



ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Чехова, д. 5, г. Ярославль, ГСП, 150054, телефон/факс (4852) 78 56 52

ОБЗОР ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУ- ДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ДЕПАРТАМЕНТОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2020 ГОД

ТСЖ преждевременно выставило платежные документы за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, в период нахождения многоквартирного дома в управлении управляющей организации

Собственниками помещений в многоквартирном доме расторгнут договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией и выбран способ управления домом через ТСЖ.

Заявления об исключении сведений о доме из реестра лицензий от управляющей организации в адрес ДГЖН ЯО не поступило, в связи с чем ДГЖН ЯО были запрошены необходимые сведения у управляющей организации до установленного законом срока.

Вместе с тем в отсутствие соответствующего приказа ДГЖН о внесении изменений в реестр лицензий, ТСЖ преждевременно выставило платежные документы за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, в период нахождения многоквартирного дома в управлении управляющей организации.

На основании указанного, ДГЖН ЯО в адрес ТСЖ выдано предписание о принятии мер по исключению платы за жилищно-коммунальные услуги собственнику помещения в доме, в целях исключения выставления двойных квитанций за жилищно-коммунальные услуги.

Таким образом, период управления домом лицензиатом определяется с даты внесения ДГЖН ЯО сведений о доме в реестр лицензий до даты исключения ДГЖН ЯО сведений о доме из реестра лицензий, в связи с чем выставление платежных документов за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме со стороны ТСЖ до исключения сведений о доме из реестра лицензий за спорный период являлось не-

правомерным.

Предписание ДГЖН ЯО признано правомерным и оставлено в силе Арбитражным судом Ярославской области и вышестоящим судом.

Случаи применения повышающий коэффициент на воду (ГВС, ХВС) при расчете платы за коммунальные услуги

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги регулируется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

При расчете платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению повышающий коэффициент применяется в следующих случаях:

- при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды и в случае наличия обязанности установки такого прибора учета.

Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению с применением повышающего коэффициента, а в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, которое не оснащено такими приборами учета, определяется исходя из норматива потребления горячей воды с применением повышающего коэффициента (п. 42);

- при отсутствии приборов учета холодной воды и горячей воды, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места.

Размер платы для собственников машино-мест определяется с применением повышающего коэффициента к соответствующему нормативу потребления коммунального ресурса, величина которого принимается равной 1,5 (п. 43);

- в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, по ис-

течении 3 расчетных периодов подряд, за которые плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного исходя из норматива водоотведения (путем умножения норматива на количество проживающих в помещении граждан и тариф) при отсутствии приборов учета холодной и (или) горячей воды.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом повышающего коэффициента, величина которого принимается равной 1,5 (п. 60);

- в случае непредоставления потребителем допуска в занимаемое им жилое помещение, домовладение исполнителю по истечении 3 расчетных периодов подряд, за которые плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом повышающих коэффициентов до даты составления акта поверки (п. 60.1);

- в случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования.

Доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (п. 62);

- при обнаружении в ходе поверки несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

Исполнитель производит перерасчет платы за коммунальную услугу за период, начиная с даты установления указанных пломб или устройств, но не ранее чем с даты проведения исполнителем

предыдущей поверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате поверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, с применением повышающего коэффициента 10 (п. 81.11);

- в случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта.

Исполнитель вправе производить расчет платы за коммунальные услуги, исходя из норматива потребления коммунальных услуг, с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, а также с учетом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен. Величина повышающего коэффициента принимается равной 1,5. При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения (п. 85.3).

Установка дверных полотен на лестничных клетках в многоквартирных домах, а также перепланировка мест общего пользования, без соблюдения порядка, регламентирующего соответствующие работы, является нарушением нормативных требований к эксплуатации жилого фонда и влечет административную ответственность лиц, ответственных за содержание общего имущества многоквартирного дома и допустившего рассмотренные факты.

Согласно статье 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, помещения в многоквартирном

Установка перегородок (дверей) в местах общего пользования в многоквартирных домах (перепланировка общего имущества многоквартирных домов) в нарушение требований действующего законодательства

доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование). Кроме данные положения закреплены и в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а именно в части статьи 36, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно части 1 статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Пунктом 6 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, предусмотрено, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами (см.

решения Арбитражного суда Ярославской области от 15.09.2020 по делу № А82-7626/2020, от 28.09.2020 № А82-3464/2020).

Кроме того, в силу положений статьи 36 ЖК РФ уменьшение общего пользования, изменений технических характеристик мест общего пользования в многоквартирных домах проводится исключительно с согласия собственников помещений в доме, оформленные соответствующим решением.

Пункте 39 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, было разъяснено, что лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Соответствующее толкование норм материального права, направленное на недопущение нарушения одним собственником прав остальных собственников помещений в многоквартирном доме, изложены в пункте 23 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2017)», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017, определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 05.12.2016 N 304-ЭС16-10165 по делу N А45-13856/2015, определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2019 № 34-КГ19-9.

В пункте 7 Постановления Пленума № 64 было дано разъяснение о том, что по соглашению сособственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование.

Вышеизложенная позиция, подтверждена Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в Определении от 28.12.2020 № 305-ЭС20-17471.

Таким образом, в случае необходимости жителей многоквартирного дома в установлении дверных полотен на лестничных клетках и/или в выделении обособленного помещения в местах об-

Наличие в квартирах МКД полотенцесушителей не влияет на порядок расчета платы за горячее водоснабжение, так как полотенцесушители относятся к элементам системы горячего водоснабжения, а не к элементам системы отопления

щего пользования в многоквартирном, данным лицам необходимо получить согласие иных собственников помещений в доме, путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников или заключить соглашение, и получить согласование органа местного самоуправления перепланировки мест общего пользования (или «узаконить» в судебном порядке в рамках гражданского судопроизводства).

Общество обратилось в суд с заявлением об оспаривании предписания.

Департаментом в ходе проверки установлено, что в отопительный период 2019 года ООО «Газпром теплоэнерго Ярославль» начисляло плату за горячее водоснабжение жильцам МКД в соответствии с пунктом 42 Правил № 354, формулой 23 приложения № 2 к Правилам № 354, применяя при расчете показатель – 0,06 Гкал/куб. м, сопоставимый с нормативом, утвержденным постановлением Правительства Ярославской области от 31.10.2016 № 1135-п.

Следовательно, и в межотопительный период 2019 года при расчете платы за горячее водоснабжение жильцам МКД Обществу надлежало продолжать применять данный показатель.

Суд отказал Обществу в удовлетворении заявленных требований на основании следующего.

Довод Общества об отсутствии обязанности проведения соответствующего перерасчета гражданам по причине неутверждения в Ярославской области норматива расходов коммунальной энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, подлежит отклонению судом апелляционной инстанции, так как норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, на территории Ярославской области утвержден постановлением Правительства Ярославской области от 31.10.2016 № 1135-п. При этом указание в постановлении Правительства Ярославской области от 31.10.2016 № 1135-п на применение норматива с 01.01.2021 не наделяет ресурсоснабжающую организацию правом до 01.01.2021 начислять плату за горячее водоснабжение исходя из показаний общедомового прибора учета.

Наличие в квартирах МКД полотенцесушителей не влияет на порядок расчета платы за горячее

водоснабжение, так как полотенцесушители относятся к элементам системы горячего водоснабжения, а не к элементам системы отопления (Дело А82-22341/2019).