

11.11.2019 | Поставка коммунальных ресурсов в нежилые помещения МКД. Часть 2

Окончание статьи

Начало статьи по ссылке > > >

Смысл поправок ПП РФ от 26.12.2016 № 1498

А теперь разьясим в целом суть поправок, внесенных ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 в Правила 354 в части порядка поставки коммунальных ресурсов в нежилые помещения МКД.

Абзац 2 пункта 7 Правил 354 в редакции, действующей до 01.01.2017, устанавливал:

«Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный в письменной форме, должен соответствовать положениям настоящих Правил и может содержать особенности исполнения такого договора в случаях и пределах, предусмотренных настоящими Правилами. В случае несоответствия заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, положениям настоящих Правил он считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами».

В редакции ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 приведенное положение незначительно изменено, его смысл остался практически тем же самым, однако необходимо обратить внимание на существенную деталь. С 01.01.2017 абзац 2 пункта 7 Правил 354 в новой редакции устанавливает:

«Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг **в жилом помещении в многоквартирном доме или жилом доме (домовладении)**, заключенный в письменной форме, должен соответствовать положениям настоящих Правил. В случае несоответствия указанного договора положениям настоящих Правил договор считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами».

Одновременно внесены изменения в абзац 3 пункта 7 Правил 354, который в новой

редакции стал абзацем 4, а именно: предложение «Потребителю не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у потребителя заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг» заменено на предложение «Потребителю **в жилом помещении** не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у потребителя заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг».

Для чего же Правительству РФ понадобились уточнения о **жилом помещении**?

Ответ прост – новые поправки, внесенные ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, устанавливают, что коммунальные услуги потребляются исключительно в жилых помещениях МКД. И в случае, если лицо, управляющее МКД (УО/ТСЖ) является исполнителем коммунальных услуг, то такие услуги оно предоставляет исключительно потребителям в жилых помещениях.

А как обстоит ситуация с нежилыми помещениями?

В тот же пункт 7 Правил 354 добавлен абзац (абзац 3), устанавливающий:

«Поставка холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и газа в **нежилое помещение в многоквартирном доме**, а также отведение сточных вод осуществляются на основании **договора ресурсоснабжения**, заключенного в письменной форме с **ресурсоснабжающей организацией**, который должен соответствовать положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении. Определение объема потребленной в нежилом помещении тепловой энергии и способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению осуществляется в соответствии с настоящими Правилами. В случае несоответствия указанного договора положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении договор считается заключенным на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении и настоящими Правилами».

Необходимо обратить внимание, что в нежилом помещении не осуществляется предоставление коммунальных услуг! Виды коммунальных услуг определены пунктом 4 Правил 354, их исчерпывающий перечень включает в себя семь видов услуг, а именно: «холодное водоснабжение», «горячее водоснабжение», «водоотведение», «электроснабжение», «газоснабжение», «отопление», «обращение с твердыми коммунальными отходами».

В абзаце 3 пункта 7 Правил 354 применены совсем иные термины: не «холодное

водоснабжение», а «холодная вода»; не «электроснабжение», а «электрическая энергия» и т.п.

Откуда такое расхождение в терминологии?

Обратимся к пункту 2 Правил 354, абзац 10 которого определяет:

«"коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения».

Именно использованные в приведенном положении термины применены в абзаце 3 пункта 7 Правил 354, а это означает только то, что в нежилое помещение поставляются коммунальные ресурсы.

То есть, в нежилом помещении не предоставляются коммунальные услуги, в нежилом помещении поставляются именно коммунальные ресурсы!

Поэтому неважно, кто является исполнителем коммунальных услуг (с 01.01.2017 коммунальные услуги могут предоставляться только в жилых помещениях МКД), в нежилом помещении коммунальные услуги не предоставляются в принципе.

И Правила 354 в редакции ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, императивно устанавливают, что **в нежилое помещение МКД осуществляется исключительно поставка коммунальных ресурсов, осуществляется такая поставка на основании договоров ресурсоснабжения и исключительно ресурсоснабжающими организациями.**

Тогда для чего суды изучают, вносились ли изменения в договоры управления, является ли УО исполнителем коммунальных услуг? Вероятно, желание изучить такой вопрос при рассмотрении спора о поставке коммунальных ресурсов в нежилые помещения возникает у судов в силу недостаточной компетентности судей, образующих составы таких судов, их непонимания сути поправок, внесенных ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, и схемы взаимодействия РСО с собственниками нежилых помещений, императивно установленной с 01.01.2017.

Абзац 3 пункта 6 Правил 354, введенный ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, устанавливает:

«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»

».

Приведенная норма также императивно устанавливает, что в нежилое помещение поставляются именно коммунальные ресурсы, поставщиком таких ресурсов является именно РСО, а регулируют такие отношения именно договоры ресурсоснабжения (договоры управления в принципе не могут включать положений о поставке коммунальных ресурсов, а коммунальные услуги с 01.01.2017 предоставляются исключительно в жилых помещениях МКД).

Более того, Правительство РФ предусмотрело и случай отсутствия договора ресурсоснабжения. Этому вопросу суды также уделяют внимание и делают выводы, что якобы если договор между собственником нежилого помещения и РСО не заключен, то продолжают действовать положения договора управления, заключенного между УО и собственником нежилого помещения МКД, в части предоставления коммунальных услуг.

Странно, что суды не видят нормы, прямо регулирующей ситуацию отсутствия договора, а выдумывают какие-то несуществующие нормы, прямо противоречащие положению, утвержденному Правительством РФ (тем самым суды, разумеется, превышают свои полномочия).

