



тел/факс. 236-91-44. E-mail: [tatgi@tatar.ru](mailto:tatgi@tatar.ru), сайт: [www.gji.tatarstan.ru](http://www.gji.tatarstan.ru)

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям организаций,  
осуществляющих управление  
многоквартирными домами  
(согласно прилагаемому списку)

О начислении платы за тепловую энергию  
в находящихся в индивидуальной собственности и  
необорудованных отопительными приборами  
нежилых подвальных помещениях, которые находятся  
в многоквартирном доме и через которые проходят  
сети внутридомовой системы отопления

Уважаемые руководители!

В Государственную жилищную инспекцию Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) поступают обращения граждан, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (далее – управляющая организация), о начислении платы за тепловую энергию в находящихся в частной собственности и необорудованных отопительными приборами нежилых подвальных помещениях, которые находятся в многоквартирном доме и через которые проходят сети внутридомовой системы отопления (далее – нежилые подвальные помещения).

ГЖИ РТ не является органом, уполномоченным предоставлять официальные разъяснения по вопросам, касающимся сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Вместе с тем, ГЖИ РТ считает возможным сообщить свою позицию по вышеуказанному вопросу, применяемую при осуществлении государственного контроля (надзора), которая заключается в следующем.

Нередко имеют место случаи, когда до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) вышеуказанные нежилые подвальные помещения передавались в частную собственность и по настоящее время находятся в такой собственности.

После вступления в силу ЖК РФ не допускается передавать в частную собственность помещения, в которых находятся внутридомовые сети ресурсоснабжения, поскольку такие сети и помещения, в которых они находятся, согласно ст. 36 ЖК РФ, являются общим имуществом в многоквартирном доме.

ГЖИ РТ в ходе проверки, проведенной в отношении одной из управляющих организаций, было установлено, что при расчете собственникам жилых помещений

платы за коммунальную услугу по отоплению управляющей организацией из общего объема потребленной тепловой энергии по дому, определенного исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, не вычитается объем тепловой энергии, расходуемый в нежилых подвальных помещениях, а также объем тепловой энергии на общедомовые нужды, приходящейся на долю собственников указанных нежилых подвальных помещений. То есть объем тепловой энергии, потребленный в нежилых подвальных помещениях, и объем тепловой энергии на общедомовые нужды, приходящийся на долю собственников указанных нежилых подвальных помещений, распределяется между собственниками жилых помещений многоквартирного дома, что является нарушением нижеуказанных требований законодательства по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

Так, в соответствии с ч.1 ст.157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается потребителям исходя из объема потребляемых коммунальных услуг.

Порядок расчёта платы за коммунальные услуги, в том числе потребленные на общедомовые нужды, регламентирован Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее – Правила № 354).

В силу ч.1 ст.157 ЖК РФ и п.40 Правил № 354 потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме оплачивает коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении, и коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. При этом согласно п.40 Правил № 354 потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Обязанность оплаты объема коммунального ресурса, затраченного на общедомовые нужды, как собственниками жилого помещения, так и собственниками нежилого помещения, которым может быть подвальное помещение, также предусмотрено ч. 1 ст. 39 ЖК РФ, которой установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что собственники нежилых помещений, к которым также относятся собственники подвальных помещений, должны оплачивать объем коммунального ресурса, затраченного на общедомовые нужды.

Кроме того, в указанных нежилых подвальных помещениях расположена часть внутридомовой системы отопления (трубы теплоснабжения), которые некую долю тепловой энергии отдают такому нежилому подвальному помещению. Следует учесть, что в процессе передачи тепловой энергии в системе теплоснабжения возникают неизбежные технологические потери, что отражено в законодательстве о теплоснабжении.

В силу ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» и п. 1 Порядка определения нормативов технологических потерь при передаче тепловой энергии, теплоносителя, утвержденного Приказом

Министерства энергетики Российской Федерации от 30.12.2008 № 325, технологические потери, возникающие в сетях до многоквартирных домов при передаче тепловой энергии, теплоносителя по тепловым сетям, должны быть учтены при установлении тарифов в сфере теплоснабжения.

