

# ПРОБЛЕМЫ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КОМПЛЕКСОВ МКД, ОБЪЕДИНЕННЫХ ЕДИНЫМ ФУНДАМЕНТОМ И ИНЖЕНЕРНЫМИ СИСТЕМАМИ

Сабурова Светлана Владимировна

Заместитель начальника Управления ООО «Газпром энергохолдинг»

# Новые форматы МКД – жилые комплексы на едином фундаменте

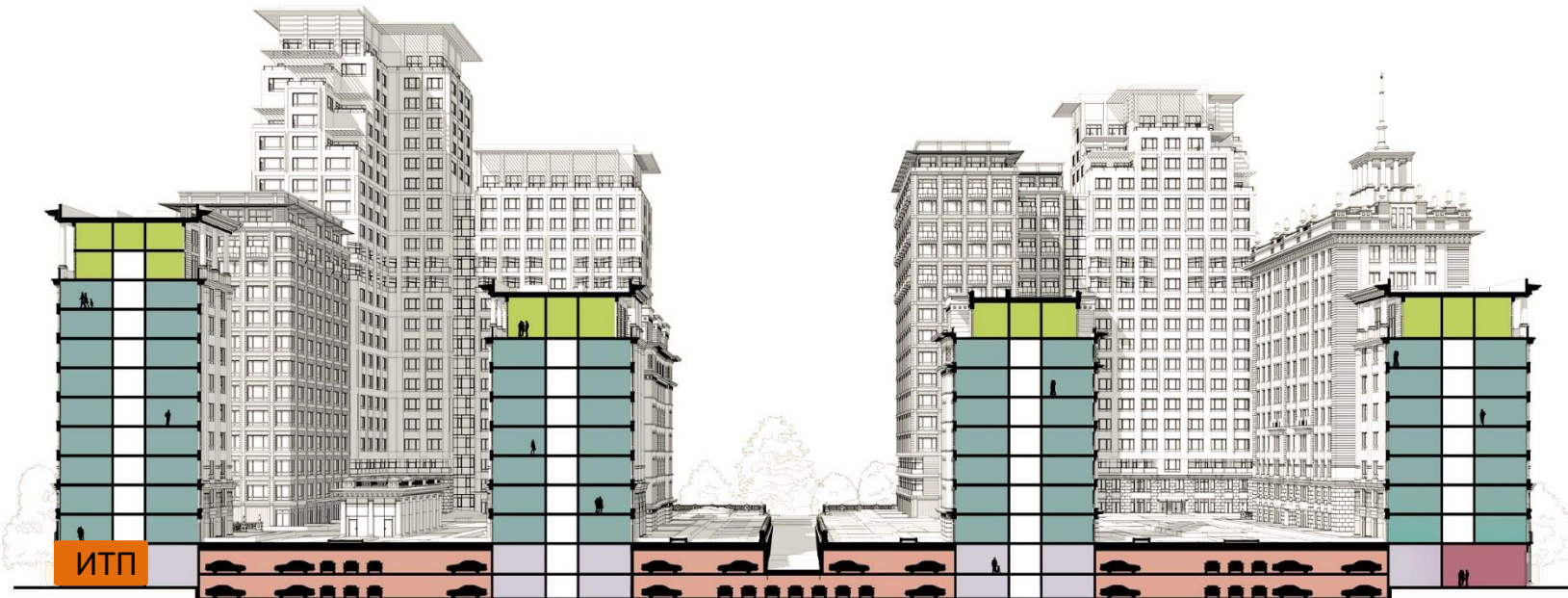
## ЕДИНЫЙ ОБЪЕКТ:

- подключение
- ввод в эксплуатацию
- инженерные системы (ИТП) и приборы учета
- общий подземный паркинг или общий цоколь (стилобат)



## НО:

- разные адреса
- разные УК
- разные назначения зданий (жилье/не жилье)



- где точка поставки
- как распределять объемы ресурсов
- кто отвечает за качество КУ
- кто готовит горячую воду
- кто оплачивает потери
- за чей счет эксплуатация ТП

## УЧЕТ:

- ОДПУ в МКД с ТП не признается коммерческим
- ТП – фактически является ЦТП
- МКД вынуждены устанавливать отдельные ОДПУ или применять нормативы

## ДОГОВОРЫ:

МКД с ИТП – сдает ИТП и сети в аренду ООО «ТКС»\*

ООО «ТКС» заключает договоры:

