



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

24.04.2020 № 04-04/3390
На № _____ от _____

Главам
муниципальных районов
и городских округов
Республики Татарстан

О недопустимости выставления
ресурсоснабжающей организацией
собственникам (пользователям) жилых
помещений в многоквартирном доме
с нецентрализованной системой горячего
водоснабжения платы за коммунальный ресурс
для нужд горячего водоснабжения

Уважаемый руководитель!

Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) в ходе осуществления государственного жилищного надзора выявлено, что собственникам (пользователям) жилых помещений во многих многоквартирных домах с нецентрализованной системой горячего водоснабжения не выставляется плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами (далее – управляющая организация), ввиду перехода, по мнению таких организаций, собственников (пользователей) жилых помещений в таких домах на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. ГЖИ РТ установлено, что в указанных многоквартирных домах ресурсоснабжающими организациями гражданам выставляется плата за коммунальный ресурс (холодную воду или тепловую энергию), использованный для нужд горячего водоснабжения.

В указанных многоквартирных домах производство горячей воды осуществляется управляющей организацией самостоятельно с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

В таком случае горячее водоснабжение всех помещений многоквартирного дома должно осуществляться на основании договоров, заключаемых с управляющими организациями. Выставление в указанном случае ресурсоснабжающей организацией платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению либо за коммунальный ресурс, используемый при производстве

горячей воды, неправомерно ввиду того, что горячее водоснабжение осуществляется исключительно управляющей организацией.

Указанное ранее доведено до управляющих организаций письмом ГЖИ РТ от 09.06.2017 исх. № 04-04/1794 «О заключении договоров горячего водоснабжения, осуществляемого с использованием нецентрализованных систем горячего водоснабжения, с собственниками нежилых помещений», которое размещено на сайте ГЖИ РТ в разделе «Документы» в подразделе «Информационные письма». Указанные письма ГЖИ РТ применимы и в отношении жилых помещений в многоквартирном доме.

Так, согласно подп. «б» п. 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), 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 силу ч. 2.2 и ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), подп. «б» п. 4. Правил № 354, ч. 1 ст. 7, ч. 1 ст. 24 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», горячая вода приготавливается и предоставляется в помещения многоквартирного дома непосредственно управляющей организацией. При этом для приготовления горячей воды управляющей компанией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом по соответствующему договору коммунальные ресурсы приобретаются у ресурсоснабжающих организаций (тепловая энергия и холодная вода).

Поскольку ресурсоснабжающая организация не является поставщиком горячей воды, то собственниками (пользователями) жилых помещений в многоквартирном доме с нецентрализованным горячим водоснабжением не могут быть заключены прямые договоры на предоставление коммунальной услуги по горячему водоснабжению с ресурсоснабжающей организацией.

Вышеуказанное подтверждается решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 30.01.2018 по делу № А65-31071/2017 и постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2018 по указанному делу.

Кроме того, выставление отдельной платы за коммунальный ресурс для производства коммунальной услуги законодательством не допускается также ввиду следующего.

Согласно ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В ст. 154 ЖК РФ определена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которая в зависимости от вида правообладания помещением

в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем) (для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда);

2) взнос на капитальный ремонт (для собственника помещения в многоквартирном доме);

3) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя плату именно за коммунальные услуги, а не за коммунальные ресурсы для производства коммунальной услуги.

Согласно п. 54 Правил № 354 размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению при отсутствии централизованного горячего водоснабжения определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) приложения № 2 к Правилам № 354 как сумма 2 составляющих:

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

2) произведение объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа (цены) 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.

Учитывая изложенное, выставление собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме с нецентрализованной системой горячего водоснабжения платы за коммунальный ресурс для производства коммунальной услуги по горячему водоснабжению не допускается.

Следует отметить, что согласно п. 16 ст. 12 ЖК РФ установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации. В связи с этим, изменение иными лицами установленной ст. 154 ЖК РФ структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также изменение установленного Правилами № 354 порядка расчета такой платы неправомерно и ничтожно ввиду отсутствия у таких лиц полномочий на это.

