

Солодовникова Валерия Дмитриевна,
студентка 4 курса Юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Яковлев Валерий Иванович,
кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

КОММУНАЛЬНЫЙ РЕСУРС НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ: ПРОБЛЕМЫ КВАЛИФИКАЦИИ КАК ЧАСТИ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Аннотация. В статье анализируются правовые и практические проблемы, связанные с включением расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – ресурсы на ОДН), в состав платы за содержание жилого помещения. На основе анализа норм Жилищного кодекса Российской Федерации и подзаконных нормативных правовых актов выявляются ключевые коллизии квалификации данных расходов, исследуются технико-экономические факторы возникновения сверхнормативных объемов потребления и предлагаются подходы к разрешению существующих противоречий.

Ключевые слова: Общедомовые нужды (ОДН), содержание общего имущества, плата за жилое помещение, многоквартирный дом, коммунальные ресурсы, небаланс потребления.

До 1 января 2017 года законодательство рассматривало коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды, как самостоятельную коммунальную услугу. С вступлением в силу Федерального закона от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ и последующих изменений, а также Постановления Правительства РФ от 26 декабря 2016 года № 1498, произошло концептуальное изменение: расходы на оплату холодной, горячей воды, электрической энергии и отведение сточных вод в целях содержания общего имущества были включены в структуру платы за содержание жилого помещения [2].

Данная реформа была направлена на решение проблемы растущих долгов перед ресурсоснабжающими организациями и стимулирование управляющих компаний к энергоэффективности. Как справедливо отмечается в правовой литературе, произошло перераспределение финансовой ответственности: если раньше ресурсоснабжающая организация взыскивала сверхнормативные ОДН непосредственно с потребителей, то теперь бремя доказывания обоснованности расходов и риски небалансов ложатся на управляющую организацию [4].

В соответствии с актуальной редакцией п. 1 ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ, плата за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), находящемся под управлением управляющей организации, ТСЖ или кооператива, включает плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества [1]. При этом тепловая энергия на ОДН осталась в составе коммунальной услуги по отоплению, что создает дополнительную коллизию в правоприменительной практике, поскольку разграничить теплопотери в стояках и собственно отопление мест общего пользования технически сложно.



Ключевая проблема квалификации связана с определением предельного объема ресурса на ОДН, подлежащего оплате собственниками. Согласно ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, даже при наличии общедомового прибора учета (ОДПУ) размер расходов граждан на оплату ресурсов на ОДН определяется исходя из норматива потребления с последующим перерасчетом по показаниям ОДПУ [1].

Юридическая коллизия возникает в ситуации, когда фактическое потребление ресурса на ОДН по показаниям общедомового счетчика оказывается выше норматива. Возникает вопрос: должна ли управляющая организация оплачивать этот «сверхнорматив» за свой счет, или она вправе распределить его на собственников, если докажет отсутствие своей вины в перерасходе? Анализ формул № 10 и № 12 Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг (Постановление № 354) показывает, что законодатель встал на сторону добросовестного потребителя: объем сверх норматива не предъявляется собственникам, если иное не решено общим собранием [6].

Однако такая конструкция порождает проблему экономической нецелесообразности содержания старых сетей. Как отмечается в отраслевых исследованиях, техническое состояние внутридомовых инженерных систем большинства МКД таково, что потери ресурса (утечки, несанкционированные врезки) объективно не могут быть ниже норматива [5]. Возникает замкнутый круг: управляющая компания не может снизить потери без капитального ремонта, но не имеет средств на ремонт, так как расходы на «сверхнорматив» ложатся на нее.

Для понимания природы споров необходимо обратиться к технической стороне вопроса. Объем ресурса на ОДН определяется как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой индивидуального потребления всех жилых и нежилых помещений [2].

Однако исследования, проведенные в типовых МКД (например, эксперимент в 84-квартирном доме в Москве), фиксируют систематический небаланс, достигающий 20-30%, который не может быть объяснен только технологическими потерями [5]. Основной причиной занижения индивидуального потребления является так называемый «порог чувствительности» квартирных счетчиков воды. Большинство бытовых водосчетчиков (классов А и В) имеют минимальный расход 30–60 литров в час. Расходы ниже этого порога (медленно капающий кран, подтекающий бачок унитаза) прибором не фиксируются. При этом за сутки подобные «невидимые» потери могут составлять до 705 литров с одной квартиры [5].

С правовой точки зрения это порождает практически неразрешимую презумпцию: управляющая компания должна доказать, что небаланс возник именно из-за низкой чувствительности счетчиков (что является характеристикой прибора, допущенного к обороту государством) или действий жильцов, а не из-за утечек на общих сетях. На практике бремя доказывания отсутствия вины управляющей организации в сверхнормативных ОДН оказывается непосильным.

Анализ судебной практики и административных разъяснений позволяет выделить два перспективных направления решения проблемы.

Во-первых, это внедрение автоматизированных информационно-измерительных систем учета (АИИС КУЭ), которые позволяют производить одномоментное снятие показаний со всех приборов [10]. Такие системы исключают человеческий фактор и разрывы во времени фиксации показаний, но их массовое внедрение сдерживается высокой стоимостью оборудования.

Во-вторых, это заключение прямых договоров собственников с ресурсоснабжающими организациями (РСО). В этом случае РСО выставляет счета за ресурс в квартире и фиксированный (нормативный) объем на ОДН, а управляющая компания исключается из денежных отношений за ресурс. Данный механизм, предусмотренный ст. 157.2 ЖК РФ,



позволяет избежать споров о распределении сверхнормативов, так как РСО несет риск неучета ресурса на границе балансовой принадлежности (внешняя стена дома).

Квалификация коммунального ресурса на общедомовые нужды как части платы за содержание жилого помещения, несмотря на свою логичность, создала комплекс правовых и экономических проблем. Основная коллизия заключается в противоречии между императивной нормой о применении норматива как «потолка» расходов для граждан и объективным техническим состоянием инженерных систем, не позволяющим уложиться в этот норматив без значительных капитальных вложений. Решение проблемы лежит не в плоскости юридических фикций, а в сфере технического перевооружения системы учета и четкого законодательного закрепления порядка распределения выявленных, но не учтенных индивидуальными приборами объемов ресурса.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14. (п. 1 ч. 2 ст. 154, ч. 9.2 ст. 156)
2. Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 (ред. от 13.09.2022) «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» // СПС «КонсультантПлюс».
3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 19.12.2023) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // СПС «Гарант».
4. Разъяснения Минстроя России от 14.02.2017 № 4275-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникших в связи с включением с 1 января 2017 г. расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения».
5. Кудрявцев В. А., Чернышева Е. Г. Проблемы учета и распределения коммунальных ресурсов в многоквартирных домах // Жилищное право. – 2019. – № 3. – С. 45–52.
6. Шевченко О. В. Правовое регулирование расходов на общедомовые нужды: проблемы и перспективы // Вестник гражданского процесса. – 2021. – Т. 11. – № 2. – С. 112–124.
7. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 23.09.2022) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» // СПС «Гарант».
8. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2015. – 03 июля.
9. Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2017. – 04 авг.
10. Атаманова Ю. С. Жилищное право: учебник для вузов. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2022. – 412 с. (С. 315–328).