Вместе с тем в сетях, расположенных в многоквартирных домах, также возникают технологические потери. В случае, когда в многоквартирном доме имеется (функционирует) коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии (далее – ОДПУ), технологические потери учитываются ОДПУ. При отсутствии в многоквартирном доме ОДПУ, согласно п. 29 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 (далее – Правила № 306), такие потери должны включаться в нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды. Согласно п. 2 Правил № 306 нормативными технологическими потерями признаются технически неизбежные и обоснованные потери коммунальных ресурсов во внутридомовых инженерных системах многоквартирного дома.

Из изложенного следует, что во внутридомовой системе отопления даже при наличии теплоизоляции труб системы теплоснабжения возникают технологические потери, то есть часть тепловой энергии отдается помещениям, в которых расположены сети теплоснабжения.

Количество тепловой энергии, отданное такому нежилому подвальному помещению, учитывается коллективным (общедомовым) прибором учета в общем объеме потребленной многоквартирным домом тепловой энергии, за который осуществляется расчет с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с подп. «а» п.32 Правил № 354 исполнитель (в т.ч. управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив, жилищный кооператив) имеет право требовать внесения платы только за потребленные коммунальные услуги.

С учётом вышеизложенного собственник (пользователь) жилого помещения обязан оплачивать только за приходящийся на его долю объём коммунальной услуги, рассчитанный в установленном Правилами № 354 порядке, то есть за объём тепловой энергии, потребленный его жилым помещением, и объём тепловой энергии, потребленный в местах общего пользования, пропорционально его доле.

Таким образом, собственники жилых помещений многоквартирного дома не должны оплачивать объём тепловой энергии, подлежащий оплате собственниками нежилых подвальных помещений, то есть потребленный в помещениях, не являющихся местами общего пользования. Собственники нежилых подвальных помещений должны оплачивать объём тепловой энергии, отданный расположенными в нежилых подвальных помещениях сетями теплоснабжения, а также объём тепловой энергии на общедомовые нужды, пропорционально своей доле.

Позиция ГЖИ РТ подтверждается сложившейся судебной практикой, а именно: Постановлением третьего арбитражного апелляционного суда от 23.12.2010 по делу №А33-8729/2010; Определением ВАС РФ от 29.07.2011 №ВАС-9307/11 по

делу №А33-8729/2010; Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2011 по делу №А41-12330/1.

Порядок расчета платы за тепловую энергию, потребленную нежилыми подвальными помещениями, для случаев, подобных рассматриваемому, Правилами № 354 не регулируется.

Указанное обусловлено следующим.

В соответствии с п. 1 Правил № 354 указанные Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов.

Согласно п.4 Правил № 354 коммунальная услуга по отоплению - это подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, установленной законодательством.

Учитывая изложенное, потребление тепловой энергии в нежилых помещениях, не оборудованных отопительными приборами, но через которые проходят внутридомовые сети ресурсоснабжения, не всегда тождественно понятию «коммунальная услуга по отоплению», поскольку количество тепловой энергии, выделяемое сетями, может являться недостаточным для достижения предусмотренного законодательством температурного режима, установленного для признания потребления тепловой энергии в нежилых подвальных помещениях в качестве коммунальной услуги «отопление».

В связи с этим Правила № 354 не регламентируют порядок расчета платы за тепловую энергию, потребленную в нежилых подвальных помещениях, путем отдачи тепловой энергии расположенными в указанных помещениях сетями теплоснабжения.

Также Правила № 354 не регламентируют порядок определения доли тепловой энергии на общедомовые нужды, приходящейся на нежилые подвальные помещения в таком случае.

Вместе с тем в соответствии с ч.1 ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (ч.2 ст.7ЖК РФ).

Таким образом, с учетом вышеизложенного, собственники нежилого подвального помещения должны оплачивать потребленный объем тепловой энергии, который был отдан расположенными в указанных помещениях сетями теплоснабжения, а также объем тепловой энергии на общедомовые нужды,

приходящийся на долю нежилых подвальных помещений, в соответствии с требованиями ст. 7 ЖК РФ.

