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.

12.06.2018 | Прямые договоры РСО с собственниками машино-мест

Пунктом 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (далее — Правила 354) установлено, что поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Ранее на сайте АКАТО были опубликованы статьи о проблемах перехода на «прямые договоры» между РСО и собственниками нежилых помещений, а также об особенностях таких договоров. В настоящей статье рассмотрим такую категорию нежилых помещений, как машино-места, и попробуем разобраться, требует ли законодательство заключать «прямые договоры» с собственниками машино-мест, и каков порядок определения объема потребленных машино-местами коммунальных ресурсов.

Понятие «машино-место»

Пункт 2 Правил 354 к нежилым помещениям относит части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Пункт 29 статьи 1 ГК РФ дает следующее определение: машино-место — это « предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

Абзацем 3 пункта 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части

зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений **описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке**.

Согласно п. 6.2 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» **границы машино-места определяются проектной документацией** здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

Таким образом, машино-места имеют назначение нежилого помещения, предназначены для размещения только транспортного средства, машино-место является самостоятельным объектом гражданских прав, сделки, направленные на отчуждения, подлежат обязательной регистрации, соответственно право собственности на машино-место должно быть оформлено в установленном законом порядке.

Вышесказанное делает невозможным отнесение машино-мест к общему имуществу многоквартирного дома (далее — МКД). Более того, право собственности на машино-места может не зависит от права собственности на иное помещение в том же МКД: лицо может иметь в собственности машино-место или несколько машино-мест и не иметь иной собственности в том же МКД.

Содержание общего имущества МКД собственником машино-места

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ «собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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)».

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные ПП РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (далее — Правила 491) более подробно устанавливают состав общего имущества. В частности, пункт 2 Правил 491 устанавливает, что **в состав общего имущества включаются**

помещения в многоквартирном 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).

В связи с неверным толкованием и отсутствием несколько лет назад возможности оформления машино-мест в индивидуальную собственность на практике возникали ситуации (поддерживаемые судами), когда машино-места относили к общему имуществу. Здесь стоит пояснить следующее: возможно отнесение машино-мест к общему имуществу, если данные места не учтены и не выделены в технической документации как отдельные; если же данные места **выделены**, соответственно, указаны в техническом плане и имеют собственников, то они не могут относится к общему имуществу. В данной статье речь идет о выделенных машино-местах, каждое из которых (или их часть) имеет собственников, учтено в технической документации и зарегистрировано в установленном порядке.

В соответствии с чч. 1-2 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов **на содержание общего имущества** в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, **определяется долей в праве общей собственности** на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В связи с этим, собственники нежилых помещений — машино-мест несут бремя расходов по содержанию общего имущества МКД пропорционально своей доле в праве собственности. Это происходит независимо от того, принадлежат ли еще помещения в МКД собственнику машино-места. Если собственнику принадлежит жилое помещение и машино-место, оплата расходов на содержание общего имущества будет производится исходя из общей площади жилого и нежилого (машино-места) помещений.

Обязанность собственников машино-мест заключать прямые договора с РСО

В абз. 3 п. 6 Правил 354 указано, что поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

В абз. 4 п. 6 Правил 354 содержится следующее положение: управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной потребительский кооператив предоставляет ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направляет уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

Два вышеприведенных положения говорят о том, что собственник нежилого помещения заключает договора поставки услуг напрямую с ресурсоснабжающей организацией. При этом УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК или иной потребительский кооператив направляет информацию о нежилых помещениях в РСО, и уведомление собственнику нежилого помещения.

Однако, **согласно абз. 6 п. 6 Правил № 354 положения третьего и четвертого абзацев настоящего пункта не распространяются на лиц, являющихся собственниками площадей, отведенных в многоквартирном доме под машино-места**.

Таким образом, Правила 354 устанавливают исключение в отношении машино-мест, обязанность заключения прямых договоров с РСО для собственников такого типа нежилых помещений не устанавливается. При этом у лица, управляющего домом (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК) обязанности по направлению информации в РСО о машино-местах не возникает, собственникам машино-мест уведомление о необходимости заключения «прямого договора» также не направляется.

Кроме того, абз. 6 п. 148(1) Правил 354 устанавливает, что у собственника машино-места нет обязанности заключать договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Объем ресурса, потребляемого собственником машино-места

Абзац 3 пункта 43 Правил 354 устанавливает:
«Объем потребляемых **в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места**, электрической энергии, холодной воды и горячей воды, объем отводимых сточных вод **определяется исходя из показаний приборов учета** соответствующего коммунального ресурса, **установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении**, а при их отсутствии исходя из площади указанного помещения и норматива потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии **в целях содержания общего имущества** в многоквартирном доме. Указанный объем электрической энергии, холодной воды и горячей воды, а также сточных вод распределяется между собственниками машино-мест пропорционально количеству машино-мест, принадлежащих каждому собственнику. При этом при отсутствии приборов учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении, размер платы для собственников машино-мест определяется с применением повышающего коэффициента к соответствующему нормативу потребления коммунального ресурса, величина которого принимается равной 1,5»

Из указанной нормы следует:
1. Сначала подлежит определению объем коммунальных ресурсов, потребляемых в помещении, отведенном под машино-места, в целом. При этом используются либо показания приборов учета, фиксирующих объемы коммунальных ресурсов, потребленных в помещении, отведенном под машино-места, либо объем этих ресурсов рассчитывается исходя из площади указанного помещения и нормативов потребления соответствующих ресурсов в целях содержания общего имущества, а не нормативов потребления коммунальных услуг в помещениях;
2. Объем коммунального ресурса, потребленный в помещении, отведенном под машино-места, распределяется среди собственников машино-мест не пропорционально площади этих машино-мест, а пропорционально количеству машино-мест, которым владеет каждый собственник;
3. В случае отсутствия приборов учета, определяющих объем потребления коммунальных ресурсов в помещении, отведенном под машино-места, подлежит применению повышающий коэффициент 1,5. При этом Правила 354 для машино-мест не устанавливают зависимость применения повышающего коэффициента от наличия или отсутствия технической возможности установки прибора учета.

Таким образом, площадь каждого конкретного машино-места при определении объема потребления коммунальных ресурсов не учитывается, при отсутствии приборов учета расчет ведется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества, в указанном случае применение повышающего коэффициента обязательно.

Возможности оборудования каждого конкретного машино-места индивидуальным прибором учета коммунального ресурса законодательство не предусматривает.

Заключение

В **настоящей статье** разъяснено, что несмотря на наступившую с 01.01.2017 обязанность собственников нежилых помещений заключать договоры предоставления коммунальных услуг непосредственно с РСО, для собственников машино-мест сделано исключение — они от такой обязанности освобождены.

Разумеется, если собственники всех помещений многоквартирного дома будут обязаны заключить «прямые договоры» с РСО в соответствии со **статьей 157.2 ЖК РФ**, для собственников машино-мест исключений не будет, и они точно также, как и собственники всех остальных помещений дома, будут обязаны заключить договоры с РСО.

Объем потребления коммунальных ресурсов рассчитывается для всего помещения, отведенного под машино-места — либо по соответствующим приборам учета, либо исходя из площади указанного помещения и нормативов потребления соответствующих ресурсов в целях содержания общего имущества (а не нормативов потребления коммунальных услуг в помещениях) с применением повышающего коэффициента 1,5.

Объем коммунального ресурса, потребленный в помещении, отведенном под машино-места, распределяется среди собственников машино-мест пропорционально количеству машино-мест, которым владеет каждый собственник, площадь самих машино-мест при этом не учитывается.

Автор:Отруцкая Т.В.