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.

28.08.2017 | Отопление при демонтаже радиаторов

Не первый год суды различных уровней во многих субъектах РФ рассматривают споры по взысканию задолженностей по отоплению с собственников помещений, в которых демонтированы радиаторы отопления, при этом многоквартирные дома, в состав которых входят указанные помещения, оборудованы централизованной системой теплоснабжения. Собственники таких помещений заявляют, что поскольку радиаторов отопления в их помещениях нет, теплоэнергию на отопление они не потребляют. Исполнители услуг настаивают на том, что система отопления является общедомовой, обеспечивающей отопление всех помещений дома, и демонтаж радиаторов отопления не освобождает собственников помещений от внесения платы за отопление.

Что такое «отопление»?

Отопление — особый вид коммунальной услуги. Если, например, водоснабжение потребляется в точках водоразбора (водопроводные краны), электроэнергия в точках подключения электроприборов, то **теплоотдача в атмосферу отапливаемых помещений** от теплоносителя, циркулирующего в системе отопления, происходит не только от радиаторов отопления. Теплоэнергия передается в отапливаемые помещения за счет теплопроводности, излучения и конвекции, и распространяется тепло не только от радиаторов, но и от прочих элементов системы отопления (трубопроводы, стояки, лежаки и т.п.). Тела, предметы, воздух, получив теплоэнергию от теплоносителя, в свою очередь, передают тепло другим телам и предметам, нагретые воздушные массы переносят тепло в другие участки пространства. В соответствии с законами физики тепло передается от более нагретых тел к менее нагретым, и теплоэнергия, содержащаяся в воздухе, в элементах интерьера помещения, передается в том числе и в соседние помещения через стены.

С учетом таких особенностей коммунальной услуги по отоплению многоквартирный дом (МКД) признается единым теплотехническим объектом, и **жилищным законодательством РФ установлено**, что вся тепловая энергия, поступившая в МКД, распределяется среди помещений МКД пропорционально их площади. Как и для других коммунальных услуг в случае, если дом оборудован общедомовым прибором учета

(ОПУ), общий объем теплоэнергии, потребленной на отопление, определяется по ОПУ, если не оборудован — по нормативам потребления. Однако, необходимо отметить, что в отличие от других коммунальных услуг, индивидуальные приборы учета (ИПУ) отопления принимаются к учету только в том случае, если МКД оборудован ОПУ, и все 100 % помещений МКД оборудованы ИПУ.

Исходя из отсутствия возможности определения конкретной точки поступления теплоэнергии на отопление в конкретном помещении, ИПУ, определяющие объем потребления теплоэнергии именно на радиаторах отопления, не измеряют энергию, потребленную от стояков отопления, от стен между помещениями, от других источников, являющихся вторичными относительно теплоносителя, поданного в МКД. Если учитывать показания ИПУ в отдельных помещениях при отсутствии ИПУ хотя бы в одном помещении дома, точный объем теплопотребления каждым помещением измерить будет невозможно. Предъявление же к оплате всей «нераспределенной» теплоэнергии (показания ОПУ минус сумма показаний ИПУ) жильцам помещений, не оборудованных ИПУ, приведет лишь к тому, что жильцы оборудованных ИПУ помещений будут снижать потребление тепла непосредственно от радиаторов (где, собственно, и установлены приборы), увеличивая «бесконтрольное» потребление тепла от стояков, стен и т.п. В итоге в противоречие с фактическим объемам потребления теплоэнергии, жильцам оборудованных ИПУ помещений будет выставляться к оплате заниженный объем потребления коммунальной услуги по отоплению, а жильцам необорудованных ИПУ помещений — завышенный.

Альтернативная система отопления

Часто в судебных разбирательствах собственники помещений, демонтирующие радиаторы отопления в своих помещениях, заявляют, что используют другие способы отопления — например, электрические обогревательные приборы, а теплоэнергию из централизованной системы отопления МКД не получают, а следовательно — оплачивать ее не должны.

