оплаты коммунальных услуг несовершенна и содержит много противоречий.

2. Собственники помещений в МКД вносят плату за коммунальные услуги на счета управляющей организации (ТСЖ, кооператив, управляющая компания), а управляющая организация рассчитывается с ресурсоснабжающей организацией за потребленные энергоресурсы, исходя из показаний общедомовых приборов учета.

3. Прямые расчеты собственников помещений с ресурсоснабжающей организацией за коммунальные услуги не соответствуют действующему законодательству.

4. Алгоритм оплаты коммунальных услуг между управляющей организацией и собственниками помещений в МКД, приведенные в Правилах № 307 неудобны для применения и вызывают конфликтные ситуации.

5. Индивидуальные (поквартирные) приборы учета не являются коммерческими, а служат лишь для распределения оплаты за ресурсы на основе их показаний и показаний общедомовых приборов учета.

6. В соответствии с действующим законодательством **собственники МКД на общем собрании могут принять иные, чем в Правилах № 307, алгоритмы оплаты коммунальных услуг** и внести их в договор управления МКД.

7. Приведем некоторые алгоритмы оплаты за коммунальные услуги, используемые в г. Хабаровске.

7.1. Оплата услуг за отопление.

Ежемесячно оплата за отопление i -м жилым помещением в МКД рассчитывается, исходя из показаний общедомового теплосчетчика по формулам:

- индивидуальные теплосчетчики отсутствуют:

$$P_i = P_D \frac{S_i}{\sum S_i} \quad (10)$$

- все помещения (кроме мест общего пользования) оборудованы индивидуальными теплосчетчиками:

$$P_{ik} = P_D \frac{P_i}{\sum P_i} \quad (11)$$

Здесь: P_i - размер оплаты за тепло (руб.) i -м жилым помещением; P_D - размер оплаты за тепло по показаниям общедомового теплосчетчика; S_i - площадь i -го помещения; P_j - размер платы за отопление, рассчитанный по показаниям индивидуального теплосчетчика, установленного в i -м помещении; P_{ik} - откорректированный размер оплаты за отопление i -м помещением.

В обоих случаях косвенным образом в размер оплаты за отопление i -го помещения входит отопление мест общего пользования (чердаков, подвалов, лестничных клеток и т.д.). При данном алгоритме нет необходимости в «тринадцатой» квитанции – расчет и перерасчет происходит ежемесячно.

7.2. Оплата услуг водо и электроснабжения.

Ежемесячная оплата за коммунальные ресурсы i -м жилым помещением в МКД (P_i) рассчитывается, исходя из показаний общедомового прибора учета по формулам:

- индивидуальные приборы отсутствуют:

$$P_i = P_D \frac{n_i}{\sum n_i} \quad (12)$$

где P_D - размер оплаты за ресурс по показаниям общедомового счетчика; n_i - число собственников, зарегистрированных в i -м помещении.

- все помещения оснащены индивидуальными приборами учета:

$$P_i = P_D \frac{V_i}{\sum V_i} \quad (13)$$

где V_i - объем ресурсов, зафиксированный индивидуальным прибором учета.

- часть помещений оснащена индивидуальными приборами учета, а другая - нет:

$$P_{ik} = P_D \frac{P_i}{\sum P_{in} + \sum P_{in}} \quad (14)$$

Здесь: $\sum P_{in}$ - размер платы за ресурс помещениями без приборов учета; $\sum P_{in}$ - размер платы за ресурс помещениями, оборудованными приборами учета; P_{ik} - откорректированный размер оплаты за ресурс i-го помещения.

8. Отметим, что вышеперечисленные алгоритмы есть смысл использовать, если индивидуальные приборы учета и общедомовой прибор объединены в единую сеть и используют автоматизированную систему сбора и обработки данных. Для этого приборы учета должны иметь систему дистанционной передачи и контроля данных и, желательно, чтобы они обслуживались специализированной организацией (биллинговой компанией).

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам № 307 от 23.05.2006 г.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Жилищный кодекс РФ от 24.12.2004 г.
4. Федеральный закон РФ от 23.11.2009 г. № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
5. Правила учета тепловой энергии и теплоносителя № 954 от 25.09.1995 г.
6. Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ в ред. Постановлений Правительства РФ № 475 от 08.02.2003 г. и № 307 от 23.05.2006 г.
7. Правила учета электрической энергии № 1182 от 24.10.1996 г.

Канев Сергей Николаевич, к.т.н., доцент, генеральный директор Хабаровского центра энергоресурсосбережения
 680033, Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 221-А
 тел./факс (4212) 72-55-01, 37-64-25
<http://www.lers.ru>, e-mail: kanev@lers.ru.