Согласно ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией коммунальные услуги собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией в случае принятия общим собранием собственников помещений в

многоквартирном доме решения, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Статьей 44 ЖК РФ утвержден исчерпывающий перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ предусмотрено принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, договора горячего водоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

Таким образом, в указанном случае общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении именно с ресурсоснабжающей организацией, то есть именно с организацией, осуществляющей горячее водоснабжение, и именно договора горячего водоснабжения, а не договора о предоставлении коммунального ресурса (холодной воды или тепловой энергии) для нужд горячего водоснабжения.

Решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассматриваемому вопросу, не соответствующее указанным условиям, в силу ст. 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), считается ничтожным как принятое по вопросу, не относящемуся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и, следовательно, не порождает юридических последствий.

Так, согласно ч. 1 ст. 181.3 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение); недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

Таким образом, решение собрания не подлежит признанию недействительным в судебном порядке в случае ничтожности, суд вправе признать решение недействительным только в случае, если из закона не следует, что решение ничтожно, то есть только в случае, если решение оспоримо, а не ничтожно.

В силу ст. 181.5 ГК РФ решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Согласно ч. 2 ст. 15 Конституции Российской Федерации должностные лица, в том числе в данном случае должностные лица ресурсоснабжающей организации, осуществляющие рассмотрение вышеуказанного протокола, обязаны соблюдать законы.

Как указано выше, ч. 1 ст. 181.3 ГК РФ обязывает всех лиц, осуществляющих рассмотрение обозначенного протокола, считать решение собрания недействительным в случае наличия условий, при которых решение является ничтожным, то есть условий, предусмотренных ст. 181.5 ГК РФ.

Таким образом, если соответствующими должностными лицами ресурсоснабжающей организации при рассмотрении протокола, в том числе его неотъемлемых приложений, будет выявлено одно из условий, при которых решение является ничтожным, то, во исполнение требований ч. 1 ст. 181.3 ГК РФ, такие лица обязаны считать такое решение недействительным, то есть не порождающим юридических последствий. Вторая сторона вправе обжаловать такое решение в судебном порядке.

Таким образом, выставление ресурсоснабжающей организацией собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах с нецентрализованной системой горячего водоснабжения платы за холодную воду для нужд горячего водоснабжения или за тепловую энергию для нужд горячего водоснабжения, являющихся составляющими платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, является превышением полномочий, нарушением требований жилищного законодательства и незаконным требованием денег с указанных лиц.

В связи с изложенным, ГЖИ РТ сообщает о необходимости ресурсоснабжающим организациям, осуществляющим свою деятельность на территории Вашего муниципального образования, провести анализ по всем многоквартирным домам с нецентрализованной системой горячего водоснабжения на предмет соблюдения вышеуказанных требований жилищного законодательства, а именно неправомерности выставления собственникам (пользователям) жилых помещений во многих многоквартирных домах с нецентрализованной системой горячего водоснабжения платы за коммунальный ресурс, использованный для нужд горячего водоснабжения.

Указанным лицам, в случае выявления неправомерного выставления такой платы, необходимо незамедлительно прекратить выставление собственникам (пользователям) жилых помещений в многоквартирных домах с нецентрализованной системой горячего водоснабжения платы за коммунальный ресурс для нужд горячего водоснабжения, являющейся составляющей платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, и уведомить об этом управляющие организации в срок, обеспечивающий соблюдение последними требований законодательства к начислению потребителям платы за горячее водоснабжение. О прекращении выявленного нарушения просим в срок до 15.05.2020 сообщить в ГЖИ РТ с указанием перечня многоквартирных домов с нецентрализованной системой горячего водоснабжения, по которым прекращено выставление ресурсоснабжающей организацией платы за коммунальный ресурс для нужд горячего водоснабжения, с указанием управляющей организации.

Просим довести указанную информацию до ресурсоснабжающих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории Вашего муниципального образования.

Начальник

А.Р. Ахметова
(843) 5902849



С.А.Крайнов

Лист согласования к документу № 04-04/3390 от 24.04.2020
Инициатор согласования: Ахметова А.Р. Ведущий советник
Согласование инициировано: 24.04.2020 14:36

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Загидуллина С.В.		Согласовано 24.04.2020 - 14:39	-
2	Крайнов С.А.		🔒 Подписано 24.04.2020 - 14:47	-