ООО "Центр дистанционного обучения "АКАТО"
197374, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.12
Бесплатный звонок по России: 8-800-700-60-58
www.acato.ru, e-mail: acato@acato.ru

Центр дистанционного обучения “АКАТО” (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

07.07.2017 | Услуга по отключению стояков

Часто при проведении каких-либо ремонтов внутриквартирной системы водоснабжения (в том числе, например, при установке приборов учета) у собственников квартир возникает необходимость отключения подачи воды в стояки водоснабжения. При этом не только перестает предоставляться услуга водоснабжения другим потребителям, чьи помещения подключены к этим стоякам, но и зачастую необходимо сливать воду из стояков. В настоящей статье проведен анализ вопроса, как урегулировано отключение стояков водоснабжения, в том числе: допустимо ли взимать за отключение стояков дополнительную плату, какие нормативные правовые акты какие требования устанавливают к порядку предоставления такой услуги.

Кто имеет право отключать стояки?

Для анализа порядка отключения стояков водоснабжения сначала необходимо напомнить, что указанные стояки относятся к **общему имуществу** (далее — ОИ) многоквартирного дома (далее — МКД).

Часть 1 статьи 36 ЖК РФ устанавливает:
«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
…
3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, **санитарно-техническое и иное оборудование**, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения».

Согласно пункту 5 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила 491) «**В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков**, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях

».

Часть 1 статьи 161 ЖК РФ устанавливает: «Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, **надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом**, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами».

То есть надлежащее содержание общего имущества (в том числе — стояков водоснабжения), а также решение вопросов пользования указанным имуществом (в том числе — стояками водоснабжения) обеспечивается при управлении МКД. Напомним, жилищное законодательство (часть 2 статьи 161 ЖК РФ) предусматривает три способа управления домом: 1) Управление управляющей организацией (далее — УО); 2) Управление ТСЖ/ЖСК; 3) Непосредственное управление. Таким образом, законодательство дает право регулирования вопросов пользования ОИ именно лицу, управляющему МКД, а не отдельному собственнику конкретного помещения, которому необходимо использовать общее имущество по своему усмотрению — в том числе, например, отключить стояк водоснабжения, обеспечивающей возможность потребления коммунальной услуги потребителям в нескольких помещениях.

Несмотря на то, что **собственник каждого помещения владеет долей в общем имуществе**, распоряжение этим общим имуществом ограничено — это прямо установлено частью 2 статьи 36 ЖК РФ («Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и **в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются** общим имуществом в многоквартирном доме»). К таким ограничениям можно отнести обязанность соблюдения прав и законных интересов всех собственников помещений, а также третьих лиц. При этом одним из прав собственников является право потребления коммунальных услуг.

Пункт 10 Правил 491 устанавливает:
«10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:
...
д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг».

Приведенное положение дублирует пункт 5 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ, при этом указанная норма (пункт 4 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ) дополнительно к приведенному требованию устанавливает необходимость соблюдения прав и интересов других лиц:
«1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:
…
4) **соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц**;
5) **постоянную готовность инженерных коммуникаций**, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, **к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам**, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации».

И пункт 5 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ, и пункт 10 Правил 491 ссылаются на Правила предоставления коммунальных услуг (такие Правила утверждены ПП РФ от 06.05.2011 № 354, далее — Правила 354), которые предусматривают возможность перерывов в предоставлении коммунальных услуг, и эти перерывы ограничены.

Из совокупности приведенных норм следует, что для надлежащего содержания общего имущества, соблюдения прав и законных интересов собственников помещений МКД и иных лиц, для выполнения требований Правил 354 об ограничении перерывов предоставления коммунальных услуг, отключение стояков водоснабжения должно производить именно лицо, управляющее многоквартирным домом, а не отдельный собственник конкретного помещения МКД по своему усмотрению.

Входит ли отключение стояков в содержание?

Для разрешения вопроса, подлежит ли отключение стоков по просьбе/требованию отдельного собственника помещения отдельной оплате, необходимо проанализировать, входит ли такое отключение в состав услуг и (или) работ по **содержанию жилых помещений**.

Часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ устанавливает: «Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации». Во исполнение указанной нормы Правительством РФ принято Постановление от 03.04.2013 № 290, которым утверждены «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее — Минимальный перечень). Необходимо отметить, что указанный Минимальный перечень работ не включает в себя услуги по отключению стояков водоснабжения для целей проведения каких-либо работ в отдельном помещении по инициативе собственника такого помещения.

Однако, состав работ и услуг по содержанию может не ограничиваться Минимальным перечнем.

При управлении домом управляющей организацией в соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ с такой управляющей организацией заключается договор управления. Часть 2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает:
«2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива…) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме…».

Важно понимать, что отношения с управляющей организацией — договорные, и условия взаимодействия между сторонами договора (одной такой стороной является УО, второй — либо собственники помещений, либо ТСЖ, либо ЖСК) определяются специальным договором, который называется договор управления МКД.

