

# **Плата за электроэнергию, потребляемую при содержании общего имущества (МОП/СОИ), для собственников нежилых помещений: правомерно ли применение тарифа «прочие потребители»**

## **Краткая постановка вопроса**

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме (МКД) получает от ресурсоснабжающей организации (РСО) или от управляющей организации (УК/ТСЖ) начисления за электроэнергию, потреблённую на общедомовые нужды (в бытовой терминологии — «МОП», в терминологии ЖК РФ — коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества, далее — КР на СОИ), при этом применённая к нему цена/тариф в 3 раза выше, чем тариф, по которому то же самое общедомовое потребление оплачивают собственники жилых помещений. Требуется установить, законна ли такая тарификация и в каких случаях она может быть оспорена. Вопрос не имеет единственного ответа: он распадается на (а) вопрос о правовой природе самого платежа за КР на СОИ, (б) вопрос о применимой ценовой категории (регулируемый тариф для «населения и приравненных категорий» либо нерегулируемая цена для «прочих потребителей»), (в) вопрос о том, кто именно является потребителем ресурса в части СОИ — сам собственник нежилого помещения или исполнитель коммунальных услуг (УК/ТСЖ), и (г) вопрос о способе определения объёма, распределяемого на нежилое помещение. Ниже разобраны все существенные версии.

## **I. Фактическая и терминологическая рамка: что именно сравнивается**

### **1.1. «МОП» — это не коммунальная услуга, а составная часть платы за содержание**

С 1 января 2017 года (в связи с введением в действие ч. 9.1–9.3 ст. 156 ЖК РФ Федеральным законом от 29.07.2017 № 258-ФЗ и ранее — Федеральным

законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ) стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, включена в **плату за содержание жилого помещения:**

- ч. 2 ст. 154 ЖК РФ: плата за жилое помещение и коммунальные услуги для **собственника** помещения в МКД включает плату за содержание жилого помещения, которая, в свою очередь, включает плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества, **а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества;**
- ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ: размер таких расходов определяется либо исходя из среднемесячного объёма потребления с последующим перерасчётом по показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта (ОДПУ), либо исходя из объёма по показаниям ОДПУ;
- ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ: при отсутствии ОДПУ — исходя из **норматива** потребления соответствующего вида КР на СОИ, утверждаемого органом государственной власти субъекта РФ.

Отсюда первый принципиальный вывод: **само по себе начисление собственнику нежилого помещения платы за электроэнергию, потреблённую на СОИ, законно** — эта обязанность следует из ч. 1 ст. 39 ЖК РФ (бремя расходов на содержание общего имущества), ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 и ст. 249 ГК РФ (участие в расходах соразмерно доле). Незаконным может быть **не сам платёж, а применённая к нему цена (тариф) либо порядок определения объёма.**

## 1.2. Что сравнивается: регулируемый тариф и нерегулируемая цена — это разные правовые категории

В электроэнергетике принципиально различаются:

**(а) Регулируемые тарифы.** В силу ст. 23 и ст. 23.1 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» государственному регулированию на розничных рынках подлежат цены (тарифы) на электрическую энергию, поставляемую **населению и приравненным к нему категориям потребителей**, а также в отдельных случаях, прямо установленных законом (неценовые зоны, технологически изолированные территории и т. д.). Такие тарифы устанавливаются органами исполнительной власти субъектов РФ в области государственного регулирования тарифов.

**(б) Нерегулируемые (свободные) цены для «прочих потребителей».** Для всех остальных потребителей цены на розничном рынке не регулируются государством и определяются гарантирующим поставщиком (энергосбытовой

организацией) по правилам раздела о предельных уровнях нерегулируемых цен — Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии, утв. постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 № 442 (п. 86 и след. — расчёт гарантирующим поставщиком предельных уровней нерегулируемых цен, дифференцированных по группам (подгруппам) потребителей, в частности по объёму потребления). Такая цена складывается из оптовой составляющей, сбытовой надбавки, платы за услуги по передаче и инфраструктурных платежей и в отсутствие субсидирования со стороны бюджета объективно выше регулируемого тарифа для населения, который традиционно устанавливается на социально приемлемом уровне (перекрёстное субсидирование в электроэнергетике).

