



Дмитрий МИГУНОВ,  
юрист

**Корректировки за тепло – это повод для мини-революций с пикетами и перекрытием дорог, почва для политических спекуляций и популистских заявлений. Под знаменем борьбы с корректировками некоторые управляющие организации банально обирают жильцов. Корректировки превратились в отдельное явление нашей жизни, с которым все пытаются бороться. Однако эти усилия приносят не больше пользы, чем борьба известного литературного героя с ветряными мельницами.**

### КОЕ-ЧТО О БАЛАНСОВОМ МЕТОДЕ РАСЧЕТОВ

Мы привыкли под «корректировкой» понимать что-то незаконное, грабительское и скандальное. Между тем, корректировки предусмотрены постановлением правительства РФ № 307 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг гражданам». Механизм же образования корректировки, если не вдаваться в замысловатые формулы, довольно прост. Расчет платы за потребленное тепло зависит от показаний приборов учета, нормативов потребления, тарифов на тепло. Поэтому после проведения всех подсчетов УК или ТСЖ может собрать со всех жильцов дома за потребленное тепло не больше определенной денежной суммы в месяц. Например, 200 тыс. рублей. Энергоснабжающая организация чувствует себя более вольно и выставляет управляющей организации счет за тот же месяц не на 200 тысяч, а, к примеру, на 300 тыс. рублей. Именно на эту сумму, по мнению энергоснабжающей организации, многоквартирный дом потребил тепла за месяц. В итоге, разница в 100 тысяч погашается за счет жильцов.

Однако можно попытаться изменить суммы корректировок, добиться их уменьшения, свести к нулю или даже перевести из минуса в плюс. Ведь законодатель, придумывая корректировки, не подразумевал, что они будут заключаться только в возмещении затрат управляющей организации за счет жильцов. Корректироваться сумма платы за тепло может и в пользу собственников. То есть, переплаченные деньги могут вернуться! И такая ситуация прямо предусмотрена пунктом 27 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

Обратимся к двум самым распространенным случаям образования переплаты за потребленное тепло. Именно из-за этого в дальнейшем и получают корректировки.

В первом случае переплата образуется, когда в многоквартирном доме отсутствует общедомовой прибор учета тепла. И тогда энергетики рассчитывают количество потребленного домом тепла по так называемому «балансовому методу».

При балансовом методе по специальным формулам рассчитывают, сколько тепла может потребить дом определенного строительного объема, с определенным количеством

этажей, с подвалами или без подвалов, и так далее. По признанию самих энергетиков балансовый метод увеличивает размер платы на 30-40%. Посчитав количество потребленного тепла таким методом, энергетик выставляет управляющей организации счет. Пусть для примера это будет сумма на 700 тыс. рублей. Управляющая организация, в свою очередь, считает количество тепла, потребленное гражданами в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Данные правила устанавливают, что если прибор учета в квартире отсутствует, управляющая организация обязана рассчитывать количество тепла, потребленное в этой квартире на



## «НЕКОРРЕКТНОЕ» ПОВЕДЕНИЕ

Как в наше время не переплачивать за тепло монополисту?

основании нормативов потребления. Норматив умножается на количество квадратных метров, которые занимает квартира, и на тариф. Получается сумма, которую должны оплатить за тепло жильцы одной квартиры. Затем суммы, подлежащие оплате с каждой квартиры, суммируются. Пусть, это будет сумма 500 тыс. рублей. Мы получили ситуацию, при которой за один месяц энергетик требует с дома 700 тысяч, в то время как по закону дом должен заплатить только полмиллиона. Разница – 200 тысяч. Но закон, который призван защищать граждан, не забывает и об интересах энергетика, так как разрешает управляющей организации эти 200 тыс. рублей заплатить монополисту, а потом собрать данную сумму с граждан путем выставления корректировок.

