Оплата тепла в МКД

(Оригинал статьи для журнала «Управление многоквартирным домом», статья опубликована в №3 за 2014 год)

Гончаренко Константин Владимирович, к.т.н., доцент МГТУ имени Н.Э. Баумана, председатель правления ЖСК «Марьино-9», советник главы управы Марьино ЮВАО г. Москвы

В статье речь пойдет об очень болезненной теме взаиморасчетов за горячую воду между теплоснабжающими и управляющими компаниями. Учесть в одной статье проблемы котельной на Таймыре и стоимостью горячей воды в московской «однушке» невозможно. Будем держаться ближе к московской ситуации. Тем более, что у автора почти четверть вековой опыт конфронтации с московскими «тепловиками».

Для начала углубимся в технологические процессы приготовления горячей воды и её отвода в условиях большого города. Вот вы идете в магазин (к колодцу) и покупаете бутыль холодной воды. Часть купленной воды вы используете в холодном виде, а часть заливаете в чайник и нагреваете. Для нагревания вы тратите электричество, за которое тоже приходится платить. Вся вода внесенная в дом уходит по канализации. В московской квартире роль «водоноса» выполняет МГУП «Мосводоканал». Он доставляет воду в квартиру и забирает стоки.

Тепловики в лице ОАО «МОЭК» покупают перегретую техническую воду у ОАО «Мосэнерго», или сами греют теплоноситель, подгоняют его в наш двор и в ЦТП (центральный тепловой пункт) греют холодную водопроводную воду теплоносителем - перегретой технической водой до температуры 60 градусов Цельсия, именно она течет из кранов горячей воды в московских квартирах. *(Лирическое отступление только для читателей сайта. В горячую воду ничего не добавляется, она точно такая же, как и холодная. Другое дело - состояние труб горячего водоснабжения. Они быстрее корродируют из-за высокой температуры самой воды и её непрерывной циркуляции. Было страшно смотреть на разрезы труб горячей воды при замене лежаков в подвале нашего дома:они до половины диаметра были забиты ржавчиной.)*

ОАО «МОЭК» не был вечно. Я помню еще организации «Мосгортепло» и «Теплоэнерго». Общедомовые и тем более квартирные счетчики воды появились уж совсем недавно. А вот конфронтация между сборщиками платы за тепло и населением, это тепло потребляющим, была всегда. Она не была так заметна, как сегодня, когда в ней пытаются разобраться мэр Москвы, Председатель правительства и Президент. Просто раньше собственников, рачительных хозяев было совсем мало. Это были, в основном, жители домов ЖСК, ну и ведомственных домов. Подавляющее большинство населения СССР проживало в арендованных у государства квартирах и платило за горячую воду по нормативам. Плата за услугу «горячее водоснабжение» собиралась с «квартирантов» подушно дирекциями единого заказчика (ДЕЗ). Тепловики и «водоносы» из «Мосводоканала» определяли свои потребности в средствах, подсчитывали количество «квартирантов», зарегистрированных на территории и устанавливали свои тарифы. Как и кем был рассчитан «подушный» норматив потребления горячей и холодной воды неизвестно, но это только множитель в произведении. Тариф, устанавливаемый монопольно, решал все задачи: хронические неплатежи, прорывы гнилых труб, течь изношенных кранов, словом любые потери.

Наступил капитализм. В разы выросли тарифы. Все стали собственниками. Начали делить деньги. Появились справки из садовых товариществ о полугодичном отсутствии в московской квартире, справки о многомесячном лечении, билеты МПС и т.д. Платить «подушно» не хотели ни продавцы, ни покупатели. Началась компания по установке квартирных счетчиков. Как я уже многократно повторял, изменение способа оплаты бывает выгодно 30%, не выгодно 20% и безразлично 50% населения. На нашем сайте в разделе «Суды» можно найти поучительные истории с продолжением.

Итак, в многоквартирных жилых домах (МЖД) г. Москвы появились ОДПУ – общедомовые приборы учета, а в квартирах ИПУ – индивидуальные приборы учета. Вроде бы сумма показаний ИПУ одного дома за месяц должна равняться показаниям ОДПУ того же дома. Но не всё так просто.

Собрать показания сотен квартирных счетчиков в момент снятия показаний общедомовых счетчиков очень даже не тривиальная задача. Для себя мы наметили путь ее решения. Но кто будет заниматься этой проблемой в сотнях тысяч даже московских МКД, я даже представить себе не могу.