**Ключевой практический вывод:** когда говорят о «тарифе в 3 раза выше», в подавляющем большинстве случаев сравнивают **регулируемый тариф для населения и нерегулируемую цену для прочих потребителей**. Это не «двойной тариф за ту же услугу», а два разных правовых режима ценообразования. Именно поэтому сам по себе факт трёхкратной разницы **не свидетельствует о нарушении** — нарушением он становится только тогда, когда к данному конкретному объёму ресурса должен применяться режим «населения/приравненных категорий».

### 1.3. Категории потребителей, приравненных к населению, — центральный элемент спора

Основы ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике, утв. постановлением Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178 (раздел о категориях потребителей; п. 65(1) в действующей редакции — реквизиты пункта следует сверить с актуальной редакцией), относят к **приравненным к населению**, в частности:

- исполнителей коммунальных услуг (управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, жилищные кооперативы), приобретающих электроэнергию в объёме, используемом **для предоставления коммунальных услуг населению**;
- садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, гаражные кооперативы, религиозные организации и ряд иных категорий.

Это означает, что **статус «приравненного к населению» возникает не у собственника нежилого помещения, а у УК/ТСЖ, если именно она приобретает ресурс для нужд дома**. Данное обстоятельство является фундаментом для одной из конкурирующих позиций (см. раздел IV).

---

## II. Правовая природа платежа за КР на СОИ: три модели отношений

Правомерность применённой цены напрямую зависит от того, по какой модели строятся отношения.

### Модель 1. Дом в управлении УК (или ТСЖ)

УК/ТСЖ приобретает у РСО весь объём электроэнергии, поступающий в дом (вычитая объём, потреблённый в нежилых помещениях по прямым договорам), уплачивая за него как исполнитель коммунальных услуг по цене категории «население» (приравненные категории). Затем объём КР на СОИ распределяется между собственниками (пропорционально долям) и предъявляется им в составе платы за содержание.

Нормы: ч. 2 ст. 154, ч. 9.1–9.3 ст. 156, ч. 1 и 2 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ; п. 21(1) Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами, утв. постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (порядок определения объёма КР на СОИ, включаемого в плату за содержание); п. 28–29(3) Правил содержания общего имущества в МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

### Модель 2. Прямой договор собственника нежилого помещения с РСО

С 1 января 2017 года собственники нежилых помещений в МКД обязаны заключать договоры ресурсоснабжения непосредственно с РСО (п. 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, в редакции постановления Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498). В этом случае собственник нежилого помещения выступает **самостоятельным потребителем** на розничном рынке — с соответствующей ценовой категорией (по общему правилу — «прочие потребители», если помещение используется в предпринимательских целях).

### Модель 3. Непосредственное управление домом либо невыбор способа управления / нереализация выбранного способа

В силу ч. 5 ст. 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает, помимо прочего, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества. Здесь каждый собственник (включая владельца нежилого помещения) оплачивает КР на СОИ напрямую РСО.

**Вывод по разделу:** прежде чем оценивать «законность тарифа», необходимо установить, по какой из трёх моделей начисляется плата. Один и тот же по величине тариф может быть правомерен в модели 2 и неправомерен в модели 1.

