# [Кто заплатит за светлые места общего пользования?](http://garant.mipcnet.org/document?id=5756881&sub=0)

Вопрос об оплате за освещение мест общего пользования в последнее время получил довольно широкий резонанс в обществе. С некоторых пор плательщики видят в квитанциях об оплате коммунальных услуг строку о размере начисления платы за потребленную в местах общего пользования электроэнергию.

Комментирует:

Ева Шипунова, к. ю. н., адвокат

Однако оплата собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за энергоснабжение мест общего пользования осуществлялась и ранее. Стоимость энергоснабжения была включена в размер платы за ремонт и обслуживание жилищного фонда.

Причем во многих случаях ситуация довольно парадоксальная: размер оплаты за лампочки в подъезде доходит до тысячи рублей в месяц, тогда как за свет в квартире - не более сотни, что обоснованно вызывает у населения негативную реакцию. Между тем такие правила новыми назвать сложно: в 2006 году Правительство РФ приняло [Постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=0) N 307 "О предоставлении коммунальных услуг гражданам"[\*(1)](#sub_10001), согласно которому собственники квартир должны полностью оплачивать электроэнергию, потребляемую многоквартирным домом, и перейти на данную схему расчетов. Кроме того, [пункт 28](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=1028) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [Постановлением](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=0) Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, устанавливает, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности. В этих же Правилах ([подпункт "б" пункта 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=10112)) указывается, что содержание общего имущества включает в себя освещение помещений общего пользования[\*(2)](#sub_10002). Таким образом, действия коммунальных служб при начислении платы за потребленную электрическую энергию за места общего пользования соответствуют действующему законодательству.

Для того чтобы понять, почему такие действия вызывают путаницу в коммунальных счетах и растущее недовольство населения, необходимо дать ответ на ряд вопросов. Прежде всего, что понимает законодатель под формулировкой "освещение мест общего пользования"? Многие люди ошибочно полагают, что под этим подразумевается оплата за электроэнергию, "нагоревшую" на лампочках в подъезде. Если же обратиться к [Письму](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207390&sub=0) Министерства регионального развития РФ от 18.06.2007 г. N 11356-ЮТ/07, становится ясно, что понятие "освещение помещений общего пользования" не равнозначно понятию "потребление электрической энергии на работу приборов освещения и оборудования помещений общего пользования"[\*(3)](#sub_10003).

Понятие "освещение помещений общего пользования" трактуется в соотнесении с [подпунктом "з" пункта 11](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=10118) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (как содержание и ремонт электросетей многоквартирного дома, светильников, то есть выполнение работ по созданию условий для подачи электроэнергии в места общего пользования), а также с пунктом 13 Правил предоставления коммунальных услуг (обеспечение готовности к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме).

Проще говоря, "освещение мест общего пользования многоквартирного дома" включает в себя освещение лестничных площадок, лестниц, чердаков, подвалов, электропитание домофона, усилителей телеантенн коллективного пользования, автоматических запирающих устройств, насосов, технологические потери внутридомовых электрических сетей и другого имущества в многоквартирном доме.

Отдельного внимания заслуживает вопрос о том, как распределяются расходы по оплате электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды, между собственниками. [Приложение 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=1200) к Правилам предоставления коммунальных услуг определяет порядок расчета платы за электроснабжение в зависимости от наличия общедомовых и индивидуальных приборов учета.

Рассмотрим случай, когда на входе в дом установлен коллективный счетчик. Если ни в одном помещении дома нет индивидуального прибора учета, то в соответствии с [подпунктом 1 пункта 2](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=20021) Приложения 2 определять плату за электроснабжение в отношении жилых помещений следует пропорционально числу граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении. Из объема, зафиксированного общедомовым прибором учета, нужно вычесть суммарный объем потребления электроэнергии в нежилых помещениях (кроме помещений общего пользования), например в магазинах, офисах, находящихся на первом этаже дома (такой объем согласно [пункту 20](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=120) Правил предоставления коммунальных услуг определяется расчетным путем, исходя из мощности потребляющих устройств). Именно эта разница распределяется между собственниками квартир. Следует обратить внимание на то, что в данном случае не применяются нормативы потребления. Получается, что плата за электроснабжение квартир может колебаться в течение года.