Необходимо отметить, что внутридомовая система отопления строится таким образом, чтобы обеспечить нормативную температуру воздуха всех помещений дома. При проектировании такой системы учитывается множество параметров, и зависимость температуры воздуха (а, следовательно, и количества потребленной на отопление помещения теплоэнергии) от количества радиаторов отопления, установленных в конкретном помещении, далеко не всегда прямо пропорциональна.

Согласно пункту 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным ПП РФ от 13.08.20016 № 491 (далее — Правила 491) «В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных

(общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях».

Таким образом, демонтаж радиаторов отопления, изменение других параметров элементов системы отопления, находящихся в помещении конкретного собственника, являются изменениями общего имущества дома и переустройством помещения. Необходимо отметить, что переустройство помещения должно осуществляться в соответствии со статьей 26 ЖК РФ и требует разработки проекта переустройства и его согласования с органом местного самоуправления, а реконструкция системы отопления в виде удаления ее отдельных элементов, фактически влекущая за собой уменьшение размера общего имущества, в соответствии с частью 3 статьи 36 ЖК РФ требует согласия всех собственников помещений в данном МКД.

Таким образом, демонтаж системы отопления в отдельном помещении, отказ от потребления коммунальных услуг по отоплению из централизованной системы отопления крайне затруднителен. А самовольное производство таких действий без необходимых согласований противозаконно.

Судебная практика

При рассмотрении споров о взыскании задолженности за коммунальную услугу по отоплению суды в подавляющем большинстве случаев исходят вовсе не из того обстоятельства, имеются ли в рассматриваемом помещении радиаторы отопления. Обычно суды прежде всего устанавливают, предусмотрено ли в этом помещении предоставление коммунальной услуги по отоплению, вносились ли в установленном законом порядке изменения в проект системы отопления дома в части исключения предоставления коммунальной услуги по отоплению в рассматриваемом помещении, проходят ли через указанные помещения трубопроводы (стояки, лежаки), входящие в состав общедомовой системы отопления. И если фактические обстоятельства указывают на то, что проектом системы предусмотрено отопление указанного помещения, через данное помещение проходят трубопроводы общедомовой системы отопления, что никакой альтернативной системы отопления надлежащим образом оформленными документами не предусмотрено, коммунальная услуга по отоплению подлежит оплате.

Процитируем несколько судебных постановлений, подтверждающих данную позицию.

Решение ВС РФ от 07.07.2015 по делу № АКПИ15-198:

«Частью 15 статьи 14 Федерального закона № 190-ФЗ предусмотрен **запрет перехода на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии**, перечень которых определяется правилами подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Данный запрет установлен в целях сохранения теплового баланса всего жилого здания, поскольку при переходе на индивидуальное теплоснабжение хотя бы одной квартиры в многоквартирном доме происходит снижение температуры в примыкающих помещениях, нарушается гидравлический режим во внутридомовой системе теплоснабжения.

Система центрального отопления дома относится к общему имуществу, а услуга по отоплению предоставляется как для индивидуального потребления, так и в целях расходования на общедомовые нужды.

…

Действующее нормативно-правовое регулирование не предусматривает возможность перехода одного или нескольких жилых помещений в многоквартирном доме с центральным теплоснабжением на иной вид индивидуального отопления…».

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 15.03.2017 № 13АП-1952/2017 по делу № А42-7166/2016 установил:

«Порядок определения объема коммунального ресурса, поставляемого в жилые дома для оказания коммунальных услуг, в приоритетном порядке регулируется нормами жилищного законодательства (пункт 10 части 1 статьи 4, статья 8 ЖК РФ).

Порядок расчетов, установленный Постановлением Правительства РФ № 354, а также Жилищным кодексом Российской Федерации (статья 157 пункт 1), в отношении нежилых помещений, предусматривает оплату поставленной в такие помещение тепловой энергии на нужды ТС… Дифференцированный подход к расчету платы по разным нежилым помещениям в одном жилом доме ни указанное Постановление Правительства РФ, ни иные нормативно-правовые акты не предусматривают и не допускают.