Учитывая, что в компетенцию ГЖИ РТ входит осуществление контроля за соблюдением требований жилищного законодательства к порядку начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, но при этом жилищным законодательством не установлен порядок расчета платы за тепловую энергию, потребленную нежилыми подвальными помещениями, а также порядок расчета доли тепловой энергии на общедомовые нужды, приходящейся на нежилые помещения, а установлена лишь обязанность оплаты собственниками нежилых подвальных помещений приходящегося на долю таких помещений объема тепловой энергии, в том числе объема тепловой энергии, затраченного на общедомовые нужды, вопрос правомерности применения какого-либо порядка при расчете платы за тепловую энергию, потребленную в нежилых подвальных помещениях, а также доли тепловой энергии на общедомовые нужды, приходящейся на нежилые подвальные помещения, не относится к компетенции ГЖИ РТ. При таких обстоятельствах ГЖИ РТ контролируется факт выставления собственникам нежилых подвальных помещений платы за тепловую энергию, потребленную в нежилых подвальных помещениях, а также платы за тепловую энергию на общедомовые нужды, приходящейся на долю нежилых подвальных помещений, отсутствие которого является нарушением вышеуказанных положений жилищного законодательства. Кроме того, в рассматриваемом случае ГЖИ РТ контролируется факт недопущения возложения на собственников жилых помещений оплаты объемов тепловой энергии, подлежащих оплате собственниками нежилых подвальных помещений.

Спор о допустимости применения того или иного порядка расчета размера платы за тепловую энергию, потребленную в нежилых подвальных помещениях, а также порядка расчета доли тепловой энергии на общедомовые нужды, приходящейся на нежилые подвальные помещения, как подходящих по аналогии закона, а также об обоснованности размера указанной платы, в данном случае собственниками нежилых подвальных помещений и управляющими организациями, может быть разрешен только в судебном порядке.

В свою очередь, ГЖИ РТ считает, что на основании права применения аналогии закона для расчета платы за тепловую энергию, потребленную в нежилых подвальных помещениях, может быть использован алгоритм расчета тепловых потерь (приказ Министерства энергетики Российской Федерации от 30.12.2008 № 325 «Об утверждении порядка определения нормативов технологических потерь при передаче тепловой энергии, теплоносителя»), применяемый ресурсоснабжающими организациями при осуществлении расчетов с управляющими организациями, в случае, если общедомовой прибор учета тепловой энергии установлен не в предусмотренном законодательством месте (у стены дома), а смещен от стены дома в сторону участка сети, проходящего внутри помещения многоквартирного дома (в подвале дома и т.п.).

Обращаем внимание на то, что вышеуказанный порядок расчета платы за тепловую энергию не подлежит применению при расчете платы за тепловую энергию, потребленную в нежилых помещениях, в которых имеются отопительные приборы, или отсутствуют, но предусмотрены проектом на многоквартирный дом. В

таких случаях подлежит начислению плата за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с Правилами № 354. В этой связи следует учесть, что в силу п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, отопительные приборы являются частью внутридомовой системы отопления.

Согласно п. 21 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Федеральный закон № 384-ФЗ) система инженерно-технического обеспечения - это одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения, в частности, функции отопления.

Частью 2 ст. 36 Федерального закона № 384-ФЗ установлено, что параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации.

Согласно подп. «в» п. 35 Правила № 354 потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

Учитывая изложенное, законодательство запрещает вносить во внутридомовую систему отопления какие-либо изменения, не соответствующие требованиям проектной документации.

Таким образом, если потребителем самовольно были демонтированы или отключены имеющиеся в помещении обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, указанное нарушение должно быть устранено, а начисление платы за тепловую энергию в данном случае должно производиться как для помещений, в которых имеются обогревающие элементы.

Указанная позиция отражена в Письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 октября 2014 г. № 22588-ОД/04 и подтверждается решением Верховного Суда Российской Федерации от 7 мая 2015 г. № АКПИ15-198.

Дополнительно сообщаем, что вышеуказанная позиция ГЖИ РТ доведена до Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, Комитета жилищно-коммунального хозяйства Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани, ЕРЦ г. Казани, а также до организации, являющейся разработчиком программы, применяемой управляющими организациями при начислении потребителям платы за жилищно-коммунальные услуги.

Начальник

С.А. Крайнов

А.Ф.Камалова  
590-28-49

Лист согласования к документу № 04-04/21454 от 14.04.2016

Инициатор согласования: Рахматуллина Л.Р. Ведущий специалист-эксперт

Согласование инициировано: 14.04.2016 16:13

Лист согласования		Тип согласования: <b>последовательное</b>		
№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 14.04.2016 - 16:58	-