

ПРОБЛЕМАТИКА РАСЧЁТОВ
В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ, ОБЪЕДИНЁННЫХ
ОБЩИМИ СЕТЯМИ
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ
(дома «на сцепке»)

2025



АО «ТЭК СПб» - одна из ведущих теплоэнергетических компаний Северо-Запада. Общество включено в перечень системообразующих организаций российской экономики в сфере строительства и ЖКХ



выработка и снабжение тепловой энергией и горячей водой потребителей Санкт-Петербурга



транспортировка тепловой энергии



эксплуатация городских инженерных теплосистем



3 500 000
потребителей



16 000
зданий в зоне обслуживания



2,7 млн м³
горячей воды
в месяц вырабатывают котельные ТЭКа



свыше
7 200
работников

Дома «на сцепке» – дома, подключенные к системам теплоснабжения и ГВС по схеме, когда непосредственное присоединение к сетям РСО имеет один дом, а следующие за ним дома имеют последовательное присоединение



Способ подключения широко распространён в разных регионах России в исторических кварталах с плотной застройкой.

≈ 4000

**домов в Санкт-Петербурге
подключены на сцепке**

Есть примеры где

12 зданий

подключено от одного ИТП



Регионы присутствия способа подключения домов «на сцепке»



Москва и Московская область

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Екатеринбург, Челябинск, Новосибирск

Республики Северного Кавказа

Забайкальский край, Бурятия

Жилищный Кодекс РФ

Федеральной закон
«О теплоснабжении»

Федеральный Закон
«Об энергосбережении
и о повышении энергетической
эффективности»

Правила предоставления
коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений в МКД

Не содержат понятия
дом «на сцепке»
и не определяют
порядок распределения
потребленной тепловой
энергии несколькими
МКД

Отсутствие чёткого регулирования создаёт множество сложностей в управлении и ресурсоснабжении таких домов

распределение зон ответственности

установка общедомовых приборов учета (ОДПУ) и возмещение затрат

заключение договоров ресурсоснабжения

расчёты потребления коммунальных ресурсов и услуг

Во многих домах приборы учёта устанавливались во исполнение закона об энергоэффективности

(статья 13 ФЗ от 23.11.2009 № 261-ФЗ)



Прибор учёта установлен в головном доме и определяет совокупный объём всего потребления

Установка приборов учёта в присоединённых МКД невозможна без реконструкции

При отсутствии ОДПУ



расчёт по нормативу

При наличии ОДПУ



расчёт по
площади/нагрузке

оба подхода не отражают реального потребления ресурсов, а итоговая выгода для жителей при оплате потребленных ресурсов и услуг будет зависеть от характеристик дома



Судебная практика и позиция контрольно-надзорных органов

Против расчётов на основе показаний одного ОДПУ
выступают контрольно-надзорные органы (КНО)



«Спорные приборы учёта не отвечают признакам ОДПУ, а расчёт по ним не учитывает индивидуальное потребление каждого дома. При отсутствии ОДПУ, отвечающего требованиям действующего законодательства, плата должна рассчитываться по нормативам»

Аналогичные разъяснения изложены
в письмах Минстроя России:
– 01.04.2016 №14694-ОГ/04
– 14.12.2020 №51034-ОЛ/04

КНО выдают предписания
РСО и УК с требованием
о расчетах по нормативам



При обжаловании предписаний суды поддерживают КНО

Определение ВС РФ от 08.06.2021
№ 307-ЭС21-7710 по делу А56-132821/2019

Определение ВС РФ от 16.12.2019
№ 307-ЭС19-23434 по делу А56-135599/2018

Постановление Арбитражного суда Уральского
округа от 02.04.2018 по делу № А71-4943/2017

Постановление 13 ААС от 15.10.2021
по делу № А56-37214/2021

В спорах о взыскании задолженности и перерасчётах суды допускают использование в расчетах единого ОДПУ



«Правовое регулирование придает приоритетное значение данным приборов учета энергетических ресурсов по сравнению с расчетными способами исчисления их количества»

Постановления КС РФ: от 10.07.2018 № 30-П / от 20.12.2018 № 46-П

«В отсутствие возможности установить приборы учёта в каждом доме «на сцепке» – распределение объёма общим прибором учёта направлено на соблюдение прав участников правоотношений по поставке тепловой энергии



Суды поддерживают расчёт по прибору учёта

Определение ВС РФ от 17.04.2024
№ 307-ЭС22-20565 по делу № А56-28212/2021

Определение ВС РФ от 27.07.2022
№ 307-ЭС22-11744 по делу № А56-40334/2021

Определение ВС РФ от 13.12.2021
№ 307-ЭС21-23378 по делу №
А56-76197/2020

Постановление АС СЗО от 28.01.2025
по делу № А56-65451/2022

Отсутствие единого подхода в судебной практике и регулировании создаёт неопределённость как для УК и РСО, так и для жителей таких домов



Суды поддерживают расчёт по нормативу

Определение ВС РФ от 08.06.2021
№ 307-ЭС21-7710 по делу А56-132821/2019

Определение ВС РФ от 16.12.2019
№ 307-ЭС19-23434 по делу А56-135599/2018

Постановление Арбитражного суда
Уральского округа от 02.04.2018 по
делу № А71-4943/2017

Постановление 13 ААС от 15.10.2021
по делу № А56-37214/2021

Способы разрешения проблемы домов «на сцепке»

1. **«Расцепка» домов**, при которой каждый дом «на сцепке» получит отдельное подключение и возможность установки собственного общедомового прибора учёта



**потребует серьезных
трудозатрат и инвестиций**


длителен по времени



Способы разрешения проблемы домов «на сцепке»

2. Закрепить в законодательстве понятие последовательного подключения МКД и методику расчёта объёмов потребления

 **Федеральный закон от 27.07.2010 № 190
«О теплоснабжении»**

 **Правила предоставления коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений в МКД, утверждённые ПП РФ
от 06.05.2011 № 354**

Минстрой России разработал проект
ПП РФ «О внесении изменений в некоторые
акты Правительства РФ в части совершенствования
порядка расчётов за коммунальные услуги»
(ID проекта 02/07/04-22/00126637)

**Проект предусматривает изменение пункта 42(1) Правил № 354, в части
регулирования расчета отопления в домах «на сцепке»:**

«В случае, если коллективный (общедомовый) прибор учета тепловой энергии учитывает потребление тепловой энергии нескольких многоквартирных домов, при этом отсутствует техническая возможность установки коллективного (общедомового) прибора учёта тепловой энергии на каждом из таких многоквартирных домов, плата за коммунальную услугу по отоплению определяется по показаниям такого коллективного (общедомового) прибора учёта тепловой энергии с учётом положений настоящего пункта и суммы площадей помещений, расположенных в многоквартирных домах, потребление тепловой энергии в которых учитывается таким коллективным (общедомовым) прибором учёта тепловой энергии»

Автор:

Шабодо Кирилл Сергеевич

заместитель начальника департамента
по правовым и корпоративным
вопросам АО «ТЭК СПб»

ShabodoKS@aotek.spb.ru

8(812)601-92-97

2025