Абзац 5 пункта 6 Правил 354, введенный ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, устанавливает:

«В случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования)».

То есть, при отсутствии договора ресурсоснабжения между собственником нежилого помещения и РСО, необходимо не договор управления применять, выискивая в нем положения о предоставлении коммунальных услуг, которые (коммунальные услуги) в соответствии с новой схемой в нежилых помещениях не предоставляются, а применить прямо регулирующую такой случай норму, а именно: признать факт бездоговорного потребления и признать право исключительно РСО предъявить к оплате собственнику нежилого помещения коммунальный ресурс в объеме, рассчитанном для случая бездоговорного потребления.

Разумеется, УО в таком случае не может иметь никакого отношения к взаимодействию РСО с собственником нежилого помещения, в том числе не может признаваться исполнителем коммунальных услуг по отношению к нежилому помещению в МКД.

Понимая логику поправок, внесенных ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, становится довольно просто понять ошибки судов, заключающиеся в применении норм, не подлежащих применению.

Например, суды, устанавливая обязанность УО взаимодействовать с собственниками нежилых помещений (и отсутствие такой обязанности у РСО), ссылаются на следующие нормы:

1) Пункт 13 Правил 354, которым определено: «Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом ... посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям».

Указанной нормой по мнению некоторых судов установлено, что именно УО/ТСЖ/ЖСК обязаны предоставлять коммунальные услуги собственникам нежилых помещений.

С учетом ранее приведенного анализа и того обстоятельства, что в нежилых помещениях МКД коммунальные услуги с 01.01.2017 не предоставляются в принципе, становится понятно, что пункт 13 Правил 354 не только не устанавливает обязанности УО/ТСЖ/ЖСК предоставлять коммунальные услуги в нежилых помещениях МКД, но и вообще никак не регулирует взаимодействие УО/ТСЖ/ЖСК с нежилыми помещениями.

2) Часть 6.2 статьи 155 ЖК РФ: **«Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации».**

Разумеется, УО/ТСЖ, предоставляющие потребителям коммунальные услуги и получающие от потребителей плату за эти услуги, обязаны оплачивать соответствующий коммунальный ресурс, приобретенный у РСО для целей предоставления коммунальных

услуг.

Вот только УО/ТСЖ не предоставляет в нежилых помещениях коммунальных услуг, а коммунальные ресурсы, потребляемые в этих нежилых помещениях,ставляет непосредственно РСО.

3) Часть 1 статьи 161 ЖК РФ: **«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, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг».**

Приведенная норма действительно устанавливает, что «управление МКД» включает в себя предоставление коммунальных услуг. Следовательно, УО, осуществляющая именно управление МКД, по общему правилу обязана предоставлять коммунальные услуги. Вот только такие услуги в соответствии с приведенной нормой предоставляются **«гражданам, проживающим в таком доме»**. Граждане, как известно, проживают **в жилых помещениях**. Речи о нежилых помещениях в приведенной норме нет!

Выводы

Несмотря на уже складывающуюся судебную практику (вплоть до ВС РФ), утверждающую, что несмотря на поправки, внесенные ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 в Правила 354, управляющие организации по-прежнему могут являться исполнителями коммунальных услуг в отношении собственников нежилых помещений, проведенный анализ дает однозначное понимание, что такие выводы не основаны на законе.

Суды при рассмотрении споров по вопросам, затронутым в **настоящей статье**, зачастую руководствуются нормами, не подлежащими применению, руководствуются логикой, не основанной на законе, отказываются от применения норм, подлежащих применению, и нередко делают выводы, прямо противоречащие действующим положениям жилищного законодательства РФ.

Длительное время многие УО/ТСЖ/ЖСК **подвергались нападкам**, критиковались, обвинялись в неправомерном присвоении средств, внесенных потребителями в качестве оплаты коммунальных услуг и подлежащих оплате в РСО за соответствующие коммунальные ресурсы (это, собственно, продолжается и сейчас). Правительство РФ

приняло решение, что как минимум с собственников нежилых помещений УО/ТСЖ/ЖСК с 01.01.2017 никоим образом не смогут взимать плату за коммунальные услуги (и коммунальные ресурсы), а такую плату смогут получать исключительно РСО (что, конечно же приведет к невозможности неправомерного присвоения этих денежных средств УО/ТСЖ/ЖСК). Однако, оказалось, что многие РСО вовсе не хотят исключения УО из цепочки оплаты коммунальных ресурсов. Оказывается, многие УО не причиняют никакого ущерба РСО, а довольно эффективно выполняют роль бесплатных коллекторов, взимая с потребителей плату за коммунальные услуги и перечисляя ее в пользу РСО в качестве оплаты коммунальных ресурсов. И работать с потребителями напрямую (исключив «недобросовестных» УО/ТСЖ/ЖСК) многие РСО отказываются, считают это невыгодным, экономически убыточным.

И что особенно интересно, суды демонстрируют поддержку обеих противоречащих друг другу позиций РСО – неоднократно суды одновременно признавали и недобросовестность УО, выраженную в присвоении «денег РСО», и недопустимость исключения УО (фактически являющихся ненужными посредниками) из схемы оплаты коммунальных услуг и коммунальных ресурсов от потребителей в РСО.

В заключение хочется выразить надежду, что в конце концов вопрос о том, кто же имеет право и несет обязанность по поставке коммунальных ресурсов в нежилые помещения МКД, будет разрешен судами надлежащим образом, и будет определена понятная, основанная на законе (а не на желаниях отдельных категорий участников жилищных отношений) схема взаимодействия УО, РСО и собственников нежилых помещений.

Автор: Нифонтов Д.Ю.