



Александра Сергеевна Дрюкова,
помощник судьи Арбитражного суда
Камчатского края

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ВЗИМАНИЯ ПЛАТЫ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИ ОКАЗАНИИ УСЛУГ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

В настоящей статье рассматривается вопрос возможности взимания платы за горячую воду, поставляемую ресурсоснабжающей организацией в целях содержания общедомового имущества многоквартирных жилых домов, при условии, что конструктивные особенности систем теплоснабжения оборудованы для приема и передачи указанного вида коммунального ресурса.

Ключевые слова: «прямой договор», содержание общего имущества многоквартирного дома, горячее водоснабжение, горячая вода, конструктивные особенности, открытая система теплоснабжения.

С 03.04.2018 вступил в силу Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», предусматривающий возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-снабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг¹.

Так, на основании статьи 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом (далее – МКД) управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам и нанимателям помещений в доме могут предоставляться не лицом,

занимающимся управлением домом, а непосредственно ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО), региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами².

Изменения, внесенные в жилищное законодательство, привели к введению такого понятия как «прямые договоры».

Действующее законодательство в жилищно-коммунальной сфере не содержит определение понятия «прямой договор». Под таковым принято понимать договор на оказание коммунальных услуг, заключенный между собственником (пользователем) помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, минуя управляющую компанию или иное лицо, осуществляющее управление соответствующим многоквартирным домом³.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС КонсультантПлюс. 2021.

³ Иванова С.В. Вопрос-ответ // СПС КонсультантПлюс. 2021.



Между тем стоит отметить, что при заключении прямых договоров речь идет только об индивидуальном потреблении коммунального ресурса в жилых (нежилых) помещениях МКД.

В случае когда между собственниками (пользователями) заключены прямые договоры с РСО на поставку коммунального ресурса для собственного потребления, исполнителем коммунальной услуги является РСО. Однако управляющая организация остается исполнителем коммунальной услуги в том случае, когда ресурс поставляется в целях содержания общего имущества.

Соответственно, при любой схеме взаимодействия сторон в сфере оказания коммунальных услуг в МКД договор на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД РСО заключает с организацией, управляющей МКД.

Таким образом, с апреля 2018 года произошло разделение порядка поставки и оплаты коммунального ресурса для собственного потребления и в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

Спорные вопросы по поставке и оплате коммунальных ресурсов на содержание общего имущества МКД возникают в работе организаций, осуществляющих управление, не редко.

Одним из таких вопросов стал складывающийся в практике отношений между управляющими организациями и РСО вопрос о возможности взимания платы за поставку в целях содержания общего имущества МКД такого коммунального ресурса, как «горячая вода».

Согласно части 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 Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Частью 9.1 статьи 156 ЖК РФ установлено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя, в том числе, плату за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации⁴.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СПС КонсультантПлюс. 2021.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354) горячее водоснабжение представляет собой снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме⁵.

В зависимости от того, каким способом осуществляется горячее водоснабжение, централизованные системы горячего водоснабжения делятся на открытые или закрытые.

Как определено в пункте 27 статьи 2 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», централизованная система горячего водоснабжения – это комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для горячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети (открытая система теплоснабжения (горячего водоснабжения)) или из сетей горячего водоснабжения либо путем нагрева воды без отбора горячей воды из тепловой сети с использованием центрального теплового пункта (закрытая система горячего водоснабжения)⁶.

Иными словами, в первом случае теплоноситель (то есть сетевая вода, подготовленная и подогретая на источнике) используется как для отопления, так и для снабжения горячей водой. Кипяток в батареях и в кранах при такой схеме один и тот же. Если же система закрытая, теплоноситель циркулирует по замкнутому контуру, расходуя тепловую энергию на отопление и на подогрев водопроводной воды питьевого качества, но не смешиваясь с ней – как правило, это происходит в поверхностных теплообменниках, установленных в тепловых пунктах (центральных или индивидуальных). В таком случае до потребителя доходит как бы две воды, и одна из них – в батареях – техническая вода⁷.

Соответственно, если в многоквартирном доме потребителям предоставляется коммунальная услуга горячего водоснабжения, то такие потребители оплачивают расходы на приобретение используемой в целях содержания общего имущества в многоквартирном

⁵ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // СПС КонсультантПлюс. 2021.

