



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
(Госжилинспекция Омской области)**

Булагова ул., д. 68, г. Омск, 644007
Тел./факс (3812) 693-728
E-mail: gjj@omskportal.ru

“ 18 ” января 2022 г. № _____ б/н
На № _____ от _____

Директору ООО
«АртКлининг Домострой»

Н.О.Алексеевской

По результатам рассмотрения Вашего обращения поступившего в Государственную жилищную инспекцию Омской области (далее Госжилинспекция Омской области) сообщаем следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 19 ЖК РФ жилищным фондом признается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. Согласно статьям 92, 94 ЖК РФ к жилым помещениям специализированного жилого фонда относятся жилые помещения в общежитиях, предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Исходя из статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации.

Статьей 2 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных указанным Законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости жилые дома г Омска и Омской области , утратившие статус специализированного жилья, являются многоквартирными домами.

По информации из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, технические паспорта жилых помещений, акты обследования, указывают на то, что собственники жилых помещений спорных многоквартирных домов оборудовали в своих помещениях душевые и кухонные и сантехнические блоки , предназначенные для удовлетворения гражданами свои бытовых и иных нужд (душевые, туалеты), в связи с чем

вспомогательные помещения, которые ранее (в статусе МКД общежитие) являлись местами общего пользования, утратили свое назначение.

По данным технического паспорта каждого жилого дома усматривается, что во всех секциях имеются помещения общего пользования (кухня, шкаф, коридор, душ, туалет). Указанная площадь входит в площадь секций и используется для нужд, проживающих в такой секции лиц. Данная площадь не используется и не может быть использована лицами, проживающими в других секциях, так как все секции являются обособленными объектами, таким образом, помещения общего пользования (кухня, шкаф, коридор, душ, туалет), расположенные в секциях спорных домов, не являются общим имуществом МКД.

Инспекция считает , что здание, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), с даты приватизации первой квартиры (комнаты), утрачивает статус самостоятельного объекта гражданских прав, так как возникают новые объекты гражданских прав - помещения (квартиры, комнаты) в таком здании.

С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04 июля 1991 года N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РСФСР", жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивает статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности (Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 N 13391/09).

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации вместе с приобретением права собственности на квартиру в многоквартирном доме собственник этого имущества приобретает также право общей собственности на помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом доме.

Частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) определено, что квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. В спорных многоквартирных домах отсутствует категория общежитий, соответственно нормы права для собственников помещений в вышеуказанных домах применяется однозначно как для собственников помещений проживающих в многоквартирном доме со следующими категориями, указанными в приложении № 10 Постановлении Правительства № 306 от 23.05.2006г. :

1. Многоквартирные дома, не оборудованные лифтами и электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения
2. Многоквартирные дома, оборудованные лифтами и не

оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения

3. Многоквартирные дома, не оборудованные лифтами и оборудованные электроотопительными и (или) электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения, в отопительный период
4. Многоквартирные дома, не оборудованные лифтами и оборудованные электроотопительными и (или) электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения, вне отопительного периода

Согласно ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальный ресурс, предоставляемый потребителю в жилом помещении, оборудованным индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета определяется в соответствии Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила 354) исходя из показаний такого прибора за расчетный период.

Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) горячей воды, газа, сточных вод и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по формуле 12:

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{н.ж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.п.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

где:

$V^{\text{д}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса. В случаях, предусмотренных пунктом 59(1) Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

- объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за

расчетный период в и-м нежилом помещении, определенный в соответствии с пунктом 43 Правил;

- объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, определенный по показаниям такого прибора учета. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

V_{кр} - определяемый в соответствии с пунктом 54 Правил объем соответствующего вида коммунального ресурса (электрическая энергия, газ), использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению и (или) газоснабжению;

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

S_{об} - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Как уже было указано, что, несмотря на сохранение конструктивных особенностей спорных жилых домов (секционного, коридорного типа) в силу наличия несущих конструктивных элементов, все жилые помещения признаются квартирой, т.к. является структурно обособленными помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования, соответственно в таком доме.

В приложении № 1 раздела 3 Приказ Региональной энергетической комиссии Омской области от 15.08.2012 г. № 136/38 «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на территории города Омска и Омской области» (далее – Приказ РЭК от 15.08.2012 г. № 136/38) указаны нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению в жилых помещениях для жилых домов (общежитий), но не для многоквартирных.

Исходя из вышеизложенного, для жилых домов, ранее снятых со статуса «общежитие», следует применять нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению в жилых помещениях для многоквартирных домов в соответствии с приложением № 1 раздела 1 Приказа РЭК от 15.08.2012 г. № 136/38.

На основании вышеизложенного, ООО «Омская энергосбытовая компания» при начислении платы за коммунальный ресурс электроэнергия неверно применяет норматив потребления электрической энергии в жилых помещениях в многоквартирном доме, используя норматив с раздела 3 приложения 1 Приказа РЭК Омской области 136/38.

Исполняющий обязанности
Начальника Госжилиспекции
Омской Области



О.Г. Подгурский