### КОГДА ВЫ НА СЧЕТЧИКЕ

Но балансовый метод можно победить. В настоящее время сложилась достаточно крепкая практика иного метода расчета. По данному методу при отсутствующих или неработающих приборах учета для подсчета количества потребленного домом тепла используется такая же методика, как и для подсчета потребленного тепла гражданами, только в больших масштабах. Площадь помещений дома умножается на норматив и на тариф. Полученная сумма идентична той сумме, что управляющая организация собрала бы с жильцов за тот же период. Соответственно, не образуется разницы между той суммой, что управляющая организация должна энергетика и той суммой, которую УК или ТСЖ имеет право по закону собрать с жильцов. В этом случае «корректировать» нечего. Энергоснабжающие организации всячески противятся расчету по нормативу, так как при таком расчете им полагаются суммы на порядок меньше, чем при расчете по балансовому методу. Однако их строптивость можно обуздать в суде, и уже управляющая организация будет диктовать условия энергетика, а не наоборот.

Второй случай. Когда общедомовой прибор учета имеется в наличии. Но по какой-то причине энергетик отказывается принимать его показания. Здесь могут быть различные нюансы: монополист не желает принять прибор учета в эксплуатацию, показания приборов учета не были сданы во-

ремя, по мнению энергетика, счетчик работает неправильно. Нередки случаи, когда абоненту попросту препятствуют в сдаче показаний прибора учета. На моей практике у абонента не принимали показания приборов учета, потому что форма донесения была неправильная, или какую-то печать забыли поставить, или подписи какой-либо не хватало. Да мало ли причин у монополиста лишний раз показать абоненту его слабость и зависимое положение?

А иногда показания приборов учета просто... теряют. В результате количество потребленного тепла считают по балансовому методу, размер платы увеличивается в несколько раз, а страдают в конечном итоге жильцы. В такой ситуации оказался один мой клиент – ТСЖ «Юбилейный». Жители этого товарищества едва не потеряли 1,5 млн. рублей при наличии исправных приборов учета, и при полной оплате потребленного тепла.

Энергоснабжающая организация, которая поставляла в дом ТСЖ «Юбилейный» тепло и горячую воду под разными предлогами отказывалась принимать показания счетчиков. Ряд поводов не принимать эти показания простирался от отсутствия поверки прибора учета (хотя прибор учета был поверен) до отсутствия акта приемочной комиссии энергетика (хотя эта комиссия не спешила на объект, несмотря на множество писем от председателя ТСЖ). В результате, энергетик посчитал количество тепла, потребленного ТСЖ «Юбилейный» по уже знакомому нам, балансовому методу, затем обратил в суд и взыскал с ТСЖ 1,5 млн. рублей.

Однако председатель ТСЖ оказался одним из тех управленцев, кто не решает проблемы за счет собственников, и готов использовать любой шанс, чтобы защитить их права. Ко мне он обратился, когда ситуация была угрожающей. Уже было вынесено решение суда, по которому ТСЖ «Юбилейный» было обязано выплатить энергетика эти 1,5 миллиона. Оставалась лишь одна возможность решить проблему – обратиться с жалобой в суд вышестоящей инстанции. После долгих разбирательств нам удалось убедить эту вышестоящую инстанцию, что решение суда нужно отменить и направить дело на пересмотр. А при новом рассмотрении дела мы доказали, что приборы учета были исправны, соответственно, тот факт, что их показа-

ния не принимались, не может служить основанием для использования балансового метода.

Суд рассмотрел показания счетчиков, соотнес их с платежами, и получилось, что все потребленное тепло на самом деле было оплачено, и никакого долга в 1,5 миллиона не существовало.

Если бы ТСЖ «Юбилейный» не поспорило с энергетиком, то на каждую квартиру пришла бы корректировка из расчета около 6 тыс. рублей. При этом ТСЖ, перекладывая решение проблемы на плечи жильцов, действовало бы в полном соответствии с законом! И еще один немаловажный момент – полтора миллиона задолженности образовались, по мнению энергетика, всего за три месяца! Представьте, какая корректировка бы вышла за год.