⁶ Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» // СПС КонсультантПлюс. 2021.

⁷ Судас Н.Е. О некоторых вопросах судебной практики по спорам, связанным с применением законодательства о теплоснабжении // СПС КонсультантПлюс. 2021.



ВОПРОСЫ ДОГОВОРНОГО ПРАВА



ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПРАВОСУДИЕ НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ РОССИИ

доме горячей воды (или используемой в целях горячего водоснабжения холодной воды и тепловой энергии) в составе платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме.

В подпункте «л» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), установлено, что содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя, в том числе, приобретение горячей воды при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления⁸.

Поясняя приведенные правовые нормы, обратимся к судебной практике, в частности к делам, рассматриваемым судами Дальневосточного судебного округа.

В Арбитражный суд Камчатского края с требованием о взыскании с управляющей организации платы за коммунальный ресурс «горячая вода», используемый в целях содержания общего имущества МКД, обратилась РСО.

В обоснование заявленных требований истец указал, что обязательство по оплате, поставляемого в находящиеся в управлении ответчика МКД, в том числе, имеющие открытую систему теплоснабжения, указанно-го коммунального ресурса ответчиком не исполняются.

Суд первой инстанции заявленные РСО требования удовлетворил, признав доказанным истцом факт поставки горячей воды, используемой в целях содержания общего имущества, и его неоплаты со стороны ответчика.

С указанным подходом согласился суд апелляционной инстанции.

Вместе с тем, иную позицию по данному вопросу принял Арбитражный суд Дальневосточного округа, признавая доводы кассационной жалобы ответчика об отсутствии технологического подключения к централизованной системе горячего водоснабжения, что исключает возможность взимания платы за «горячую воду», обоснованными.

Так, в своем судебном акте суд кассационной инстанции указал, что возможность взимания платы за потребленный коммунальный ресурс в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в силу прямого указания подпункта «л» пункта 11 Правил № 491, поставлена в зависимость от конструктивных особенностей многоквартирного дома.

«...Система горячего водоснабжения в открытых системах теплоснабжения должна иметь отдельное подключение к обратному и подающему трубопроводам,

позволяющим регулировать и выдерживать температуру горячей воды, соответствующей установленным температурным параметрам. Кроме того, такое подключение должно быть отражено в технической документации (техническом паспорте) жилого дома.

Отсутствие отдельной системы горячего водоснабжения и отбор горячей воды из системы отопления не может быть признан в качестве доказательства предоставления и потребления коммунального ресурса «горячая вода» при содержании общего имущества в многоквартирном доме»⁹.

В связи с этим, отменяя принятый по делу судебный акт и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Арбитражный суд Дальневосточного округа указал на необходимость при разрешении спора давать оценку конструктивным особенностям многоквартирных жилых домов, включенных в расчет суммы иска, на предмет возможности потребления коммунального ресурса «горячая вода» от системы центрального горячего водоснабжения.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции выполнил указания Арбитражного суда Дальневосточного округа, исследовав вопросы о наличии в МКД систем горячего водоснабжения в открытых системах теплоснабжения, в том числе на наличие отдельных подключений к обратному и подающему трубопроводам, позволяющим регулировать и выдерживать температуру горячей воды, соответствующей установленным температурным параметрам.

При этом одним из выводов, к которым пришел суд первой инстанции при новом рассмотрении дела, стало то обстоятельство, что фактический отбор населением теплоносителя из системы отопления непосредственно в жилых помещениях (из радиаторов) не подпадает под понятие санкционированного горячего водоснабжения с позиции норм Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Правил № 354 и № 491 и исключает возможность признания такой коммунальной услуги оказанной и подлежащей оплате.

В связи с чем в удовлетворении требований РСО в части взыскания задолженности за горячую воду, поставляемую в МКД, не имеющие отдельной системы горячего водоснабжения, отказали.

Изложенная позиция соответствует сложившейся судебной практике, в соответствии с которой организации, осуществляющие поставку горячей воды на нужды содержания общего имущества многоквартирных домов, должны доказать наличие внутридомовых инженерных систем для производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, а также наличие централизованной системы горячего водоснабжения.

В противном случае организация не вправе требовать платы за поставленный коммунальный ресурс (№ А59-4185/2018, № А24-1837/2019, № А24-5106/2019, № А24-3296/2019, № А24-4335/2019, № А24-6635/2019, № А51-8077/2019, № А24-2622/2020).