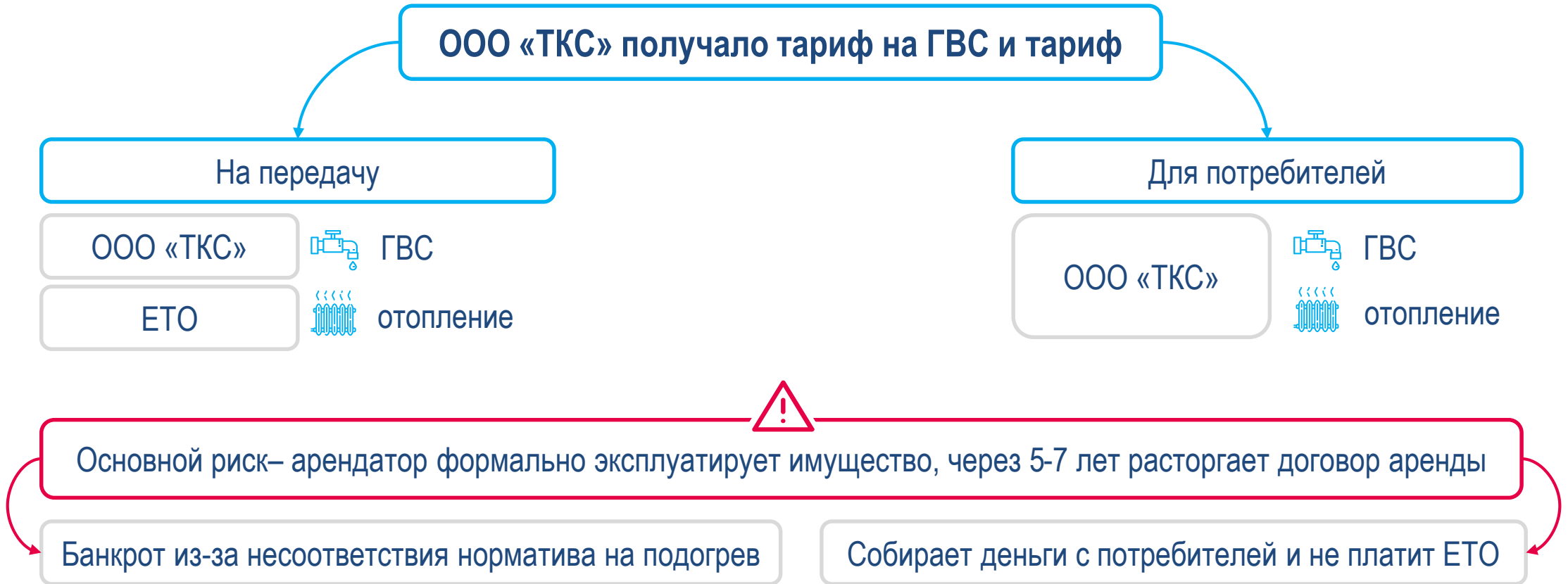
- с ЕТО – т/э на ГВС и на потери или на весь объем
- с Водоканалом – ХВ для ГВС
- С ГП на электроэнергию для ИТП



\* – название условное

## Потребитель заключает договоры – с ЕТО и/или ООО «ТКС»

# Пример договорной конструкции до введения критериев



Введение критериев теплосетевых – исключение таких схем, но потребитель и ЕТО остались один на один с проблемами



В отсутствие права получения тарифа ООО «ТКС» расторгает договор аренды.

### МКД С ИТП ВЫНУЖДЕНО:

- за свой счет эксплуатировать ИТП или реализовать мероприятия по признанию ТП бесхозным
- покупать ХВ для ГВ на все подключенные к ИТП МКД
- обеспечивать качество ГВС.

### ДЛЯ КОМПЕНСАЦИИ ЗАТРАТ:

- получить тариф на ГВС и осуществлять сбытовую деятельность

**или**

- использовать не предусмотренные НПА механизмы.



## КАК РЕАЛИЗОВАНО НА ПРАКТИКЕ

- ✓ ЕТО и ГО заключают договоры с каждым МКД/УК:
  - на отопление и вентиляцию - объемы по показаниям УУТЭ в ТП пропорционально нагрузкам/площадям
  - на ХВ для ГВС - объемы по показаниям ПУ перед ТП пропорционально гражданам/площадям/иное
  
- ✓ ЕТО – МКД с ТП на объем т/э для ГВС.
  
- ✓ Расходы МКД/УК с ТП на эксплуатацию и т/э на ГВС



## РИСКИ ДЛЯ ВСЕХ СТОРОН

- ✓ Для ЕТО, ГО:
  - взыскание при образовании задолженности;
  - обеспечение качества;
  - при переходе на прямые договоры
  
- ✓ Для МКД/УК с ТП:
  - отсутствуют механизмы возмещения затрат без тарифа на ГВС
  - убытки при отказе других МКД/УК возмещать затраты
  
- ✓ Для МКД/УК с общими инженерными системами:
  - взыскание долгов с собственников
  - распределение ответственности за качество
  - запросы собственников по порядку расчетов

# Изменения в НПА

## По новым

Один  
адресный  
ориентир

## По существующим

- Передача прав владения на ИТП в ТСО  
**или**
- Заключение соглашений между УК/ТСЖ и РСО о распределении объемов ресурсов пропорционально:
  - нагрузкам/площадям в отношении отопления/вентиляции;
  - зарегистрированным гражданам/площадям в отношении ГВС

## По всем

Изменения в ЖК РФ – возможность признания инженерных коммуникаций общим имуществом собственников помещений **нескольких МКД.**

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Сабурова Светлана Владимировна  
Заместитель начальника Управления  
ООО «Газпром энергохолдинг»