

ПРОЛОГ.....	1
КОММУНАЛЬНАЯ УСЛУГА ОТОПЛЕНИЕ.....	3
ЭПИЛОГ.....	5

## ПРОЛОГ

Люди, такие же граждане как и все, отказались от потребления коммунальной услуги отопление своих квартир, поставляемой посредством сетей централизованного теплоснабжения. Сразу необходимо оговорить пару моментов, для тех кто рассуждает в ключе "многоквартирный дом это одно целое", "нельзя без согласия всех собственников пилить внутридомовую систему теплоснабжения", "отключенные квартиры отапливаются за счет соседей".

1. Хотя многоквартирный дом и одно целое, но к предоставлению и/или снабжению коммунальными ресурсами равно как к потреблению коммунальных услуг концепция многоквартирного дома как единого целого имеет малое отношение. Почти все коммунальные услуги оказываются посредством встроенных в многоквартирный дом внутридомовых инженерных систем. В частности самая важная составляющая внутридомовой инженерной системы теплоснабжения - это тепловая сеть (стояки отопления, подводящие и т.д. и т.п. Все что предназначено для транспортировки теплоносителя внутри системы). То есть куда тепловая сеть дотянулась в своем рабочем состоянии туда возможно подать теплоноситель. Просто подать теплоноситель не означает автоматическое потребление тепловой энергии. Как с письмами, факт отправки как и факт доставки не является гарантией получения (в случае коммунальной услуги, потреблением). Для потребления необходимы теплопотребляющие устройства. Применительно к потреблению тепловой энергии в бытовых нуждах, потребление тепловой энергии происходит внутриквартирными теплопотребляющими устройствами, в народе известными как радиаторы (батареи) центрального отопления.

2. Для отключения того или иного помещения многоквартирного дома от внутридомовой тепловой сети вовсе не требуется пилить внутридомовую инженерную систему теплоснабжения, которая действительно является Общим Домовым Имуществом. В соответствии с Федеральным законом «О теплоснабжении» и согласно «Правил организации теплоснабжения в РФ» достаточно отсоединить теплопотребляющие установки (радиаторы), находящиеся внутри помещения, от внутридомовой тепловой сети. При этом, так как радиаторы являются внутриквартирным оборудованием, находятся на ответвлениях от тепловых сетей и обслуживают только одно помещение, к примеру квартиру, то и к Общему Домовому Имуществу данные радиаторы ЦО не относятся. На этот счет Верховный суд РФ высказался [решением](#) по делу №ГКПИ09-725 от 22 сентября 2009 г.

Для тех, кто считает что возможно потреблять тепловую энергию от проходящих транзитом стояков и/или через бетонные/кирпичные/панельные стены и/или перекрытия от соседей, согласно Федеральному [закону](#) «О теплоснабжении» и в соответствии с [«Правила организации теплоснабжения в РФ»](#) для того чтобы перестать потреблять тепловую энергию, достаточно отсоединить теплопотребляющие установки от тепловых сетей.

Итак, основным в этой ситуации (снабжение энергией населения) является Гражданский кодекс. [Статьей 548](#) Гражданского кодекса РФ оговорено, что [статьи 539-547](#) Гражданского кодекса РФ применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Предвидя споры и дискуссии на тему «Да как они посмели!!! Все платят, нечего выезживаться! Не хотите платить, покупайте свой дом!», следует обратить внимание на то, что в согласно [статье 546](#) Гражданского кодекса РФ, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления,

он вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии. То есть, каждый гражданин Российской Федерации вправе отказаться (расторгнуть договор теплоснабжения) от потребления тепловой энергии, поданной по тепловым сетям централизованного теплоснабжения.

Определение потребителя тепловой энергии приведено в [статье 2](#) Федерального закона «О теплоснабжении». Данным законодательным актом указано, что потребитель тепловой энергии (далее также - потребитель) - лицо, приобретающее тепловую энергию (мощность), теплоноситель для использования на принадлежащих ему на праве собственности или ином законном основании теплопотребляющих установках либо для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления. Основным моментом определения является то, что потреблять тепловую энергию возможно лишь с использованием теплопотребляющих установок. Данным законом также дано определение понятию «теплопотребляющая установка».

