



Об оплате владельцами нежилых помещений в многоквартирных жилых домах электрической энергии, израсходованной в помещениях общего пользования

Логинов Д.А., эксперт интернет-проекта «Правовые аспекты энергоснабжения»

Зачастую владельцы нежилых помещений в многоквартирных жилых домах (т.е. те самые бутики, юридические фирмы, салоны красоты и прочие коммерческие организации, которые занимают первые этажи зданий) сталкиваются с тем, что им предъявляется к оплате стоимость электрической энергии, потреблённой в помещениях общего пользования многоквартирного жилого дома, на первом этаже которого они располагаются.

Многие считают это несправедливым – ведь фактически на них тем самым возлагается обязанность по оплате электрической энергии, израсходованной на освещение помещений, которыми эти коммерческие организации не пользуются (например, подъездов).

Как соотносится такое понимание справедливости с нормами права?

Для ответа на этот вопрос в первую очередь необходимо обратить внимание на определение понятия «*помещения общего пользования*», содержащееся в подп. «а» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества).

Согласно этому определению, под помещениями общего пользования следует понимать помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.

Тот же пункт разъясняет содержание этого понятия, указывая, что к помещениям общего пользования относятся в том числе и 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, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

При этом потребление электрической энергии всеми помещениями общего пользования многоквартирного жилого дома подлежит включению в плату за коммунальные услуги.

Это следует из:

- п. 26 Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, и формулы № 8 Приложения к указанным Правилам, согласно которым нормативы потребления коммунальных услуг, определяющие размер платы потребителей коммунальных услуг за коммунальную услугу электроснабжения, в обязательном порядке включают в себя весь расход электрической энергии во всех помещениях общего пользования;
- формул расчёта размера платы потребителей коммунальных услуг за коммунальную услугу электроснабжения, содержащихся в Приложении № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства



РФ от 23.05.2006 № 307 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), также предусматривающих включение в плату за коммунальную услугу электроснабжения стоимости всего потребления электрической энергии во всех помещениях общего пользования.

Далее необходимо учесть, что под коммунальными услугами в соответствии с абз. 2 п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам понимается деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

А под потребителем, оплачивающим коммунальные услуги, согласно абз. 4 п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам следует понимать гражданина, использующего коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Таким образом, весь объём электрической энергии, потреблённый в помещениях общего пользования, включается в плату за коммунальные услуги, плательщиком которой являются лишь потребители коммунальных услуг.

Аналогичное разъяснение содержится в письме Министерства регионального развития РФ от 18.06.2007 № 11356-ЮТ/07, в котором указывается, что *«Количество электрической энергии, подаваемой на работу приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг и Правилам установления нормативов должно оплачиваться в составе платы за коммунальную услугу "электроснабжение"»*. При этом Министерство регионального развития РФ является органом, уполномоченным на официальное толкование Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (в соответствии с п. 6 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307).

Таким образом, собственники нежилых помещений в многоквартирных домах, которые при этом не являются жильцами этих домов, не являются потребителями коммунальных услуг, и, соответственно, не должны оплачивать электрическую энергию, потреблённую в помещениях общего пользования, так как эта энергия оплачивается в составе именно платы за коммунальные услуги.

На всё это можно возразить – ведь собственник нежилого помещения в соответствии со ст.ст. 210, 249 ГК РФ, ст.ст. 39, 158 ЖК РФ, и п. 28 Правил содержания имущества в многоквартирном доме, обязан нести расходы на содержание общедомового имущества.

Действительно, это так – расходы на содержание имущества собственник любого, как жилого, так и нежилого помещения, нести обязан.

Однако п. 11 Правил содержания общедомового имущества, содержащий в себе исчерпывающий перечень мероприятий по содержанию общедомового имущества, не включает в себя электроснабжение помещений общего пользования.

Аналогичные разъяснения содержатся также и в вышеуказанном письме Министерства регионального развития РФ от 18.06.2007 № 11356-ЮТ/07, в котором указывается на то, что количество электрической энергии, подаваемой на работу приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего



Интернет-проект «Правовые аспекты энергоснабжения»

<http://zhane.ru/>

имущества в многоквартирном доме, должно оплачиваться в составе платы за коммунальные услуги, а не в составе платы за содержание общедомового имущества.

Таким образом, коммерческие организации имеют все шансы отстоять своё право не платить за электрическую энергию, которой они не пользуются. Этот вывод можно при желании распространить и на остальные виды коммунальных ресурсов.