

К вопросу №2 «Об использовании централизованной системы кондиционирования (фанкойла) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 119571, г. Москва, пр-т Вернадского, д.92, корп.1, проводимому в форме очно-заочного голосования в период с 04 декабря 2017г. по 21 января 2018г.

Относительно пользования центральной системой кондиционирования разьясняем следующее:

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) **плату** за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, **электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме**, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [правилами](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 779 ГК РФ

По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Таким образом, действующим законодательством установлена обязанность потребителя оплачивать только оказанные ему услуги.

Система холодоснабжения действительно установлена в нашем многоквартирном доме, однако она не является системой, обеспечивающей содержание общего имущества, а напротив предназначена для индивидуального пользования конкретными собственниками жилых и не жилых помещений.

При этом в настоящее время только двое собственников используют данную системы в качестве альтернативы автономным системам

кондиционирования. Иные собственники отказались от использования данного способа охлаждения жилых помещений и, следовательно, не потребляют указанные услуги.

Таким образом учитывая положения ст. 779 ГК РФ и ФЗ «О защите прав потребителей» они не обязаны оплачивать услуги, которыми они не пользуются.

При использовании указанной системы холодообеспечения выставляется плата за электрическую энергию необходимую для обеспечения циркуляции хладоносителя. При этом, данная электрическая энергия не является коммунальным ресурсом, **потребляемым при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а напротив используется только для бытовых нужд лица его потребляющего.**

Таким образом, поскольку система холодоснабжения является общим имуществом, то вопрос его использования относится к компетенции общего собрания собственников и ему надлежит решать вопрос относительно функционирования указанной системы.