А вот дальше возникает правовая коллизия. Как собирать и делить деньги за услугу

«горячее водоснабжение». Ресурс «горячая вода» в Москве готовят два монополиста: МГУП «Мосводоканал» (теперь ОАО) и ОАО «МОЭК». Поэтому «мокрых» строк в квитанции на оплату жилья было в начале две: «горячая вода», «холодная вода»; потом появилось четыре: «холодная вода», «холодная вода для нужд горячего водоснабжения», «подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения», «канализация». Сейчас, в 2013 году, их осталось три: «горячая вода», «холодная вода», «канализация». Инструментально и юридически достоверно в квартире можно измерить только расход воды из двух кранов холодной и горячей воды. Другое дело общедомовые приборы учета. Там можно учесть не только объемы, но и количество тепловой энергии, расходуемой на нужды горячего водоснабжения и отопления.

Все это отражается в наших платежных документах: «холодная вода» течет из кранов холодной воды и учитывается ИПУ холодной воды, подогретая «холодная вода для горячего водоснабжения» течет из кранов горячей воды и учитывается ИПУ для горячей воды, стоимость «подогрева воды» в сумме со стоимостью «ХВ для ГВ» образует стоимость горячей воды, объем канализованной воды вычисляется автоматически и равен объему воды поступившей в квартиру по двум трубам. Не будем учитывать изменение веса одного кубометра холодной воды для горячего водоснабжения и одного кубометра уже нагретой горячей воды, хотя их плотность различна. А надо бы.

Теперь задача на сообразительность. В доме есть единственная квартира. Она оборудована ИПУ, а сам дом еще имеет и ОДПУ в подвале. С холодной водой все ясно. Собственник квартиры выливает один литр воды, она учитывается ИПУ. ОДПУ также показывает один литр. Собственник платит ЖСК за один литр воды по тарифу, ЖСК платит «Мосводоканалу» за один литр по тому же тарифу. Если холодную воду не включают в единственной квартире, то показания ИПУ и ОДПУ равны нулю, собственник не платит ЖСК, ЖСК не платит «Мосводоканалу». В теории всё сходится. Совсем другая ситуация с горячей водой. Если горячую воду не включают в единственной квартире, то показания ИПУ будут нулевыми и собственник не платит ЖСК ни копейки. Показания ОДПУ горячей воды в Гигокалориях равны нулю быть не могут. «МОЭК» по договору брал с ЖСК не за объем потребленной домом горячей воды в кубических метрах, а за количество израсходованного тепла в гигокалориях. Горячая вода входит в дом при одной температуре, а в доме остывает. Она остывает в трубах на чердаке и в подвале, в вертикальной разводке, но больше всего остывает в полотенцесушителях в наших с вами ванных комнатах. Сюда можно добавить умельцев обогревающих пол в своих ванных, туалетах и кухнях змеевиками с горячей водой. Для коммерческой управляющей компании это прямые убытки. Для некоммерческих самоуправляемых ЖСК и ТСЖ это затягивающаяся с каждым месяцем петля на шее. С жителей собирается заведомо меньше денег, чем выплачивается поставщику. Пока счета собственникам выставлялись по нормативам, ЖСК справлялся с платежами, но граждан с квартирными счетчиками становилось всё больше. Начислять гражданам больше, чем тариф на горячую воду в рублях за кубический метр умноженный на

показания квартирных счетчиков в метрах кубических нет никакой возможности. Это запрещено законом, это не позволят сами жители МКД, а поставщик требует «своё кровное» и грозит судами.

В Москве начисления за жилищно-коммунальные услуги производятся по ценам, ставкам и тарифам, утверждаемым ежегодно постановлениями Правительства Москвы. Согласно ст. 157 Жилищного кодекса размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Если многоквартирный дом оснащен общедомовыми приборами учета воды (ОДПУ), начисления за услуги водоснабжения по ОДПУ осуществляются в соответствии с методикой распределения между абонентами и потребителями стоимости холодной и горячей воды и услуг канализации на основе показаний приборов учета воды (Приложение 2 к постановлению Правительства Москвы от 10.02.2004 г. № 77-ПП «О мерах, по улучшению горячую и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы города Москвы»). Из показаний ОДПУ вычитается расход воды, учтенный индивидуальными (квартирными) приборами учета. Результат равными долями распределяется между потребителями, проживающими в многоквартирном доме, не установившие ИПУ. Норматив потребления: - Холодная вода 6,935 куб. м. на 1 человека в месяц; - Горячая вода 4,745 куб. м. на 1 человека в месяц.

Задолго до начала «эры квартирных счетчиков» в нашем доме, например, Постановлением правительства Москвы от 6.11.2007 г. N 963-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2008 год» использовалось понятие цены кубического метра горячей воды для населения при наличии приборов учета. В нем имелась следующая таблица:

Приложение 7. к постановлению Правительства Москвы от 6 ноября 2007 г. N 963-ПП Тарифы на тепловую энергию, водоснабжение, водоотведение и горячее водоснабжение для расчетов с населением при наличии приборов учета воды и тепловой энергии (вводится с 01.01.2008)

Единица измерения

Тарифы для населений (с НДС)

1.