Поскольку ответчик не отрицал факт прохождения через спорные помещения транзитных трубопроводов, являющихся общедомовым имуществом, то как правильно указал суд первой инстанции, **вне зависимости от того, заизолирован указанный трубопровод или нет, в любом случае по объективным причинам он имеет теплоотдачу. Доказательств того, что температура в спорных помещениях не соответствует температурному режиму, установленному действующим**

предоставлении в спорный период услуги теплоснабжения является правомерным.

Суд также рассмотрел и отклонил довод ответчика о том, что ввиду отсутствия в спорном нежилом подвальном помещении радиаторов отопления (энергопринимающие устройства) факт оказания истцом коммунальной услуги "отопление", не доказан, а факт прохождения через спорные помещения транзитных трубопроводов, сам по себе не свидетельствует о наличии оснований для взыскания с владельца такого помещения в пользу истца платы за отопление, фактически представляющее собой технологический расход (потери) тепловой энергии в сетях. А также то, что транзитные трубопроводы являются составляющей частью системы теплоснабжения (тепловой сети) дома и не могут быть отнесены к теплопотребляющим установкам, и тот факт, что в связи с наличием изоляции на транзитных трубопроводах, тепловая энергия от потерь не предъявлялась к оплате».

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2016 № 17АП-14016/2016-ГК по делу № А71-4373/2016 установлено:

«Помещения во встроенной части не имеют приборов отопления, при этом нагрев помещения происходит в результате нагрева пола и стен тепловой энергией (теплоотдача), выделяемой трубопроводами теплоносителя, проходящих в подвале МКД, расположенном под спорным нежилым помещением».

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2017 по делу № А42-6533/2016 установлено:

«Как следует из части 15 ст. 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» в случае, если многоквартирный дом в надлежащем порядке подключен к центральной системе теплоснабжения, перевод отдельных помещений в нем на индивидуальное отопление допускается только в случаях, определенных схемой теплоснабжения.

Данное положение установлено в целях сохранения теплового баланса всего жилого здания, поскольку при переходе на индивидуальное теплоснабжение хотя бы одной квартиры в многоквартирном доме происходит снижение температуры в примыкающих помещениях, нарушается гидравлический режим во внутридомовой системе теплоснабжения.

Таким образом, в квартирах многоквартирных жилых домов законом установлена возможность перехода на отопление с использованием индивидуального квартирного источника тепловой энергии только при наличии схемы теплоснабжения, предусматривающей такую возможность.

Однако доказательств, разработки проекта реконструкции системы отопления МКД …, ответчиком не представлено.

Демонтаж радиаторов системы центрального отопления без соответствующего разрешения, не может свидетельствовать о расторжении договора энергоснабжения и не освобождает ответчика от обязанности производить оплату услуг, независимо от причин демонтажа

…

Демонтаж радиаторов центрального отопления не означает, что теплоснабжение квартиры прекратилось. Принадлежащая ответчику квартира расположена на 1-м (первом) этаже многоквартирного дома, через квартиру проходят стояки центрального отопления, а ряд стен квартиры является смежным с квартирами, в которых не демонтированы радиаторы центрального отопления. **То обстоятельство, что перечень индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, которые запрещается использовать для отопления жилых помещений в многоквартирных домах, не содержит запрета на использование электрообогрева, не освобождает ответчика от обязанности …вносить плату за отопление**».

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 апреля 2016 года по делу № А42-9468/2014 (оставлено в силе Определением ВС РФ от 21.10.2016 № 307-ЭС16-10274):

«Поскольку нежилые помещения, принадлежащие Обществу, находятся в многоквартирном доме, суд первой инстанции обоснованно применил к спорным правоотношениям нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) и правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354).

…

Пунктом 1 статьи 157 ЖК РФ установлено два способа для расчета размера платы за коммунальные услуги: на основании показаний приборов учета и исходя из нормативов потребления коммунальных услуг

…

Расчетный объем коммунального ресурса для отопления нежилого помещения при отсутствии прибора учета определяется исходя из расчетной величины потребления тепловой энергии, равной применяемому в таком многоквартирном доме нормативу потребления коммунальной услуги отопления, утвержденной для домов такого типа соответствующим нормативно-правовым актом (пункт 43 Правила № 354).