### НОРМАТИВНЫЙ МЕТОД

Есть и другие случаи успешной борьбы с монополистом. Например, ТСЖ «3-е Садовое» энергетики предъявили счет также на 1,5 млн. рублей и опять-таки за три месяца! Суммы задолженности, я округляю, но в меньшую сторону. В данном случае, не удалось отстоять показания приборов учета. К сожалению, эти данные в памяти счетчиков не сохранились. Но в такой ситуации есть шанс уменьшить размер задолженности, применив для подсчета количества потребленного тепла норматив потребления, установленный для граждан.

Чуть выше мы разбирали ситуацию, при которой общедомовой прибор учета отсутствует. Ситуации похожи, только в случае с неработающим прибором учета норматив потребления применяется временно, а при отсутствующем приборе учета – постоянно. И в том, и в другом случае, корректировки сводятся к нулю, так как не образуется разницы между собранными с жильцов деньгами и средствами, которые должны быть заплачены энергетика.

В случае с ТСЖ «3-е Садовое» удалось убедить суд применить норматив потребления для граждан вместо балансового метода. В результате мы выиграли у энергетика 500 тыс. рублей.

Особняком стоит другая причина образования переплаты за тепло – оплата так называемых «потерь тепла». Да, это те реки горячей воды, что текут по улицам,

это теплотрассы без теплоизоляции, это открытые теплокамеры. И это убытки энергетиков, которые они перекладывают на плечи обычных граждан.

Возмещение потерь тепла – это самое необоснованное и наглое требование со стороны монополистов. По гражданскому законодательству мы должны платить только за то тепло, которое потребовали. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам также не предусматривают возмещение потерь. Границей, где начинается ответственность управляющей организации при наличии общедомового прибора учета, является место соединения этого прибора учета

с соответствующей инженерной сетью. При отсутствии прибора учета границей инженерных сетей, за которые управляющая организация несет ответственность, является внешняя стена многоквартирного дома. Почему же тогда энергетики пытаются взвалить на управляющие организации груз ответственности за потери в сетях, которые УК, ТСЖ и ЖСК не принадлежат? Да потому что энергетикам так удобнее. Ведь управляющие организации все равно возьмут эти деньги со своих жильцов, выставив корректировки, зато монополист не понесет убытки. Вот и получается, что жильцы платят за благоденствие ресурсоснабжающих организаций.

### ПРИ ПОМОЩИ ФЕМИДЫ

Мы с моими клиентами в настоящее время развернули судебную кампанию против выставления потерь тепла. Пока судебные разбирательства продолжаются, но в случае победы можно добиться поистине революционных результатов. Параллельно взыскиваем суммы, которые уже были оплачены за потери тепла, а это очень серьезные цифры – с пятью и шестью нулями.

После всего этого возникает закономерный вопрос: «Как же бороться с такой несправедливостью?». Поодиночке с проблемой не справиться. Ведь отдельный собственник не может предъявить энергетика претензию напрямую. Между ним и монополистом закон поместил посредника – управляющую организацию. Именно ТСЖ, ЖСК, ЖК, УК могут оспорить суммы, выставяемые энергетиками.

К сожалению, в Саратове очень редко управляющие организации решаются на такие споры, принимая счета-фактуры безоговорочно. Но те, кто решается возразить, и те, кто возражают грамотно (самостоятельно или с привлечением специалистов), экономят внушительные суммы. Это суммы, которые никогда не лягут в основу корректировок, суммы, которые могут пойти на ремонт дома, на благоустройство территории.

Корректировки предусмотрены законом, однако их все-таки можно уменьшить, свести к нулю или перевести в плюс, если грамотно отстаивать интересы жильцов многоквартирного дома перед лицом энергетиков.