Водоснабжение

рублей/куб.метр.

11,80

2.

Водоотведение

рублей/куб.метр.

9,10

3.

Тепловая энергия

рублей/Гкал.

737,80

4.

Горячее водоснабжение

рублей/куб.метр.

57,51

в том числе:

11,80 - холодная вода для нужд горячего водоснабжения

45,71 - подогрев воды для нужд горячего водоснабжения

Для абсолютного большинства населения Москвы это было очевидной истиной. Единые информационные расчетные центры (ЕИРЦ) рассчитывали стоимость вылитой по счетчикам в квартирах горячей воды, собирали деньги и переводили «МОЭК». Наш ЖСК, как и сотни других ЖСК, ЖК и ТСЖ г. Москвы имели прямой договор с «МОЭК», в рамках которого «МОЭК» поставлял ЖСК тепловую энергию как для целей отопления, так и для целей горячего водоснабжения путём подогрева холодной воды, покупаемой у «Мосводоканала». В счетах, выставляемых «МОЭК» нашему ЖСК, отдельно

учитывалась стоимость тепловой энергии, приходящаяся на отопление и на цели горячего водоснабжения (подогрев холодной воды), но при этом применялся один и тот же тариф.

До тех пор, пока квартирных счетчиков было в доме нашего ЖСК мало, завышенный норматив по горячей воде в 4,745 куб. м. на 1 человека в месяц позволял собирать нужную сумму, рассчитанную по гигакалориям, для оплаты МОЭК за поставленную горячую воду. Когда счетчики установили в большинстве квартир, собранных с жителей средств стало не хватать для расчетов с МОЭК.

Правление ЖСК неоднократно письменно обращалось к руководству ОАО «МОЭК» с просьбой решить вопрос дискриминационного взимания платы за горячее водоснабжение путем перезаключения договора, либо подписанием дополнительного протокола к действующему договору. На что руководители подразделений «МОЭК» также письменно отвечали, что вопрос с тарифами находится в стадии рассмотрения. Но это лукавство. Например, в предновогодний вечер было принято постановление Региональной энергетической комиссии г. Москвы от 31.12.2008 № 148, а в нем имеется примечание: «Оплата горячей воды, поставляемой теплоснабжающими организациями для нужд населения, производится по тарифам утвержденным Правительством Москвы для расчетов с населением». А тариф этот установлен в метрах кубических. Начисления населению ЕИРЦы проводили по кубическим метрам, только для жителей домов ЖСК, ЖК и ТСЖ горячая вода должна быть, по мнению «МОЭК», дороже.

Согласно п.1 ст.157 ЖК РФ Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или ТСЖ либо ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п.15 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённым постановлением Правительства РФ от 23.05.06 г. № 307, размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

В случае если исполнителем является ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

При расчете стоимости горячей воды «МОЭК» применял к нашему ЖСК общий

тариф на тепловую энергию, установленный для него нормативными актами г. Москвы, не учитывая тот факт, что этими же нормативными актами были установлены специальные тарифы за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения при расчётах с населением при наличии приборов учета, которые указывались в рублях/метр кубический, а не рублях/Гкалории, как указывал «МОЭК» в счетах. Такие тарифы были установлены в размерах:

В 2008 г. - 45,71 руб./куб.м.(приложение № 7 к постановлению Правительства Москвы от 06.11.07г. № 963-ПП);

В 2009 г. - 59,22 руб./куб.м. (приложение № 9 к постановлению Правительства Москвы от 10.12.08г. № 1112-ПП;

В 2010 г. - 73,73 руб./куб.м.(приложение № 11 к постановлению Правительства Москвы от 01.12.10г. № 1294-ПП);

В 2011 г. - 105,45 руб./куб.м.(приложение № 8 к постановлению Правительства Москвы от 30.11.10г. № 1038-ПП);

В 2012 г. – с 01.01.2012 -105,45 руб./куб.м.(приложение № 17 к постановлению Правительства Москвы от 29.11.11г. № 571-ПП);

В 2012 г. – с 01.07.2012 -116,00 руб./куб.м.(приложение № 19 к постановлению Правительства Москвы от 29.11.11г. № 571-ПП);

В 2013 г. – с 01.01.2013 -116,00 руб./куб.м.(приложение № 19 к постановлению Правительства Москвы от 27.11.12г. № 671-ПП);

В 2013 г. – с 01.07.2013 -125,69 руб./куб.м.(приложение № 21 к постановлению Правительства Москвы от 27.11.12г. № 671-ПП);

В 2014 г. – с 01.01.2014 -125,69 руб./куб.м.(приложение № 19 к постановлению Правительства Москвы от 26.11.13г. № 748-ПП);

В 2014 г. – с 01.11.2014 -135,79 руб./куб.м.(приложение № 21 к постановлению Правительства Москвы от 26.11.13г. № 748-ПП);

Таким образом, «МОЭК» при расчётах с нашим ЖСК вместо тарифов за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения для населения применял тарифы за подогрев воды для нужд отопления, значительно их превышающие, что является неправомерным.