Пункты 1 и 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ устанавливают:
«3. **В договоре управления многоквартирным домом** должны быть указаны:
1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
2) **перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация**».

Таким образом, в случае управления домом УО, услуга по отключению стояков

водоснабжения может входить в состав содержания, если это предусмотрено договором управления. При этом представляется маловероятным, чтобы общее собрание собственников приняло решение об утверждении условий договора управления, предусматривающих оплату всеми собственниками помещений услуг по отключению стояков водоснабжения, предоставляемых по инициативе и в интересах отдельных собственников помещений, осуществляющих некий ремонт системы водоснабжения, являющейся индивидуальной собственностью и не входящей в состав общего имущества дома. По крайней мере, **автору статьи** на практике никогда не встречались такие договоры управления.

Если же домом управляет УО и отключение стояков водоснабжения не учтено в договоре управления в качестве составляющей содержания жилья, то никаких оснований для отнесения работ (услуг) по отключению стояков к содержанию жилого помещения не имеется.

При создании в доме ТСЖ подлежит исполнению ряд норм жилищного законодательства, в том числе: статья 148 ЖК РФ («В обязанности правления товарищества собственников жилья входят: … 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им; … 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; …»), части 1–2 статьи 145ЖК РФ («1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества. 2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся: … 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана; 8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); ...»).

Исходя из представленных норм услуга по отключению стояков водоснабжения может входить в состав содержания, если это предусмотрено сметой ТСЖ, что представляется маловероятным по тем же причинам, что и в случае управления домом УО.

Исходя из сказанного, отключение стоков водоснабжения по просьбе/требованию отдельных собственников конкретных помещений не может рассматривается как составляющая услуг и работ по содержанию жилья, а является отдельной услугой. Следовательно, эта услуга может предоставляться исключительно по отдельному договору за отдельную плату.

Принципы оказания услуги по отключению стояков

Предусмотрение услуги по отключению стояков водоснабжения в составе дополнительных услуг, предлагаемых управляющей организацией или ТСЖ жильцам дома за отдельную плату, представляется не просто допустимым, но и необходимым. Ведь именно УО/ТСЖ управляет многоквартирным домом и несет ответственность за эксплуатацию общедомовых систем, за их постоянную готовность к предоставлению коммунальных услуг (поставке коммунальных ресурсов), а также за превышение допустимых пределов предоставления коммунальных услуг. При этом УО/ТСЖ очевидно занимает доминирующее положение в части предоставления жильцам дома услуг, связанных с общим имуществом МКД — ведь именно УО/ТСЖ контролирует доступ к общему имуществу.

С учетом сказанного представляется необходимым исполнение УО/ТСЖ:
1. Правил оказания бытовых услуг населению (Постановление Правительства РФ от 15.08.1997 № 1025);
2. Федерального закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон 135-ФЗ).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 10 Закона 135-ФЗ:
«1. Запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей, в том числе следующие действия (бездействие):
1) установление, поддержание монопольно высокой или монопольно низкой цены товара ».

Определение монопольно высокой цены товара установлено в части 1 статьи 6 Закона 135-ФЗ.

Таким образом, УО/ТСЖ не имеет право устанавливать монопольно высокую стоимость услуги по отключению стояков водоснабжения, но при этом стоимость такой услуги, разумеется, должна компенсировать как затраты на отключение и включение стояков (заработная плата персонала, использование инструментов и материалов, техники и т.п.), так и стоимость воды, слитой из стояков при отключении — ведь вода, которой наполнены стояки, уже прошла через общедомовый прибор учета, и ее объем будет учтен в объеме коммунального ресурса, потребленного при содержании общего имущества МКД. Порядок предоставления и оплаты услуги по отключению стояков регулируется Правилами оказания бытовых услуг населению (ПП РФ от 15.08.1997 № 1025).

Источник:https://acato.ru/articles/20170707/usluga-po-otklyucheniyu-stoyakov

Выводы

Услуги по отключению стояков водоснабжения с целью проведения каких-либо работ с индивидуальным имуществом собственника помещения производятся УО/ТСЖ за пределами услуг и работ по содержанию жилых помещений и подлежат отдельной оплате тем собственником, по инициативе и в целях которого такие услуги предоставляются. Стоимость таких услуг определяется той организацией (УО/ТСЖ), которая обслуживает общее имущество дома, и должна отвечать требованиям Закона 135-ФЗ.

Приведенную **в настоящей статье** позицию подтверждает ряд судебных актов, в том числе:

1. **Апелляционное определение Московского городского суда от 24.06.2013 по делу № 11-19160\13**;
2. **Решение Советского районного суда г. Красноярска от 12.07.2011** по гражданскому делу по иску прокурора Советского района г. Красноярска в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Предприятие Жилремсервис» о признании незаконными действий по взиманию платы с граждан за выполнение работы по отключению стояков горячего и холодного водоснабжения;
3. **Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2013 № 06АП-3487/2013 по делу № А73-4100/2013**.

Автор:Нифонтов Д.Ю.