Как правильно указал суд первой инстанции, Правилами № 354 не предусмотрены какие-либо исключения для определения значений, применяемых при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению. Расчет объема и стоимости поставленной тепловой энергии произведен истцом в соответствии с действующим законодательством…

Из акта обследования от 31.03.2015 следует, что **трубопроводы теплоснабжения, проходящие через помещение, сохранены. Тепловая энергия подается в жилой дом через присоединенную сеть и распределятся по всему дому по внутридомовой системе отопления, состоящей из стояков, обогревающих элементов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, а также учитывая наличие в помещении ответчика 12 незаизолированных стояков отопления, факт подачи тепловой энергии в спорный период ответчиком не опровергнут, в связи с чем помещение ответчика является отапливаемым**.

Из акта обследования помещений следует, что температура на поверхности стен, пола, потолка от +20 до +22 градусов Цельсия.

Следовательно, на момент обследования температура воздуха соответствовала нормативной температуре, установленной в пункте 15 приложения № 1 к правилам № 354.

Ответчик не представил доказательств надлежащей изоляции стояков в спорном нежилом помещении общей площадью 177,7 кв.м., оказания некачественной услуги отопления помещений, потребление тепловой энергии в меньшем объеме, чем предусмотрено нормативами оказания коммунальных услуг и предъявлено ко взысканию.

Доводы ответчика о получении им тепловой энергии не в соответствии с нормативами потребления, а путем остаточного потребления ввиду демонтажа радиаторов отопления, произведенного в спорных помещениях, оценены судом первой инстанции и обоснованно отклонены».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.12.2015 по делу №А65-21655/2015, оставленном в силе Постановлениями 11 ААС, АС Поволжского округа и Определением Верховного суда РФ (Определение ВС РФ от 20.02.2017 № 306-ЭС16-20506), установлено:

«Представленный истцом акт от 14.12.2015 г. обследования ОАО "Казэнерго" теплового оборудования в нежилых помещениях ответчиков, приложенные к нему фотоснимки, также как и акт от 24.02.2015 г. обследования ОАО "Казэнерго" теплового оборудования в нежилых помещениях ответчиков, представленный ответчиками, подтверждают **факт наличия в помещениях последних трубопроводов отопления для всего многоквартирного дома (лежаки, стояки, элеваторный тепловой узел) от которых происходит отопление всего цокольного этажа, и обеспечена температура в помещениях от 22 до 26 градусов. Часть данных трубопроводов изолирована, часть закрыта деревянными коробами.**

Доводы ответчиков об отсутствии приборов отопления в некоторых помещениях не может свидетельствовать о ненадлежащее оказанной услуге "отопление"».

Выводы

Как следует из приведенных в **настоящей статье** судебных постановлений, важнейшим обстоятельством, подлежащим установлению судом в спорах об оплате отопления в помещениях с демонтированными радиаторами отопления, является то, предусмотрено ли проектом системы отопления многоквартирного дома отопление таких помещений, проходят ли через помещения трубопроводы (стояки, лежаки), входящие в состав общедомовой системы отопления. Именно исходя из данного обстоятельства, а вовсе не из факта наличия/отсутствия в какие-либо периоды времени радиаторов отопления, подлежит разрешению вопрос, обязан ли собственник помещения с демонтированными радиаторами оплачивать коммунальную услугу по отоплению или нет.

При этом само по себе отсутствие радиаторов (в случае их демонтажа) не означает отсутствие потребления коммунальной услуги по отоплению, точно так же, как наличие запорной арматуры на радиаторах отопления, позволяющей перекрыть подачу теплоносителя в радиаторы, не означает, что потребление коммунальной услуги по отоплению прекращается в случае перекрытия подачи теплоносителя в радиаторы.

Автор:Нифонтов Д.Ю.