### **III. Версия А (доминирующая по объёму практики): применение цены категории «прочие потребители» к КР на СОИ, начисляемому собственнику нежилого помещения, правомерно**

#### **Обоснование**

1. **Ценовая категория определяется статусом потребителя, а не местом потребления ресурса.** Если собственник нежилого помещения использует его для предпринимательской деятельности (магазин, офис, салон, склад, кафе), он не является населением и не относится к приравненным к населению категориям (раздел о категориях потребителей Основ ценообразования № 1178; ст. 23, 23.1 Федерального закона № 35-ФЗ). Следовательно, весь объём ресурса, приобретаемый им у РСО, — включая долю на СОИ — оплачивается по цене, рассчитанной для прочих потребителей (п. 86 и след. Основных положений № 442).
2. **Точка поставки и граница балансовой принадлежности.** Объём, поступающий в нежилое помещение и участвующий в общедомовом потреблении, определяется на границе балансовой принадлежности (п. 21, 21(1) Правил № 124). РСО не обязана дифференцировать свою цену в зависимости от того, на какие цели внутри дома физически направлен ресурс.
3. **ЖК РФ не устанавливает специального тарифа для КР на СОИ.** Ни ч. 2 ст. 154, ни ч. 9.2, 9.3 ст. 156 ЖК РФ не содержат правила о том, что КР на СОИ тарифицируется иначе, чем остальное потребление данного абонента. По общему правилу ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ объём определяется по нормативу/ОДПУ «**по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ**» — то есть по тем тарифам (ценам), которые применимы к данному потребителю.
4. **Экономическое обоснование.** Регулируемый тариф для населения субсидируется через механизм перекрёстного субсидирования; распространение его на коммерческий сектор означало бы переложение на население и бюджет расходов бизнеса.

## Условия, при которых эта версия применяется

- Нежилое помещение используется для предпринимательской (производственной, торговой, офисной) деятельности;
- собственник — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель либо гражданин, использующий помещение в коммерческих целях;
- между собственником и РСО заключён (или в силу п. 6 Правил № 354 должен быть заключён) прямой договор ресурсоснабжения;
- КР на СОИ предъявляется отдельной строкой либо включён в плату РСО в рамках прямых расчётов.

## Контрдоводы, которые ослабляют эту версию

- Если дом находится в управлении УК/ТСЖ и **все расчёты с РСО ведёт именно УК**, собственник нежилого помещения не является потребителем в части СОИ (см. раздел IV) — тогда применение к нему цены «прочие потребители» означает перевыставление цены, которая УК не уплачивала.
- Если помещение принадлежит гражданину и используется для личных, не связанных с предпринимательством нужд (кладовая, гараж, мастерская для личных нужд), критерий «прочего потребителя» неочевиден (см. раздел V).

**Практический вывод по версии А:** если у вас прямой договор с РСО и помещение используется коммерчески, применение цены категории «прочие потребители» к вашему объёму, включая долю на СОИ, по действующему регулированию **презюмируется правомерным**, и оспаривание самой ценовой категории малоперспективно. Перспективы есть только при оспаривании объёма и порядка расчёта (раздел VI).

## IV. Версия Б: если КР на СОИ приобретает УК/ТСЖ, к нежилому помещению должна применяться та же цена, по которой ресурс приобрёл исполнитель коммунальных услуг (цена категории «население»)

### Обоснование

1. **Собственник нежилого помещения в части СОИ не является потребителем коммунальной услуги.** КР на СОИ — это не коммунальная услуга (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ перечисляет коммунальные услуги, и «общедомовые нужды» в этот перечень как самостоятельная услуга не входят с 2017 года), а **расход исполнителя коммунальных услуг, возмещаемый собственниками в составе платы за содержание** (ч. 2 ст.

154, ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ, п. 29–29(3) Правил № 491). Следовательно, оплата производится по той цене, по которой ресурс фактически приобрёл исполнитель.

2. **УК/ТСЖ приобретает ресурс как приравненная к населению категория** (раздел о категориях потребителей Основ ценообразования № 1178). Если УК покупает электроэнергию на весь дом (за вычетом объёмов по прямым договорам) по регулируемому тарифу для населения, то и распределение КР на СОИ между собственниками — включая владельца нежилого помещения — должно производиться **по этой же цене**; иное означало бы получение УК неосновательной выгоды (ст. 1102 ГК РФ).
3. **Принцип соразмерности доле.** Ст. 37, ч. 1 и 2 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ устанавливают единый для всех собственников (жилых и нежилых помещений) принцип: размер участия в расходах определяется долей в праве общей собственности. Различие в цене за один и тот же общедомовой ресурс, обусловленное лишь статусом помещения, в эту конструкцию не укладывается, поскольку ресурс расходуется на общее имущество всех собственников, а не на конкретное нежилое помещение.
4. **Нежилое помещение не может быть исключено из числа тех, для кого приобретается ресурс на СОИ.** Общее имущество принадлежит всем собственникам (ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ); УК приобретает ресурс в общем объёме и по общей цене.