Если счетчики есть лишь в части помещений, то алгоритм расчета несколько усложняется ([подпункт 1 пункта 3](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=20031) Приложения 2). Во-первых, собственники жилых помещений, не оборудованных приборами учета, оплачивают электроэнергию по нормативам потребления (как если бы в доме не было ни коллективного, ни индивидуальных счетчиков). Во-вторых, обладатели счетчиков должны оплатить объем электроэнергии, отличающийся от зафиксированного индивидуальными счетчиками. Показания их счетчиков должны быть скорректированы на коэффициент, определяемый так: объем электроэнергии по показаниям общедомового счетчика/(суммарный объем электроэнергии, измеренной индивидуальными приборами учета + суммарный объем электроэнергии, рассчитанный по нормативам потребления).

Суть такого подхода заключается в том, что нормативы потребления учитывают и технологические потери во внутридомовых сетях, и коммунальные услуги, предназначенные для содержания общего имущества ([пункты 25](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047362&sub=25), [26](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047362&sub=26) Правил установления нормативов). То есть собственники, для которых плата рассчитывается исходя из норматива потребления, уже оплачивают частичку электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды (вводить им отдельную строку "освещение мест общего пользования" незаконно). И, напротив, показания индивидуальных счетчиков отражают лишь потребление электроэнергии внутри квартиры. Поэтому упомянутый коэффициент и сформирует для таких жильцов плату за электроэнергию с учетом расходов на освещение мест общего пользования.

Если во всех помещениях дома, оборудованного коллективным счетчиком, установлены свои приборы учета, то используется аналогичная формула, в которой показатель "Суммарный объем электроэнергии, рассчитанный по нормативам потребления" будет равен нулю. Другими словами, расходы на общедомовую электроэнергию будут распределены пропорционально показаниям индивидуальных счетчиков.

Комментирует:

Ева Шипунова, к. ю. н., адвокат

Хотелось бы отметить, что тарифы по оплате варьируются в зависимости от формы управления, избранной жильцами: ТСЖ, жилищные кооперативы и управляющие компании (при условии заключения договоров электроснабжения и купли-продажи энергии тариф значительно выше) либо непосредственная форма управления многоквартирным домом[\*(4)](#sub_10004). При этом льготы, установленные по коммунальным платежам, распространяются и на оплату электроэнергии, потребленной в местах общего пользования.

В чем же причина необоснованно завышенных счетов за освещение мест общего пользования? Сотрудники комитетов административно-технического контроля выделяют четыре фактора, влияющие на выставленные счета: незаконные подключения, потери в сетях, нечистоплотность некоторых жильцов и отсутствие в домах современных счетчиков[\*(5)](#sub_10005).

С незаконными подключениями ситуация относительно ясна: здесь виноваты владельцы магазинов или офисов, буквально ворующие свет из общей проводки дома. Их можно наказать, хотя это и сложная процедура: о выявленном должен быть составлен акт, передан в милицию, где оформят протокол об административном правонарушении. Затем оба документа передаются в энергонадзор, где решается, штрафовать нарушителя или нет.

Комментирует:

Ева Шипунова, к. ю. н., адвокат

Кроме того, взыскание денежных средств, которые должны были быть перечислены за освещение мест общего пользования, с незаконно подключившихся лиц осуществляется и в судебном порядке. Так, согласно решению суда первой инстанции от 09.07.2008 г. с ДДТ "Юность" справедливо взыскана сумма неосновательного обогащения (размер оплаты, в том числе и за освещение), а также проценты за пользование чужими денежными средствами. Как следует из материалов дела, представителем ЗАО "Петроэлектросбыт" в присутствии сотрудников ответчика установлено безучетное потребление электроэнергии путем самовольного подключения к сети энергоснабжающей организации, о чем составлен акт, подписанный обеими сторонами[\*(6)](#sub_10006).