Наконец, «МОЭК» осознала неадекватность ситуации. С апреля 2010 г. ЖСК «Марьино-9» заключил новый договор с ОАО «МОЭК» на теплоснабжение. По настоянию нашего ЖСК в протокол согласования был включен пункт:

«Покупатель производит оплату энергоснабжающей организации фактически потребленной тепловой энергии на основании выставляемых энергоснабжающей организацией платежных документов или платежным поручением в порядке и в срок, установленный договором.

Суммы задолженности, образовавающиеся в течении 2010 г. За управляющей организацией по причине разницы между начислениями за горячую воду и стоимости фактически потребленного объема холодной воды, предназначенной для целей горячего водоснабжения, тепла на ее подогрев, энергоснабжающая организация числит в установленном порядке и не применяет по ним мер принудительного взыскания до момента принятия Правительством Москвы специальных решений по срокам, сумме и порядку компенсации разницы в начислениях.»

Таким образом «МОЭК» признал добросовестность ЖСК при оплате горячей воды, но сложилась новая глупая ситуация. «МОЭК» выставляет счета за потребленное тепло и горячую воду в гигокалориях. Правление рассчитывает стоимость потребленной горячей воды в метрах кубических. При таком расчете мы должны «МОЭК» на десятки тысяч

рублей меньше, чем при расчете по гигокалориям. Правление ежемесячно отказывается от платежного требования «МОЭК» на большую сумму и платит самостоятельно меньшую сумму денег. За ЖСК копится виртуальный долг. Как этот долг будет покрываться ЖСК неизвестно. Это вопросы взаимоотношения предприятия-монополиста с органами государственной власти. Правительство Москвы выделило в 2011 году средства для прямого субсидирования ОАО «МОЭК», которые полностью покрывали разницу при начислении платы за горячую воду в метрах кубических и гигокалориях в 2010 году. Затем в Москве сменилось руководство, и выплата субсидий за прошлые годы прекратилась. После смены собственника у «МОЭК» вопрос о субсидиях вообще не обсуждается.

В ноябре 2013 года наш ЖСК получил определение арбитражного суда о принятии к производству дела о взыскании в пользу «МОЭК» 1 352 415 руб. 58 коп. (Дело А40-153734/2013, судья Андриянова С.М.). Это та самая разница в начислениях по кубическим метрам и гигокалориям при оплате одного и того же количества горячей воды за вычетом частично полученных «МОЭК» субсидий от Правительства Москвы. Такие иски десятками вынуждены подавать работники МОЭК, осознавая их незаконность. Если государственная власть установила правила игры, то их надо соблюдать всеми субъектами хозяйственных отношений.

В настоящем случае коммунальный ресурс – тепловая энергия для подогрева воды приобретался у ресурсоснабжающей организации – ОАО «МОЭК» жилищно-строительным кооперативом как исполнителем не в целях перепродажи, а для предоставления гражданам – потребителям коммунальных услуг.

Данная правовая позиция высказана Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении ВАС-12845/10 по делу А41-22729/09 и является обязательной к применению при рассмотрении соответствующих споров судами.

По нашим подсчетам, МОЭК получила «незаконного обогащения» в размере 430’733,48 рублей за период с января 2010 по декабрь 2011 года в следствие неправильного применения тарифов для начисления оплаты за потребленную населением горячую воду. А почему только с 2010 года, ведь подобная методика применялась МОЭК при расчете с нашим ЖСК с августа 2006 года, с момента ввода в коммерческую эксплуатацию ОДПУ по горячей воде и отоплению в нашем доме.

Будем разбираться. Но существует устойчивая арбитражная судебная практика по взаимным претензиям при оплате горячей воды в 2008-2011 годах между «МОЭК» и жилищными объединениями. (Решение Арбитражного суда города Москвы от 24.06.2011 года по делу № А40-8881/11-19-70 ЖСК «Буран», Решение Арбитражного суда города Москвы от 18.12.2012 года по делу № А40-58441/12-53-544 ЖСК «Союз-1», Решение Арбитражного суда города Москвы от 06.12.2012 года по делу №А40-63303/12 ЖСК «Алёшкино», Постановление 9 Арбитражного Апелляционного суда г. Москвы от 03.07.2011 года, № 09АП-17588/2011-ГК ЖСК «Буран», Постановление Президиума ВАС РФ № ВАС-12845/10 по делу № А41-22729/09 и многие другие).

В статье использованы документы с сайтов Правительства Москвы и Арбитражного суда г. Москвы.