

Услуга оказывается в соответствии с Правилами работы «Линии консультаций». Рекомендуем заранее с ними ознакомиться на нашем сайте

<https://f1consultant.ru/file/nonefiles/September2018/ChB13EmjRWfaN7PL3TyX.pdf>

Актуально на 10.09.2020

На ваш вопрос: Кто должен оплачивать ОДН за теплоснабжение подъездов, если нет управляющей компании? Осуществляется непосредственное управление МКД жильцами.

Правовая формулировка вопроса: плата за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, при управлении МКД непосредственно собственниками помещений

сообщаем следующее: Плата за коммунальные услуги, начисляемая нанимателям и собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электроэнергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо (при наличии печного отопления), плату за отведение сточных вод и обращение с твердыми коммунальными отходами (ч. 1, 2, 4 ст. 154 ЖК РФ).

В настоящее время плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды, входит в состав платы за содержание жилого помещения (ч. 1, 2 ст. 154 ЖК РФ).

Исключение составляют случаи, когда управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений либо способ управления таким домом не выбран или не реализован. В этом случае плата за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды, включается в плату за коммунальные услуги (ч. 5 ст. 154 ЖК РФ; п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности").

Размер платы за предоставляемые коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета за расчетный период, а при их отсутствии - из нормативов потребления коммунальной услуги.

Если собственники помещений в МКД не установили или ввели в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии такой технической возможности), плата за коммунальную услугу на общедомовые нужды рассчитывается с применением повышающих коэффициентов. Аналогичным образом повышается плата при недопуске исполнителя два раза и более в помещение для проверки приборов учета, а также при двукратном недопуске в помещение представителей гарантирующего поставщика (сетевой организации) для установки приборов учета электроэнергии, ввода их в эксплуатацию, проверки состояния или проведения работ по обслуживанию и подключению приборов учета к интеллектуальной системе учета электроэнергии (п. п. 60(1), 60(3), 80(1) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354; п. п. 4, 26(1) Приложения N 2 к Правилам N 354).

Следует учитывать, что нормы, устанавливающие повышающие коэффициенты, не должны применяться к домам, на которые не распространяются обязательные требования по установке приборов учета, к примеру ветхим, аварийным, подлежащим сносу или капитальному ремонту (п. 2 Критериев, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 627; Письмо Минстроя России от 03.11.2016 N 36508-ОД/04).

Если в многоквартирном доме предусмотрено непосредственное управление таким домом, то собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды

деятельности (ч. 8 ст. 155 ЖК РФ). Суды разъясняют, что при непосредственном управлении многоквартирным домом правоотношения по поставке и оплате коммунальных услуг складываются между ресурсоснабжающими организациями и жильцами (собственниками помещений), которые оплачивают потребленные коммунальные ресурсы в объеме, поставленном на границу сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Заключение договора с ресурсоснабжающей организацией от имени жильцов (собственников) уполномоченным ими лицом не изменяет схему правоотношений, и это лицо не становится исполнителем коммунальных услуг и не обязано оплачивать поставленные коммунальные ресурсы. Иное толкование, допускающее наличие посредника между ресурсоснабжающей организацией и конечным потребителем (собственником помещений), искажает смысл непосредственного управления и по существу сводит его к управлению через управляющую организацию, то есть подменяет волю собственников о выборе способа управления многоквартирным домом ([Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 04.09.2018 по делу N 33-8065/2018](#); [Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.04.2016 N Ф06-10618/2013 по делу N А55-34167/2012](#)).

Подборка документов:

Ситуация: Как рассчитываются и оплачиваются коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды многоквартирного дома? ("Электронный журнал "Азбука права", 2020) {КонсультантПлюс}

С уважением,
Эксперт Линии консультаций
Марченко Анна

Ответ подготовлен на основе материалов СПС Консультант Плюс и носит справочный характер.

Примечание:

- **желтым маркером выделены места, на которые следует обратить внимание**
- **синим цветом выделены рабочие ссылки, позволяющие открыть документ/фрагмент в системе**

Ответственность за дальнейшее использование клиентом подготовленного ответа компания ООО «Центр Ф1» не несет.