Рассмотрим случай, когда у потребителя имеется задолженность по оплате поставленной ему тепловой энергии. Итак, на основании постановления Правительства РФ №808 «Правил организации теплоснабжения в РФ» п.92, теплоснабжающая организация вправе ввести ограничения подачи тепловой энергии. Процедура ограничения или прекращения подачи тепловой энергии потребителю утверждена общими положениями об ограничении и прекращении подачи тепловой энергии потребителям, а именно п.п.76-91 «Правил организации теплоснабжения в РФ». Очень важным для ситуации техническим аспектом является то, что в большинстве случаев, связанных со снабжением обычного населения в многоквартирных домах, нет технической возможности произвести соответствующие переключения на тепловой сети, чтобы прекратить подачу тепловой энергии к теплопотребляющим установкам собственника (нанимателям) квартиры в многоквартирном доме. Тут в помощь теплоснабжающим организациям, п.82 данных правил, которым предусмотрена процедура введения полного ограничения режима потребления тепловой энергии для потребителя. Согласно этой процедуре полное ограничение режима потребления влечет за собой прекращение подачи тепловой энергии, теплоносителя потребителю путем осуществления переключений на тепловых сетях. При отсутствии такой возможности прекращение подачи тепловой энергии осуществляется путем отсоединения теплопотребляющих установок потребителя от тепловой сети. То есть законодательством РФ предусмотрено, что в случае, когда некий гражданин не выполняет своих обязанностей по оплате потребляемой тепловой энергии, теплопотребляющая организация вправе полностью ограничить, (прекратить подачу) потребление этим гражданином тепловой энергии, даже без переключений на тепловых сетях, попросту отсоединив его теплопотребляющие установки (радиаторы отопления) от тепловой сети.

Итак прекратить потребление тепловой энергии от тепловых сетей просто. С этим разобрались. Но и совсем без тепла будет туго. В большинстве районов нашей необъятной, достаточно продолжительное время года, получить положенные по СНиПам и СанПиНам 18°C воздуха в жилом помещении без источников тепловой энергии просто не возможно. Поэтому гражданам придется решать этот вопрос самим, используя какие-то технические средства и технологические решения. И вот это уже трактуется законодательством как «переустройство» жилого помещения. Такое переустройство имеет свой порядок. Порядок переустройства регламентируется [статьями 25-29](#) Жилищного кодекса РФ. Не вдаваясь в подробности суть этого порядка такова:

В зависимости от того какое техническое решение и какое оборудование будет использоваться, получают все необходимые технические условия (естественно на бумаге, с подписями ответственных лиц и печатями всех заинтересованных организаций). Составляется проект переустройства с учетом полученных технических условий. Проект согласовывается с гос.органом уполномоченный согласовывать переустройства Выполняются

работы в строгом соответствии с уже согласованным проектом. Органом местного самоуправления, уполномоченным согласовывать переустройства, производится приемка выполненных работ. В случае если все в норме составляется и подписывается акт приемки работ, который согласно [ст.28](#) ЖК РФ, является свидетельством о законченном переустройстве. Дальше с этим актом можно идти изменять технический паспорт своего помещения (квартиры).

В общем такова последовательность действий в случае если вы законопослушный гражданин. Ваш призв в этом во всем, в контексте отопления, то что вы становитесь независимы от всевозможных форс-мажорных обстоятельств в сфере ЖКХ. Учитывая, что речь идет об отоплении, все понимают что головотяпство какого-нибудь слесаря/инженера/менеджера (а за частую всех вместе взятых), особо ответственных за оказание коммунальной услуги отопления, теперь не является проблемой.

Бонусом вы получите экономию. Денежную. Солидный кусок ежемесячных расходов отпадет сам собой. Теперь вам не надо будет оплачивать аппетиты менеджера РСО, так как их аппетиты вообще никак не контролируются.

## КОММУНАЛЬНАЯ УСЛУГА ОТОПЛЕНИЕ

Существует более одной правовой нормы, регламентирующей предоставление коммунальных услуг и коммунальной услуги отопления в частности. Более одной это мягко сказано. Поэтому буду последовательным, чтобы не запутывать и в без того не простой ситуации. Важным моментом здесь является, что все эти правовые нормы соответствуют другим правовым нормам, в том числе соответствуют и Федеральному закону «О теплоснабжении» и «Правилам организации теплоснабжения в РФ». Если правовая норма не соответствует какой-либо действующей правовой норме, особенно если конфликтует с нормой вышестоящей по юридической силе, то она признается не действующей. Эту процедуру производит Верховный Суд РФ.