Определениями от 17.02.2021 № 303-ЭС20-23542 от 05.04.2021 № 303-ЭС21-3737 Верховный Суд Российской Федерации отказал в передаче на пересмотр дел № А24-5106/2019, № А24-3385/2019, тем самым подтвердив законность выводов, изложенных в судебных актах судами нижестоящих инстанций.

Следует обратить внимание, что при рассмотрении судебных дел в качестве доказательств, подтверждающих наличие либо отсутствие внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, сторонами были представлены техническая документация (технические паспорта) на спорный жилищный фонд, акты проведения осмотров многоквартирных домов, а также сведения, полученные с официального сайта «Реформа ЖКХ».

Указанные доказательства легли в основу принятия решений по рассматриваемым судебным делам.

Стоит отметить, что интернет-сайт www.reformagkh.ru с 09.07.2013 определен Приказом Минрегиона России от 02.04.2013 № 124 в качестве адреса официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Указанный интернет ресурс предоставлял доступ к информации по каждому многоквартирному дому, по организациям, осуществляющим управление домами, а также иную информацию, в том числе, сведения об инженерных системах.

В целях создания правовых и организационных основ для обеспечения граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций информацией о жилищно-коммунальном хозяйстве принят Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Во исполнение требований указанного закона приказом Минкомсвязи России от 30.12.2014 № 504, Минстроя России № 934/пр (начало действия 08.03.2015) определен адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет – www.dom.gosuslugi.ru.

С 01.07.2019 все организации, занимающиеся управлением МКД на территориях всех субъектов, обязаны размещать информацию о ходе своей деятельности в ГИС ЖКХ в порядке, установленном частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ, состав, сроки и периодичность размещения которых утверждены Приказом Минкомсвязи России от 29.02.2016 № 74, Минстроя России № 114/пр.

При этом предусмотренное частью 10 статьи 161 ЖК РФ требование об опубликовании данных в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, в том числе на интернет-сайте www.reformagkh.ru (сайте «Реформа ЖКХ»), утратило силу.

В связи с чем возникает вопрос относительно достоверности и возможности использования информации о состоянии инженерных систем при определении конструктивных особенностей многоквартирных домов, размещаемой управляющими организациями на интернет-сайте www.reformagkh.ru, поскольку норма, предусматривающая обязанность такого размещения, а также все регламентирующие ее акты и положения о порядке размещения сведений на указанном интернет-сайте, прекратили свое действие.

Рассматривая вопрос правомерности взимания платы за коммунальные ресурсы, стоит иметь в виду, что в результате изменений жилищного законодательства, а также законодательства в сфере снабжения МКД коммунальными услугами, как следствие, изменяется и судебная практика.

При этом ее анализ показывает, что ранее доводы о конструктивных особенностях МКД управляющими организациями не заявлялись и не были предметом рассмотрения судов.

До внесенных изменений в жилищное законодательство, когда исполнителями коммунальных услуг признавались лишь лица, осуществляющие управление МКД, перед организациями, реализующими поставку коммунальных ресурсов, не стояла задача устанавливать наличие либо отсутствие возможности поставки и потребления гражданами коммунального ресурса «горячая вода», не возникал вопрос о том, в каких целях используется тепловая энергия и теплоноситель.

Стоит при этом отметить, что жилищный фонд, не имеющий подключения к центральной сети, существует уже значительный промежуток времени и ранее платежи производились в полном объеме без учета конструктивных особенностей МКД и разделения потребляемого ресурса на собственные нужды потребителей и на содержание общедомового имущества.

Основной акцент на этом вопросе сделан после апреля 2018 года.

Вместе с тем, в настоящее время в целях соблюдения прав потребителей коммунальных ресурсов судебная практика идет по пути определения актуальных и достоверных данных о техническом состоянии многоквартирного жилищного фонда и более детального установления права РСО на возмещение платы за коммунальный ресурс путем установления самого факта потребления ресурса посредством отдельной сети горячего водоснабжения. ■

⁸ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СПС КонсультантПлюс. 2021.

⁹ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.05.2020 № Ф03-1604/2020 по делу № А24-4335/2019 // СПС КонсультантПлюс. 2021.