### Условия применения

- Дом в управлении УК/ТСЖ/ЖСК;
- прямого договора между собственником нежилого помещения и РСО по данному ресурсу нет (в том числе если РСО, вопреки п. 6 Правил № 354, просто выставляет счёт, минуя УК);
- расчёты с РСО ведёт исполнитель коммунальных услуг;
- в платёжном документе КР на СОИ предъявлен в составе платы за содержание, а не как коммунальная услуга.

### Контрдоводы

- Собственник нежилого помещения обязан заключить прямой договор (п. 6 Правил № 354 в ред. постановления № 1498), поэтому его «выпадение» из объёма, оплачиваемого УК по цене для населения, формально переводит его в разряд самостоятельных потребителей. Однако этот довод касается **объёма, потреблённого внутри помещения**, а не доли в СОИ: доля в СОИ по определению обслуживает общее имущество и не может быть индивидуализирована как «потребление помещения».

- Практика не единообразна: встречаются судебные акты, поддерживающие позицию РСО о единой ценовой категории для всего объёма, приходящегося на нежилое помещение, включая СОИ. Единая позиция Верховного Суда РФ по данному вопросу до настоящего времени не сформирована; нижестоящие инстанции разрешают споры по-разному в зависимости от фактической схемы договорных связей.

**Практический вывод по версии Б:** это наиболее перспективное направление оспаривания для владельца нежилого помещения в доме, управляемом УК/ТСЖ: требование о перерасчёте доли в КР на СОИ по цене, применённой исполнителем коммунальных услуг. Шансы тем выше, чем яснее доказано, что (а) УК приобретает ресурс по регулируемому тарифу для населения, (б) нежилое помещение не выведено на прямые договоры и (в) в квитанции КР на СОИ включён в строку «содержание».

## V. Версия В: гражданин-собственник нежилого помещения, использующий его для личных (непредпринимательских) нужд

### Обоснование

Критерием отнесения к категории «население» в практике тарифного регулирования выступает не формальный тип помещения (жилое/нежилое), а **цель использования электроэнергии на коммунально-бытовые нужды гражданина**. Разъяснения ФАС России и Минстроя России по данному вопросу последовательно указывают: если гражданин использует нежилое помещение (гараж, кладовую, мастерскую, помещение для личных нужд) для бытовых, не связанных с предпринимательской деятельностью целей, к нему может применяться тариф для населения; при использовании в предпринимательских целях — цена для прочих потребителей.

Дополнительный аргумент: к отношениям гражданина, приобретающего электроэнергию для личных нужд, применяется законодательство о защите прав потребителей (преамбула Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1): это даёт дополнительные процессуальные преимущества (подсудность по выбору истца — п. 2 ст. 17, освобождение от госпошлины по ст. 17, штраф по п. 6 ст. 13, моральный вред по ст. 15).

## Условия применения

- Собственник — физическое лицо без статуса ИП либо с ИП, но помещение фактически не используется в предпринимательской деятельности;
- назначение использования — личные, бытовые нужды;
- отсутствие в помещении коммерческой вывески, торговой деятельности, договоров аренды с бизнесом.

## Контрдоводы

- Сам по себе статус нежилого помещения и его назначение по данным ЕГРН (ст. 1, 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ) уже предполагает возможность коммерческого использования; РСО обычно ссылается на назначение объекта.
- Бремя доказывания бытового характера использования лежит на собственнике.