А теперь об основаниях, на которых должно слать «менеджеров в теплоснабжении» куда дальше, чем глаз невооруженный способен разглядеть. Так как теперь вы не являетесь потребителем тепловой энергии от централизованных тепловых сетей, то соответственно и коммунальную услугу отопления вы не потребляете. На данный момент действуют «Правила предоставления коммунальных услуг», утвержденные [постановлением](#) Правительства РФ от №354. Эти правила описывают предоставление и порядок расчетов за предоставленные коммунальные услуги, помимо этого в них оговаривается ответственность за нарушения самих правил. Так как «[Правила №354](#)» - это подзаконный правовой акт, принятый в соответствии с уже действующими правовыми нормами, то перед тем как утвердить предоставляемые виды коммунальных услуг [пунктом 3](#) правил оговариваются условия, с соблюдением которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, перечисленных в пункте 4 правил. Среди прочих условий есть следующие:

пп. в) предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в [приложении №1](#);

пп. г) предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

пп. е) техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

Подпункт г) как раз для тех, кто рассматривает предоставление коммунальных услуг через концепцию МКД как единого целого. Коммунальная услуга отопление предоставляется не посредством МКД, а посредством тепловых сетей и внутридомовой инженерной системы теплоснабжения в помещении МКД. У тепловых сетей и самой внутридомовой инженерной системы теплоснабжения есть (цитирую) "пределы технической возможности". То есть если внутридомовая система теплоснабжения не может обогревать какое то помещение в МКД, ввиду отсутствия технической возможности, то это автоматически означает что никакой МКД как единое целое не может повлиять на существующие "пределы технической возможности" внутриквартирной инженерной системы теплоснабжения и не сможет через ограждающие конструкции (стены, перекрытия) предоставить коммунальную услугу отопление в помещение, в котором не соблюдено условие предоставления коммунальной услуги отопление, оговоренное подпунктом е) п.3 «Правил №354».

Содержание подпункта е) п.3 «Правил №354» полностью соответствует п.2 [ст.539](#) ГК РФ, которым устанавливается условие для заключения договора теплоснабжения. А именно п.2 ст.539 ГК РФ утверждено, что (прямая цитата, но не полная): "Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации..."

Соблюдая условия предоставления коммунальных услуг, утвержденные п.3 «Правил №354», возможно предоставить следующие виды коммунальных услуг, предусмотренные п.4 Правил №354», в числе которых:

пп. е) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в [пункте 15](#) приложения N 1 к настоящим Правилам, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления;"

То есть согласно пп.е) п.4 «Правил №354» коммунальной услугой отопление является подача тепловой энергии для поддержания определенной температуры воздуха в помещении. Если температура воздуха в помещении ниже определенной «Правилами №354», то подача тепловой энергии не считается коммунальной услугой отопление. В таком случае, оказываемая коммунальная услуга отопление, считается ненадлежащего качества, или как в случае с прекращением подачи тепловой энергии потребителю, считается оказанной с перерывами превышающими установленную продолжительность. В соответствии с пп. в) п.3 «Правил №354» и [пунктом 14](#) Приложения №1 к «Правилам», допустимая продолжительность перерыва предоставления коммунальной услуги отопление не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца.

В соответствии с ч.4 [статьи 157](#) Жилищного кодекса размер платы за коммунальную услугу ненадлежащего качества или предоставленную с перерывами, превышающими установленную продолжительность уменьшается, вплоть до полного освобождения от оплаты такой коммунальной услуги. [Порядок](#) уменьшения размера платы за такую услугу, предусмотрен «Правилами №354»

## ЭПИЛОГ

Что происходит на самом. На самом деле, государственный орган субъектов Федерации (Государственная Жилищная Инспекция) в нарушение правовых норм, утвержденных «Правилами №354», выдает предписание Теплоснабжающим/Управляющим организациям начислять плату за площадь помещений многоквартирном доме, отключенных от внутридомовой инженерной системы теплоснабжения.

Такое стало возможным, только благодаря нарушению, предусмотренного «Правилами №354» [порядка](#) расчета размера платы за коммунальные услуги. Обращаю внимание на то, что в ряде субъектов Федерации, государственный орган, контролирующей исполнение правовых норм в сфере ЖКХ, сам предписывает нарушать установленный «Правилами №354» порядок расчета размера платы.

