



26.12.2020 № 04-04/11695

Главам муниципальных районов
и городских округов
Республики Татарстан

Об обязательности начисления ресурсоснабжающими организациями платы за электрическую энергию, горячую воду при централизованном горячем водоснабжении, холодную воду и сточные воды всем нежилым помещениям, не относящимся к общему имуществу многоквартирного дома, оборудованного общедомовым (коллективным) прибором учета электрической энергии, горячей и холодной воды и обеспечении управляющими организациями предъявления собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме к оплате правильного объема коммунальных ресурсов, используемых при содержании общего имущества в таком многоквартирном доме

Уважаемый руководитель!

В Государственную жилищную инспекцию Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) от организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом, (далее – Управляющая организация) поступает информация о нарушении ресурсоснабжающими организациями требований жилищного законодательства к начислению платы за электрическую энергию, горячую воду при централизованном горячем водоснабжении, холодную воду, сточные воды (далее - Коммунальные ресурсы) собственникам Нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, (далее – Нежилое помещение), расположенных в многоквартирном доме, оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета Коммунального ресурса, и к расчету предъявляемой Управляющим организациям платы за вышеуказанные Коммунальные ресурсы, используемые при содержании общего имущества в таком многоквартирном доме.

Указанные нарушения влекут существенные неблагоприятные материальные последствия для Управляющих организаций и собственников (пользователей) помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с Положением, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 №1068, Государственная жилищная

инспекция Республики Татарстан (далее - ГЖИ РТ) является органом исполнительной власти, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан. К полномочиям ГЖИ РТ относится, в частности, осуществление контроля за соблюдением требований жилищного законодательства к начислению собственникам (пользователям) жилых помещений в многоквартирных домах платы за жилищно-коммунальные услуги.

В целях устранения (недопущения) вышеуказанных нарушений требований жилищного законодательства, а также их последствий сообщаем следующее.

В соответствии с п.6 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), с 2017 года поставка вышеуказанных Коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме осуществляется на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Плата за Коммунальные ресурсы собственникам Нежилых помещений должна начисляться непосредственно ресурсоснабжающей организацией в порядке, установленном Правилами №354.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Правилами №354 Управляющие организации обязаны начислять плату за Коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, как собственникам Нежилых помещений, так и собственникам (пользователям) жилых помещений в многоквартирном доме.

Объем Коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества в многоквартирном доме, оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета Коммунального ресурса, должен определяться за вычетом объема коммунального ресурса, потребленного во всех жилых и Нежилых помещениях в многоквартирном доме.

Вместе с тем, имеют место случаи, когда ресурсоснабжающие организации, в нарушение требований жилищного законодательства, начисляют плату за поставленные Коммунальные ресурсы не всем собственникам Нежилых помещений многоквартирных домов. В связи с этим, в таких случаях ресурсоснабжающей организацией неправомерно увеличивается предъявляемый к оплате Управляющей организации объем Коммунального ресурса, потребленный при содержании общего имущества в многоквартирном доме, оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета Коммунального ресурса, на величину неучтенного ресурсоснабжающей организацией объема Коммунального ресурса, потребленного в Нежилых помещениях такого многоквартирного дома.

Тем самым ресурсоснабжающей организацией предъявляется Управляющей организации к оплате завышенная стоимость Коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом.

Это приводит к неправомерному освобождению отдельных собственников Нежилых помещений многоквартирного дома от оплаты за потребленные в таких нежилых помещениях Коммунальные ресурсы и неправомерному возложению

оплаты потребленных ими Коммунальных ресурсов на других собственников (пользователей) помещений такого многоквартирного дома или Управляющую организацию.

Так, размер платы за Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета определяется в соответствии с ч.9.2. ст. 156 ЖК РФ исходя из соответствующего норматива потребления с произведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Порядок такого перерасчета в настоящее время не установлен, однако это не препятствует его произведению Управляющими организациями на основании ст.7 ЖК РФ «Применение жилищного законодательства по аналогии».

Кроме того, в соответствии с ч.9.2. ст. 156 ЖК РФ решение об определении размера платы за Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В таких случаях обозначенное нарушение ресурсоснабжающими организациями приведет к вышеуказанным неблагоприятным последствиям для собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме.

В случае выставления собственникам (пользователям) помещений платы за Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, по нормативам потребления, бремя оплаты за объем Коммунального ресурса, потребленного в Нежилых помещениях, не вычтенного ресурсоснабжающей организацией из объема Коммунального ресурса, предъявляемого к оплате Управляющей организации, ляжет на Управляющую организацию.

Вместе с тем, как указано в письме от 25.08.2017 №3394-ОО/04 Минстрой России со ссылкой на решение Верховного Суда Российской Федерации от 08.06.2012 №АКПИ12-604, «...управляющая организация, товарищество или кооператив, не являются хозяйствующими субъектами с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов жильцов как непосредственных потребителей коммунальных услуг», то есть у Управляющей организации собственные средства на покрытие таких расходов отсутствуют.

Указанное приведет к тому, что часть денежных средств, оплаченных собственниками (пользователями) помещений за иные жилищно-коммунальные услуги, и не подлежащих расходованию на другие цели, будет неправомерно направлена Управляющей организацией на оплату выставяемой ресурсоснабжающей организацией излишне начисленной суммы за Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, что может повлечь невозможность Управляющей организацией надлежащим образом исполнять требования законодательства по предоставлению жилищно-коммунальных услуг и, следовательно, нарушение законных прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное, ресурсоснабжающим организациям необходимо провести актуализацию сведений о Нежилых помещениях, расположенных в

многоквартирных домах в соответствии со сведениями, имеющимися в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), и поддерживать их в актуальном состоянии в дальнейшем, провести с Управляющими организациями по результатам актуализации сверку поставленных в многоквартирный дом объемов Коммунальных ресурсов за вычетом объемов Коммунальных ресурсов, потребленных в Нежилых помещениях, с произведением перерасчета платы за коммунальные ресурсы, а также обеспечивать начисление платы за коммунальные ресурсы собственникам всех Нежилых помещений в многоквартирных домах.

Управляющим организациям необходимо обеспечить предъявление собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах к оплате правильных объемов коммунальных ресурсов, используемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Просим довести указанную информацию до ресурсоснабжающих и Управляющих организаций, осуществляющих свою деятельность на территории Вашего муниципального района, а также дать соответствующие поручения указанным организациям с целью обеспечения исполнения вышеуказанного.

Об исполнении вышеуказанного, в том числе о суммах произведенного ресурсоснабжающими и управляющими организациями перерасчета (возврата) платы собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах за коммунальные услуги (ресурсы), ГЖИ РТ просит сообщить до 01.02.2021 с приложением ответов ресурсоснабжающих и Управляющих организаций.

Начальник



С.А. Крайнов

Ж.В.Шишова
590-26-57

Лист согласования к документу № 04-04/11695 от 26.12.2020

Инициатор согласования: Шишова Ж.В. Начальник

Согласование инициировано: 26.12.2020 08:54

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		🔒 Подписано 26.12.2020 - 09:56	-