

Коммунальная плата за нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах (магазины, офисы, кафе и т. д.)

Очень часто сегодня встает вопрос о понятии «**нежилое помещение**» в многоквартирном доме. Многие путают его с помещениями, входящими в состав общего имущества, или местами общего пользования (МОП), и от этого вопросов по расчету размера платы за коммунальные услуги становится ещё больше.

В этой статье мы разберем, что же относится к нежилым помещениям в многоквартирном доме, и каким образом для них рассчитывается плата за коммунальные услуги.

Итак, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Постановление № 354) нежилое помещение в многоквартирном доме – это помещение, которое не является жилым помещением (квартирой) и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (подъезды, лестничные клетки, лифты, подвалы, чердаки и так далее. Подробное разъяснение по определению помещений, входящих в состав общего имущества, дает Министерство регионального развития в письме от 22.11.2012 № 29433-ВК/19).



Нежилые помещения можно условно обозначить как коммерческие – различные магазины, офисы, кафе, которые расположены в доме и, естественно, являются его частью. У нежилых помещений также имеются собственники, на них также должны быть оформлены свидетельства регистрации права собственности конкретным лицом, впрочем, как и для обычных квартир.

Так как собственники нежилых помещений в многоквартирном доме имеют такие же права и обязанности, как и собственники квартир, расчет размера платы за коммунальные услуги производится для них на общих основаниях, что вытекает из ст. 210 Гражданского кодекса РФ и ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ст. 30 Жилищного Кодекса Российской Федерации, права и обязанности собственника жилого помещения заключаются в следующем:

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников

комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений обязаны нести **расходы на оплату коммунальных услуг** по отоплению, согласно занимаемой общей площади, газоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению по показаниям индивидуальных приборов учета или по объемам, выявленным расчетным способом. За ними также сохраняется обязанность по оплате коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, что также закреплено в Постановлении Правительства РФ № 354.

Вопросы с правильным определением площади стали возникать в связи с необходимостью оборудования многоквартирных домов общедомовыми приборами учета (данная обязанность закреплена в Федеральном законе от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»), ведь на тех домах, где такие приборы отсутствуют, совершенно все равно какую площадь занимают, допустим, магазины, расположенные на первом этаже, расчет производится для квартир по нормативам, для нежилых помещений определенный объем коммунальной услуги рассчитывает ресурсоснабжающая организация, руководствуясь Постановлением Правительства №124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг». Данные правила закрепляют, что (согласно п. 21 вышеназванного постановления) объем коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом, оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется на основании показаний указанного прибора учета за расчетный период (расчетный месяц) за вычетом объемов поставки коммунального ресурса собственникам нежилых помещений в этом многоквартирном доме по договорам ресурсоснабжения, заключенным ими непосредственно с ресурсоснабжающими организациями (в случае, если объемы поставок таким собственникам фиксируются коллективным (общедомовым) прибором учета);

Если в расчет не брать нежилые помещения, доля расходов по оплате за коммунальные услуги, предоставленных на общедомовые нужды, существенно возрастет на собственников и пользователей квартир.



Бдительные граждане в многоквартирных домах совсем недавно стали обращать на это внимание, так как эта проблема касается как новостроек, так и старых домов. Сегодня становится популярным выкупить в многоквартирном доме квартиру, расположенную на первом этаже, перевести в нежилое помещение и открыть в нем магазин, например. Если в дальнейшем это помещение учитывается при расчете размера платы за коммунальные услуги, ничего плохого в этом нет, а вот если расчет производится без учета таких помещений это уже неправильно.

Хотя вопросы возникают и с другой стороны – от собственников нежилых помещений, которые согласно формулам должны оплачивать отопление или электроснабжение (согласно ч. 6 п. 2 Постановления Правительства РФ №354),

используемые в подъездах многоквартирного дома, хотя они такими помещениями не пользуются, так как имеют отдельный выход на улицу. Но исключение нежилых помещений из общего расчета было бы нарушением как самого Постановления № 354, так и принципов всего жилищного законодательства.



Если же подвал или цоколь, например, сдаются в аренду (такое тоже очень часто встречается) для этого нужно решение общего собрания собственников помещений (ст. 46 Жилищного Кодекса Российской Федерации), на котором и определяется порядок сдачи в аренду таких помещений, стоимость оплаты, а также порядок использования средств, полученных от сдачи в аренду таких помещений. Обязанность по оплате коммунальных услуг для арендатора возникнет, только если такое решение будет принято общим собранием и предусмотрено договором аренды.

Поэтому в многоквартирных домах, где помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений используется в коммерческих целях, а также имеются нежилые помещения необходимо четко знать, на каком основании такие помещения занимаются, и каким образом рассчитывается для них плата за коммунальные услуги.