Что касается проблемы потерь в сетях, то и здесь все очевидно: проводке в большинстве многоквартирных домов по несколько десятков лет, она попросту не рассчитана на современные мощности.

И все же главной проблемой остается отсутствие в квартирах современных приборов учета. В аппаратах старого образца счетное колесико можно придержать или отмотать назад. Кроме того, они не реагируют на технику, работающую в режиме ожидания (например, телевизор, не отключенный на ночь от сети). А более точный общедомовой счетчик зафиксирует все до последнего киловатта. И оплачивать такие расходы приходится всем жильцам сообща.

Можно долго обсуждать справедливость выбранных законодателем методов распределения платы за общедомовую электроэнергию, и всегда найдутся недовольные. Например, кому-то покажется нелогичным, что чем больше электроэнергии потребляется в жилом помещении, тем больше собственник данного помещения вынужден платить за электроэнергию, израсходованную в местах общего пользования. Принимать в качестве базы для распределения расходов количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении, также не всегда корректно, так как количество фактически проживающих и количество зарегистрированных в жилом помещении граждан может не совпадать. В целом вызывает недоверие подход, согласно которому обладатели счетчиков обязаны платить за потребление электроэнергии сверх их показаний, ведь тогда они должны оплачивать и сверхнормативный расход коммунального ресурса потребителями, не имеющими приборов учета, а также потери в неисправных сетях. Тем не менее приходится признать взимание платы за освещение мест общего пользования правомерным.

Плательщикам можно посоветовать несколько путей решения проблемы больших счетов за освещение общих мест:

- установить в квартире современные счетчики;

- полностью заменить электропроводку в доме;

- подать на непосредственного виновника своих бед (например, на соседа, осуществляющего хищение электроэнергии) в суд, однако такой путь представляет определенную сложность: придется не только побороть психологию, но и документально доказать вину ответчика, что достаточно затруднительно.

Комментирует:

Ева Шипунова, к. ю. н., адвокат

(в средствах массовой информации также назывался такой способ "уменьшения суммы по оплате услуги" как установка энергосберегающего устройства[\*(7)](#sub_10007). Однако, учитывая, что, как обоснованно указывали авторы ранее в статье, оплата за потребление света на лестничных клетках, этажах и в подвалах составляет незначительную часть расходов на освещение; замена обычных ламп на энергосберегающие позволит лишь незначительно уменьшить расходы за освещение общих мест)

И.В. Погодина,

к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса

ГОУ ВПО "Владимирский государственный университет"

А.О. Смирнова,

ГОУ ВПО "Владимирский государственный университет"

"Жилищное право", N 4, апрель 2010 г.

────────────────────────────────────────────────────────────────────────────

\*(1) [Постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12047448&sub=0) Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" // Российская газета. - 01.06.2006. - N 4081.

\*(2) [Постановление](http://garant.mipcnet.org/document?id=12048944&sub=0) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Российская газета. - 22.08.2006. - N 4150.

\*(3) [Письмо](http://garant.mipcnet.org/document?id=2207390&sub=0) Министерства регионального развития РФ от 18.06.2007 г. N 11356-ЮТ/07 "Об отнесении снабжения электрической энергией помещений общего пользования в многоквартирном доме к составу платы за коммунальные услуги" // Официальный сайт Министерства регионального развития РФ.

\*(4) Зайцев Е. Тариф на освещение мест общего пользования отменен // Коммерческие Вести. - 15.04.2009.

\*(5) Передельский Д. Не тот свет / Д. Передельский // Российская газета - Экономика центрального округа. - 31.03.2009. - N 4878.

\*(6) Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда от 07.10.2008 г. по делу N А-56-9712/2008.

\*(7) Законность начисления платы за освещение в местах общего пользования проверят власти Пскова // (16.03.2010).