**Практический вывод по версии В:** рабочая, но требующая доказывания фактических обстоятельств. Применима к небольшим объектам (гаражи, кладовые, подвалы, мастерские), используемым для личных нужд; для офисов, магазинов и складов — бесперспективна.

## VI. Версия Г: спор может касаться не тарифа, а объёма и порядка расчёта КР на СОИ

Очень часто «трёхкратный тариф» в квитанции — следствие не ценовой категории, а арифметики: объём КР на СОИ определён неверно. Наиболее частые нарушения:

1. **Объём КР на СОИ превышает норматив, а перерасчёт по ОДПУ не производится либо производится в сторону увеличения без учёта ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ.** По ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ расчёт возможен либо по среднему месячному объёму с перерасчётом по ОДПУ, либо сразу по ОДПУ; при отсутствии ОДПУ — строго по нормативу субъекта РФ (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ, п. 29(3) Правил № 491).
2. **В расчёт КР на СОИ включены объёмы, потреблённые в нежилых помещениях по прямым договорам.** Такие объёмы не могут распределяться между собственниками (п. 6 Правил № 354, п. 21(1) Правил № 124).
3. **Не учтён «отрицательный» ОДН** или, напротив, объём, потреблённый при содержании общего имущества, распределён без вычета индивидуального потребления.

**4. Применён норматив, установленный для другого вида ресурса/иного конструктивного решения дома.**

**5. В доме, где субъектом РФ установлены особенности (г. Москва),** — не применены соответствующие правила: ч. 6 ст. 154, абз. «в» ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ (введены Федеральным законом от 28.06.2021 № 229-ФЗ).

Кроме того, при оказании услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы подлежит изменению в порядке, установленном Правительством РФ (ч. 10 ст. 156 ЖК РФ, разделы Правил № 354 и № 491).

**Практический вывод по версии Г:** это наиболее «технически» выигрышный путь. Зачастую выгоднее не спорить о ценовой категории, а требовать перерасчёта объёма, возврата излишне начисленного (ст. 1102 ГК РФ) и применения норматива вместо фактического ОДПУ там, где это предусмотрено ч. 9.2–9.3 ст. 156 ЖК РФ.

## **VII. Распределение объёма КР на СОИ между жилыми и нежилыми помещениями**

**Правило:** объём КР на СОИ распределяется между всеми собственниками помещений (жилых и нежилых) **пропорционально их долям в праве общей собственности** (ч. 1 ст. 37, ч. 1 и 2 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ; ст. 249 ГК РФ; п. 28–29(3) Правил № 491). Доля определяется отношением площади помещения к суммарной площади всех помещений (ст. 37 ЖК РФ).

### **Что из этого следует практически:**

- Размер доли не зависит от назначения помещения (жилое/нежилое). Владелец нежилого помещения несёт ту же долю, что и владелец жилого той же площади, — но это касается **объёма**, а не **цены**.
- Тарификация — самостоятельный вопрос, и именно здесь возникает различие (разделы III–V).
- Если в доме нет ОДПУ, объём на СОИ определяется по нормативу субъекта РФ (ч. 9.3 ст. 156 ЖК РФ), и норматив применяется единый для всего дома; в этом случае различие в цене — единственный источник расхождения платежей между жилым и нежилым помещением одинаковой площади.
- Если объём по ОДПУ превышает объём, рассчитанный по нормативу, разница по общему правилу распределяется между собственниками, однако в ряде субъектов РФ и в ряде судебных актов применяется ограничение «не выше норматива» (соответствующая позиция обосновывалась до вступления в силу ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ и продолжает

встречаться в практике отдельных регионов); позиция Верховного Суда РФ по этому вопросу не является единой, поэтому применимость ограничения следует проверять по актуальной практике на дату спора.