Нарушение происходит следующим образом. Государственная Жилищная Инспекция применяет к порядку расчета размера платы п.40 «Правил №354», в то время как пункт 40 оговаривает ТОЛЬКО обязанность потребителя коммунальной услуги вносить платы за эту услугу определенным образом. В соответствии со вторым абзацем п.40, потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Это означает, что потребитель вносит плату одним платежом и не может отдельно оплатить коммунальную услугу отопление, предоставленную на содержание доли Общего Домового Имущества, приходящейся на его квартиру, и отдельно коммунальную услугу отопление, предоставленную в квартире.

ГЖИ субъектов Федерации, полагая, что положение п.40 регламентируют порядок расчета размера платы за коммунальную услугу отопление, наряду с пунктами 42-43, допускают, а если быть точным разрешают, Теплоснабжающим/Управляющим организациям нарушать п.70 «Правил №354», которым явно указано, что в платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, в случае, установленном [абзацем вторым пункта 40](#) правил плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками.

При этом противозаконный совокупный расчет размера платы за коммунальную услугу отопление, который насаждают ГЖИ субъектов Федерации, нарушает не только положения самих «Правил №354» (помним, что Правила — это подзаконный акт и соответствуют другим действующим правовым нормам), но и правовые нормы законодательных актов, имеющих большую юридическую силу, так как совокупный расчет размера платежа предлагается производить в соответствии с одной формулой — формулой расчета размера платы для жилого или нежилого помещения, исходя из ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) СОБСТВЕННИКА. Государственными Жилищными Инспекциями субъектов Федерации утверждается, что размер обязательного платежа за коммунальную услугу отопление на содержание ОДИ, должен производиться, исходя из площади помещения (квартиры) собственника или нанимателя, а не из площади помещений, входящих в состав ОДИ многоквартирного дома.

Вместе с тем согласно ч.2 [статьи 39](#), ч.1 [статьи 158](#) ЖК РФ, [статьи 249](#) ГК РФ размер обязательных расходов на содержание Общего Домового Имущества должен рассчитываться, исходя из РАЗМЕРА ДОЛИ в Общем Домовом Имуществе, приходящейся на жилое или нежилое помещение собственника в многоквартирном доме. Более того, [п.28](#) «Правил содержания общего домового имущества многоквартирного дома», утвержденных [постановлением](#) Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 («[Правила №491](#)»), явно указывает на то, что собственники помещений обязаны нести бремя содержания общего имущества, но только соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество, а не соразмерно площади своего имущества (квартиры), которое никак не является общей собственностью.

То есть провозглашаемый ГЖИ субъектов Федерации совокупный расчет нарушает не только п.п.69, 70 самих «[Правил №354](#)», но и п.28 «[Правил №941](#)». А так как «Правила №354» являются подзаконным актом, автоматически происходит нарушение ч.2 ст.39, ч.1

ст.158 ЖК РФ. И что более важно, происходит нарушение одного из основных принципов долевого владения имуществом, утвержденного ст.249 Гражданского кодекса.

Нарушение продолжалось бы незаметно и дальше, но в жилом фонде имеются помещения (квартиры), отключенные от внутридомовых инженерных систем теплоснабжения. Помещения(квартиры) в разных случаях отапливаются с использованием разных технологий, соответственно разных ресурсов. В одних случаях, как в Мурманской области, для обогрева отключенных квартир, жители используют подаваемую электрическую энергию, в Саратове используют газовые котлы, везде по-разному. И вот что характерно, не важно чем ты обогреваешь свою квартиру, факт не соблюдения условий предоставления коммунальной услуги отопление посредством централизованных тепловых сетей в пределах технической возможности этих сетей, а следовательно технической невозможности поддерживать установленную «Правилами №354» температуру воздуха в помещении, для государственного органа, контролирующего сферу жилищного хозяйства, ровным счетом ничего не означает. Такая тотальная и юридическая, и техническая безграмотность сотрудников ГЖИ субъектов Федерации, напрямую ведет к развалу сферы ЖК как отрасли в этих субъектах.

