



тел/факс. 236-91-44. E-mail: tatgi@tatar.ru, сайт: www.gji.tatarstan.ru

№ _____
На № _____ от _____

Руководителям организаций,
осуществляющих управление
многоквартирными домами
(согласно списку)

О заключении договоров
горячего водоснабжения,
осуществляемого с использованием
нецентрализованных систем
горячего водоснабжения, с
собственниками нежилых помещений

Уважаемые руководители!

В Государственную жилищную инспекцию Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) поступают обращения ресурсоснабжающих организаций, а также организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, относительно заключения договоров горячего водоснабжения, осуществляемого с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения, с собственниками нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (далее – нежилые помещения).

ГЖИ РТ в настоящем письме считает возможным выразить свою позицию по вышеуказанному вопросу, которая заключается в следующем.

Правоотношения в сфере горячего водоснабжения регулируются, в частности ЖК РФ, Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон №416-ФЗ), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила №354), Правилами, обязательными при заключении организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (далее – управляющие компании), или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 (далее – Правила №124).

Согласно ч.4 ст. 2. Закона № 416-ФЗ под горячим водоснабжением понимается приготовление, транспортировка и подача горячей воды абонентам с использованием централизованных или нецентрализованных систем горячего водоснабжения.

В соответствии с ч.7 ст. 2. Закона № 416-ФЗ горячая вода – это вода, ~~приготовленная путем нагрева питьевой или технической воды с использованием~~

тепловой энергии, а при необходимости также путем очистки, химической подготовки и других технологических операций, осуществляемых с водой.

Согласно ч. 20 ст. 2 Закона № 416-ФЗ приготовление горячей воды – это нагрев воды, а также при необходимости очистка, химическая подготовка и другие технологические процессы, осуществляемые с водой.

В соответствии с ч.27 ст.2 Закона № 416-ФЗ централизованная система горячего водоснабжения это – комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для горячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети (открытая система теплоснабжения (горячего водоснабжения) или из сетей горячего водоснабжения либо путем нагрева воды без отбора горячей воды из тепловой сети с использованием центрального теплового пункта (закрытая система горячего водоснабжения);

Из вышеприведенных правовых норм следует, что в случае, когда горячее водоснабжение осуществляется с использованием централизованных систем горячего водоснабжения, то горячее водоснабжение, то есть приготовление, транспортировка и подача воды абоненту, осуществляется ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии с ч.1 ст.7 Закона №416-ФЗ водоснабжение с использованием централизованных систем горячего водоснабжения осуществляется на основании договоров горячего водоснабжения.

Согласно абз. 3 п. 6 Правил № 354 поставка, в частности, горячей воды в нежилое помещение в многоквартирном доме осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Следовательно, в случае, когда горячее водоснабжение осуществляется с использованием централизованных систем горячего водоснабжения, собственники нежилых помещений многоквартирного дома обязаны заключить договор горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

Согласно ч.12 ст. 2 Закона № 416-ФЗ нецентрализованная система горячего водоснабжения - сооружения и устройства, в том числе индивидуальные тепловые пункты, с использованием которых приготовление горячей воды осуществляется абонентом самостоятельно.

В силу ст.2 Правил 354 являющиеся общим имуществом многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) являются внутридомовыми инженерными системами.

Согласно ч.1 ст. 7 Закона № 416-ФЗ горячее водоснабжение с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения осуществляется на основании соглашений с лицами, эксплуатирующими указанные системы.

В соответствии с ч.1 ст. 24 Закона № 416-ФЗ организация, осуществляющая горячее водоснабжение с использованием нецентрализованных (автономных) систем горячего водоснабжения, обязана подавать абонентам горячую воду, соответствующую установленным требованиям.

Исходя из вышеуказанных правовых норм, в случае, когда горячее водоснабжение осуществляется с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения, то горячее водоснабжение, то есть приготовление,

транспортировка и подача воды абоненту, осуществляется лицом, эксплуатирующим указанные нецентрализованные системы, то есть внутридомовые инженерные системы, предназначенные для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Следовательно, в силу вышеуказанной ч.1 ст. 7 Закона № 416-ФЗ, горячее водоснабжение с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения всех помещений многоквартирного дома, в том числе нежилых помещений, не относящихся к общедомовому имуществу, осуществляется на основании соглашений с лицами, эксплуатирующими указанные системы.

Согласно ч. 2.2 и ч.2.3. ст.161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей компанией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, такая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома.

Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения, утверждены постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290. Согласно этим нормативным правовым актам выполнение работ по содержанию внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения осуществляется организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами.

Согласно ст.2 Правил №354 коммунальные услуги – это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами № 354;

- коммунальные ресурсы – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- потребитель – это собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

- исполнитель – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Согласно подп. «б» п.4. Правил № 354 потребителю могут быть предоставлены различные виды коммунальных услуг, в частности горячее

водоснабжение. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования).

В соответствии с п.6 Правил №354 предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора.

Таким образом, горячее водоснабжение с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения всех помещений многоквартирного дома, в том числе нежилых помещений, не относящихся к общедомовому имуществу, осуществляется на основании договоров, заключаемых с организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами.

Согласно п.13 Правил №354 предоставление коммунальных услуг обеспечивается, в частности управляющими компаниями или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг, в том числе горячего водоснабжения, с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе в соответствии с Правилами № 124.

В силу вышеуказанных норм Правил №354 в ситуации, при которой коммунальный ресурс – горячая вода приготавливается и предоставляется в нежилые помещения многоквартирного дома непосредственно организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, договор на горячее водоснабжение подлежит заключению между собственником нежилого помещения и управляющей компанией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. При этом для приготовления горячей воды управляющей компанией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом по соответствующему договору приобретаются у ресурсоснабжающих организаций коммунальные ресурсы (тепловая энергия и холодная вода).

Относительно тарифов на горячее водоснабжение, сообщаем следующее.

В силу подп.1 ч.5 и ч.6. ст.31 Закона № 416-ФЗ уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов тариф на горячее водоснабжение устанавливается только для централизованного горячего водоснабжения.

Согласно п.9 ст. 32 Закона № 416-ФЗ тарифы в сфере горячего водоснабжения могут быть установлены в виде двухкомпонентных тарифов с использованием компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию в порядке,

определенном основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Согласно вышеуказанным правовым нормам двухкомпонентный тариф на горячее водоснабжение, установленный Постановлением Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 16.12.2016 № 10-54/кс, не может быть применен для горячего водоснабжения при нецентрализованной системе горячего водоснабжения в многоквартирном доме.

Согласно ч.6 ст.31 Закона № 416-ФЗ при приготовлении горячей воды с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения, в том числе в многоквартирном доме, тариф на горячую воду (горячее водоснабжение) в соответствии с настоящим Федеральным законом не устанавливается, плата за потребленную горячую воду рассчитывается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации. Порядок расчета указанной платы регламентируется Правилами №354.

Согласно п.54 Правил № 354 в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения N 2 к Правилам №354 как сумма 2 составляющих:

произведение объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

произведение объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс. При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

Начальник

А.С. Крайнов

И.В. Архипова,
(843)590-28-49

Лист согласования к документу № 04-04/1794 от 09.06.2017

Инициатор согласования: Исламова А.Р. Ведущий специалист - эксперт

Согласование инициировано: 09.06.2017 10:16

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 09.06.2017 - 10:17	-