## VIII. Практические выводы по каждой версии

| Версия                                                                                          | В чём суть                                                                                      | Когда применяется                                                                                    | Перспективы оспаривания                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| А. Цена «прочие потребители» правомерна                                                         | Собственник нежилого помещения — самостоятельный потребитель в части своего объёма, включая СОИ | Помещение используется коммерчески; есть (или должен быть) прямой договор с РСО по п. 6 Правил № 354 | Низкие (спор о ценовой категории малоперспективен); остаются споры об объёме |
| Б. Должна применяться цена исполнителя коммунальных услуг (категория «население»/ приравненные) | В части СОИ собственник не потребляет коммунальную услугу, а возмещает расход УК/ТСЖ            | Дом в управлении УК/ТСЖ, расчёты с РСО ведёт УК, КР на СОИ предъявлен в составе платы за содержание  | <b>Наиболее высокие</b>                                                      |
| В. Гражданин, использующий нежилое помещение для личных нужд                                    | Критерий — коммунально-бытовое назначение, а не тип помещения                                   | Гаражи, кладовые, мастерские, используемые не в предпринимательских целях                            | Средние; зависят от доказывания фактического использования                   |
| Г. Оспаривание не цены, а объёма/ расчёта                                                       | Нарушения ч. 9.2-9.3 ст. 156 ЖК РФ, п. 21(1) Правил № 124, п. 6 Правил № 354                    | Практически всегда, когда сумма кажется завышенной                                                   | <b>Высокие</b>                                                               |

**Синтез (ответ на прямой вопрос).** Оплата электроэнергии на СОИ (МОП) по цене категории «прочие потребители» **законна не всегда, а только в определённых схемах:**

- **Законна**, если собственник нежилого помещения является самостоятельным потребителем на розничном рынке (прямой договор с РСО) и использует помещение в предпринимательских целях, — с оговоркой, что к нему не может применяться **другой** тариф, чем установленный для его категории на дату расчёта, а объём должен определяться по правилам ч. 9.2–9.3 ст. 156 ЖК РФ.
- **Спорна (и в значительной части случаев неправомерна)**, если дом в управлении УК/ТСЖ, ресурс на СОИ приобретает исполнителем коммунальных услуг по регулируемому тарифу для населения, а собственнику нежилого помещения тот же общедомовой ресурс перевыставляется по цене «прочих потребителей». Здесь применение цены «прочих потребителей» к доле в СОИ не имеет под собой resource-основания: УК не несла таких затрат.
- **Неправомерна**, если регулируемый тариф для населения применялся бы к **жилым** помещениям, а к **нежилым** — нет, при этом объём распределяется между всеми собственниками как единый общедомовой.

**Сам по себе трёхкратный разрыв цен сам по себе не является нарушением** — он отражает разницу между регулируемым тарифом для населения и нерегулируемой ценой для прочих потребителей (ст. 23, 23.1 Федерального закона № 35-ФЗ, Основные положения № 442). Нарушением является **применение не той ценовой категории к тому объёму, к которому она не относится.**

## IX. Как оспаривать: органы, суды, сроки, доказывание

### 9.1. Досудебный этап

- **Обращение к РСО/УК** с требованием о перерасчёте и возврате излишне начисленного, с приложением расчёта (ссылки: ч. 9.2–9.3, ч. 10 ст. 156, ч. 2 ст. 154 ЖК РФ; п. 21(1) Правил № 124).
- **Государственная жилищная инспекция** (ч. 4.2 ст. 20, ст. 196 ЖК РФ; Положение о ГЖИ) — по вопросам правильности начисления платы за содержание и КР на СОИ.
- **ФАС России (территориальное управление)** — по вопросам соблюдения законодательства о государственном регулировании тарифов (ст. 23, 23.1 Федерального закона № 35-ФЗ, Основы ценообразования № 1178); при

выявлении нарушения возможно предписание и административная ответственность по ст. 14.6 КоАП РФ (нарушение порядка ценообразования).

- **Роспотребнадзор** — если собственник — гражданин и отношения подпадают под Закон РФ № 2300-1.