Таким образом, применяя п.40 «Правил №354», определяющий особый порядок внесения платы за коммунальную услугу отопление, к порядку расчета размера платы за коммунальную услугу отопление, который предусмотрен п.п.42-43 «Правил №354», Государственные Жилищные Инспекции различных регионов отменяют действие ч.4 [ст.157](#) Жилищного кодекса РФ. Вместе с этим в обоснование своих действий приводят частичное цитирование правовых норм, явно предлагая нарушать правовые нормы в целом, а иногда полностью игнорируя судебные акты, вынесенные Высшим судебным органом РФ. И тому есть конкретные [примеры](#) судебных разбирательств, когда теплоснабжающая организация указывает, что коммунальная услуга отопление не предоставляется в квартире, а ГЖИ накладывает штраф на управляющую организацию, за то, что та не взимает с гражданина плату за не потребляемую услугу. Тем самым документируя неосновательное обогащение управляющей организации.

Во всем этом можно было бы понадеяться на независимую судебную систему государства, но беда в том, что судебная система действительно независима. Решения, принимаемые такой судебной системой, независимы даже от законодательства РФ. Т.е. там где законодательство явно указывает, что заключение договора теплоснабжения возможно только при наличии у потребителя отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации (п.2 ст.539 ГК РФ), суды принимают решения с формулировкой «отсутствие подключенных радиаторов ЦО, не может расцениваться как основание для заключения об отсутствии договорных отношений».

В этом контексте забавно выглядят попытки сотрудников ГЖИ субъектов Федерации, в обход установленного Жилищным кодексом порядка, обвинить жителей в незаконности и самовольности переустройств, ссылаясь на правовые нормы Федерального закона «О теплоснабжении», которые якобы запрещают "переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии" (ч.15 [статьи 14](#) ФЗ-190 от 27 июля 2010 года), в то время как сама норма не применима к ситуациям, когда не происходит технологического присоединения к системе теплоснабжения и жильцом для обогрева используется оборудование не входящее в перечень запрещенного.

Из попыток применить эту правовую норму к обстоятельствам, к которым норма не может быть применена, вытекают [попытки](#) Министров ЖКХ Правительств субъектов Федерации свалить решение вопроса на якобы обязательное требование учета источников тепловой энергии, принадлежащих жильцам в схемах теплоснабжения поселений.

В общем длится эта ситуация уже годами. Размер выдуманных таким образом задолженностей населения растет, так как вполне естественно никто не собирается оплачивать, то, что не потребляет. И уже даже доходит до случаев, когда отмена ч.4 ст.157 ЖК РФ приводит к начислениям платы за коммунальную услугу отопление целым домам, в то время как жители дома, устав ждать когда же тепловики починят подающую магистраль, в установленном порядке оснастили свой дом источником тепловой энергии, а расходы на его содержание распределяют между собой.

Начиная с 2013 г., к примеру, в г.п. Кандалакша Мурманской области, размер таких выдуманных задолженностей приблизился к отметке 170 тыс. руб. А так как наше государство в своей заботе о благосостоянии своих граждан глаз не смыкает, то внесенные в ГПК РФ [изменения](#), теперь позволяют взыскивать задолженности по коммунальным платежам единоличным решением судов по заявлению обездоленных теплоснабжающих и управляющих организаций, судебным приказом. Само собой, о существовании приказа гражданин, должен уведомляться должным образом, единственный способ позволяющий установить дату получения судебного приказа. Определение «извещения должным образом» можно посмотреть в ч.1 [статьи 113](#) ГПК РФ. НО. Большущее НО. Мы помним о независимости судебной системы. Так вот и тут судебная система независима даже от ГПК РФ. Чаще всего, этим грешат мировые суды, судебный приказ отправляется гражданину обычным письмом. И дату отправки суд принимает как начало для [10-дневного](#) срока, который отведен на подачу возражений по приказу. Не дату получения гражданином судебного приказа, которая автоматически фиксируется при уведомлении должным образом, а дату отправки письма. Из чего вытекает простой пустячок. Вы даже можете не узнать, что в отношении вас принят судебный приказ о взыскании выдуманной задолженности. Для вас будет приятным сюрпризом списание, к примеру, 100 тыс. руб., с вашего зарплатного счета в Сбербанке.

Вот такая вот государственная забота о своих гражданах и социально ответственный бизнес происходят в государстве с государственным капитализмом.