



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

16.01.2020 № 04-04/206  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Главам муниципальных районов и  
городских округов  
Республики Татарстан

Об определении этажности многоквартирного дома,  
имеющего части с разным количеством надземных этажей,  
при выборе норматива потребления  
коммунальной услуги по отоплению в целях расчета  
платы за такую услугу собственникам (пользователям)  
помещений в таком многоквартирном доме

Уважаемый руководитель!

В соответствии с Положением о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ), утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 № 1068, ГЖИ РТ является органом исполнительной власти, осуществляющим государственный жилищный надзор и лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан, в том числе за соблюдением лицами, предоставляющими коммунальные услуги (ресурсы), установленного законодательством порядка начисления платы за коммунальные услуги собственникам и пользователям жилых помещений.

В целях недопущения нарушения лицами, предоставляющими коммунальные услуги (ресурсы), требований жилищного законодательства ГЖИ РТ сообщает, что определять этажность многоквартирного дома, отдельные части которого имеют разное количество надземных этажей, в целях выбора норматива потребления коммунальной услуги по отоплению для расчета платы за такую коммунальную услугу собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме необходимо по наибольшему количеству надземных этажей многоквартирного дома. Указанное основано на следующем.

Согласно абз. 2 п. 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную

услугу по отоплению определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

В Республике Татарстан нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению жилых помещений в многоквартирных и жилых домах с централизованными системами теплоснабжения для муниципальных районов (городов) Республики Татарстан утверждены Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 21.08.2012 № 132/о. Указанные нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению установлены в зависимости от этажности многоквартирного дома в разрезе муниципальных районов (городов) Республики Татарстан.

В соответствии с законодательством Российской Федерации многоквартирный дом как объект недвижимости подлежит кадастровому учету.

В силу ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к объектам недвижимости, подлежащим учету в государственном кадастре недвижимости, относятся, в частности, здания.

Многоквартирный дом подпадает под понятие здания, определенное п. 6 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» как результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Здание, согласно п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является объектом капитального строительства.

Таким образом, многоквартирный дом является единым объектом капитального строительства, подлежащим учету в государственном кадастре недвижимости.

Согласно ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся основные сведения об объекте недвижимости, в том числе указывается количество этажей.

В приложении № 1 к Приказу Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 37 (далее – Приказ № 37) «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» содержится определение понятия жилого здания как жилого дома постоянного типа, рассчитанного на длительный срок службы.

Таким образом, многоквартирный дом как жилое здание подпадает под понятие жилого дома.

Согласно приложению № 1 к Приказу № 37 этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей; если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

Таким образом, этажность многоквартирного дома, отдельные части которого имеют разное количество надземных этажей, определяется по наибольшему количеству этажей в здании.

Из вышеуказанного следует, что при постановке на кадастровый учет многоквартирного дома в качестве одного из основных сведений о многоквартирном доме отражается его этажность, которую следует применять при выборе норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

Таким образом, в целях расчета платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и отдельные части которого имеют разное количество надземных этажей, выбирать норматив потребления такой услуги необходимо исходя из наибольшего количества этажей в здании.

Учитывая вышеизложенное, в целях предупреждения возможного возникновения нарушения жилищного законодательства, ГЖИ РТ уведомляет о необходимости соблюдения вышеуказанных требований жилищного законодательства.

Также ГЖИ РТ уведомляет о необходимости лицам, предоставляющим коммунальную услугу по отоплению, провести анализ по всем многоквартирным домам, которые не оборудованы коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и имеют разное количество надземных этажей, на предмет применения при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению норматива потребления такой коммунальной услуги исходя из этажности, не соответствующей наибольшему количеству надземных этажей многоквартирного дома, имеющего разное количество надземных этажей. При выявлении таких случаев необходимо устранить допущенные нарушения, то есть произвести гражданам перерасчет платы за указанную коммунальную услугу (возврат за период, не менее установленного ч. 1 ст. 196 Гражданского Кодекса Российской Федерации трехлетнего срока исковой давности).

Информацию о суммах произведенных перерасчетов (возвратов) платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и имеет разное количество надземных этажей, **с приложением подтверждающих документов** (сальдовых оборотных ведомостей за январь 2020 года) просим представить в ГЖИ РТ **до 17 февраля 2020 года**.

Просим предоставить указанную информацию в виде таблицы со списком: наименования лиц, предоставляющих коммунальную услугу по отоплению на территории Вашего муниципального образования, суммы произведенного каждым из них перерасчета платы за такую коммунальную услугу собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и отдельные части которого имеют разное количество надземных этажей, в разрезе лиц, которые:

- произвели перерасчет с указанием суммы перерасчета;
- не произвели перерасчет в связи с отсутствием таких неправомерных начислений;

- не произвели перерасчет, но перестали неправомерно начислять плату за коммунальную услугу по отоплению;

- не произвели перерасчет и продолжают неправомерное начисление такой платы.

В дальнейшем, при выявлении ГЖИ РТ у лиц, предоставляющих коммунальные услуги (ресурсы), нарушения вышеуказанных требований жилищного законодательства, а также непроизведения вышеуказанного перерасчета за предыдущие периоды, будут приниматься меры по привлечению юридических лиц и ответственных должностных лиц к административной ответственности с назначением максимально строгого наказания, поскольку наличие указанного нарушения после получения настоящего письма свидетельствует об умышленном и сознательном нарушении законодательства.

За нарушение требований законодательства к порядку начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность. Выявление такого нарушения после получения настоящего письма, в силу ч. 1 ст. 4.3 КоАП РФ, будет учитываться как обстоятельство, отягчающее административную ответственность.

Просим довести указанную информацию до лиц, предоставляющих коммунальные услуги на территории Вашего муниципального образования, в том числе организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающих организаций.

Начальник




С.А. Крайнов

А.Р. Ахметова  
(843) 5902849

Лист согласования к документу № 04-04/206 от 16.01.2020  
Инициатор согласования: Ахметова А.Р. Ведущий советник  
Согласование инициировано: 16.01.2020 10:25

**Лист согласования**

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 16.01.2020 - 10:32	-