## 9.2. Судебный этап

- **Спор с РСО/УК о взыскании неосновательного обогащения** — ст. 1102, 1103 ГК РФ.
- **Спор об оспаривании начислений** — по месту нахождения ответчика; для граждан-потребителей — по выбору истца (п. 2 ст. 17 Закона РФ № 2300-1).
- **Срок исковой давности** — три года (ст. 196 ГК РФ). По периодическим платежам срок течёт по каждому платежу отдельно (п. 2 ст. 200 ГК РФ; разъяснения постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43). Признание долга или акт сверки прерывает/приостанавливает течение (ст. 203 ГК РФ).

## 9.3. Доказывание — чек-лист документов

1. Способ управления домом (протокол общего собрания, договор управления, реестр лицензий ГЖИ).
2. Наличие/отсутствие прямого договора собственника нежилого помещения с РСО (п. 6 Правил № 354).
3. Договор УК/ТСЖ с РСО и **приложения с ценами**: по какой ценовой категории УК приобретает электроэнергию (акты, счета, счета-фактуры, расчёты предельных уровней нерегулируемых цен).
4. Наличие ОДПУ, его показания, акты снятия.
5. Норматив потребления КР на СОИ, утверждённый в субъекте РФ, и его актуальная редакция на каждый период.
6. Платёжные документы, в которых видно, в какой строке предъявлен КР на СОИ (содержание или коммунальная услуга).
7. Правоустанавливающие документы на помещение, выписка из ЕГРН, документы о фактическом использовании (для версии В).
8. Расчёт доли в праве общей собственности (ст. 37 ЖК РФ).

## Х. Список использованных нормативных источников

**Жилищный кодекс РФ** - ст. 36, 37 — общее имущество, доли; - ст. 39 — бремя расходов на содержание общего имущества; - ст. 154 — структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги; - ст. 156 (ч. 9.1-9.3, 10) —

размер платы, КР на СОИ, перерасчёт; - ст. 158 — расходы собственников; - ст. 20 (ч. 4.2), 196 — полномочия ГЖИ.

**Гражданский кодекс РФ** - ст. 210, 249 — бремя содержания имущества, участие в расходах; - ст. 290 — общее имущество собственников; - ст. 196, 200, 203 — сроки исковой давности; - ст. 1102, 1103 — неосновательное обогащение.

**Федеральные законы** - Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» — ст. 23, 23.1 (государственное регулирование цен (тарифов), цены для населения и приравненных категорий); - Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — преамбула, ст. 13, 15, 17.

**Подзаконные акты** - постановление Правительства РФ от 29.12.2011 № 1178 (Основы ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике; категории потребителей, приравненных к населению); - постановление Правительства РФ от 04.05.2012 № 442 (Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии; предельные уровни нерегулируемых цен); - постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг; п. 6 — прямые договоры собственников нежилых помещений); - постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 (Правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами; п. 21, 21(1)); - постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества; п. 28–29(3)); - постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 (изменения в акты по вопросам предоставления коммунальных услуг).

**Акты высших судов** - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения...» (разъяснения о структуре платы, о КР на СОИ и о распределении расходов); - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (п. 24 и след.).

**КоАП РФ** - ст. 14.6 — нарушение порядка ценообразования.

## Оговорки

1. Реквизиты отдельных пунктов подзаконных актов (в частности, п. 65(1) Основ ценообразования № 1178, п. 86 Основных положений № 442) приведены по действующим редакциям; нумерация может изменяться при

внесении поправок — при подготовке к публикации актуальные редакции подлежат обязательной сверке.

2. Судебная практика по вопросу о применимой цене за КР на СОИ в отношении собственников нежилых помещений **не является единообразной**; единая позиция Верховного Суда РФ не сформирована. Исход спора определяется совокупностью фактических обстоятельств: способ управления домом, наличие прямого договора с РСО, статус и фактическое использование помещения, содержание платёжного документа.
3. Настоящий разбор носит информационно-аналитический характер и не является юридическим заключением по конкретному делу; для подготовки процессуальной позиции требуется анализ первичных документов конкретного дома и периода начислений.