

Начисление платы за отопление подземного паркинга при отсутствии отопительных приборов: правовой разбор и алгоритм действий

1. Краткая постановка вопроса

Управляющая организация ежемесячно, включая все летние месяцы, предъявляет собственнику подземного паркинга (машино-места) одну и ту же сумму за отопление, тогда как в паркинге отсутствуют отопительные приборы (радиаторы, регистры, конвекторы), а из теплопотребляющего оборудования имеется лишь приточная вентиляционная установка, подающая подогретый воздух в дни с отрицательной температурой наружного воздуха. Требуется определить, является ли такое начисление правомерным, в каких случаях и в каком объёме возможен перерасчёт, как зафиксировать факт непредоставления (или неполного предоставления) услуги и какими средствами можно понудить УК к перерасчёту.

Ниже разобраны все существенные правовые конструкции (квалификация спорного платежа, варианты начисления, конкурирующие позиции практики), процедура перерасчёта и набор средств защиты с оценкой перспектив по каждому варианту.

Терминологическая оговорка. Под «подземным паркингом» далее понимаются машино-места и (или) нежилое помещение, расположенные в подземном уровне многоквартирного дома (далее — МКД) либо в отдельно стоящем подземном сооружении, оформленные как объекты недвижимости (машино-место признано самостоятельным объектом недвижимости Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ). От того, каков правовой статус объекта, напрямую зависит и квалификация платежа (раздел 2).

Оговорка о доказательственной базе подготовленных материалов. Предоставленная подборка содержит, наряду с Жилищным кодексом РФ, документы, которые к спорной ситуации прямого отношения не имеют: «Распоряжение Президента Российской Федерации от 04.05.2026 № 143-рп» с текстами статей 154 и 157 ЖК РФ является внутренне противоречивым источником (распоряжение Президента РФ не является формой, в которой вносятся изменения в Жилищный кодекс), а судебные акты по делам №

2-6127/2017, № 2-887/2018, № 2-5962/2017, № 2-1946/2020, № 2-982/2015 касаются защиты прав потребителей в иных правоотношениях, признания сделок недействительными и вознаграждения за служебные изобретения и к вопросу об отоплении паркинга не относятся. Данные материалы в разборе не используются; ссылки даются на действующие нормы ЖК РФ, Правил № 354 и связанных актов.

2. Раздел I. Юридическая квалификация спорного платежа: три возможные конструкции

Один и тот же по внешнему виду платёж «отопление» может юридически существовать в трёх разных режимах. От режима зависят и правовые основания оспаривания, и подсудность, и орган надзора.

2.1. Версия А. Это коммунальная услуга «отопление»

Применяется, когда паркинг (машино-место) является **помещением в МКД**, а начисление производится по строке «отопление».

Правовое основание начисления: п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ (плата за содержание жилого помещения и плата за коммунальные услуги для собственника помещения), ч. 4 ст. 154 ЖК РФ (отопление прямо отнесено к коммунальным услугам), ч. 1 ст. 157 ЖК РФ (размер платы определяется по показаниям приборов учёта, а при их отсутствии — по нормативам), ч. 2 ст. 157 ЖК РФ (расчёт по тарифам).

Порядок расчёта — п. 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила № 354), и приложение № 2 к ним:

- МКД **не оборудован** коллективным (общедомовым) прибором учёта (далее — ОДПУ) тепловой энергии: размер платы определяется исходя из **норматива потребления**, утверждённого уполномоченным органом субъекта РФ (формула 2 приложения № 2);
- МКД **оборудован** ОДПУ: размер платы определяется исходя из **фактического объёма тепловой энергии**, зафиксированного ОДПУ, распределяемого между всеми помещениями пропорционально их площади (формула 3 приложения № 2);
- если нормативным правовым актом субъекта РФ принято решение об оплате отопления **равномерно в течение всех расчётных месяцев календарного года**, размер платы определяется исходя из

среднемесячного объёма потребления тепловой энергии с последующей корректировкой (абз. 4 п. 42(1) Правил № 354).

Вывод по версии А. Правомерность начисления зависит от трёх проверяемых фактов: (1) оборудован ли МКД ОДПУ тепловой энергии; (2) существует ли в регионе решение о равномерной оплате отопления; (3) каким объёмом ресурса паркинг фактически покрывается. При отсутствии ОДПУ и при отсутствии регионального решения о равномерной оплате начисление в летние месяцы противоречит п. 5 и п. 42(1) Правил № 354, поскольку отопительный период как таковой отсутствует (п. 5 Правил № 354: отопительный период начинается со дня, следующего за днём окончания пятидневного периода со среднесуточной температурой наружного воздуха ниже +8 °С, и заканчивается со дня, следующего за днём окончания пятидневного периода со среднесуточной температурой выше +8 °С).

2.2. Версия Б. Это расходы на содержание общего имущества

Применяется, когда паркинг (или его часть) **не является самостоятельным помещением собственника**, а относится к общему имуществу МКД либо когда тепловая энергия расходуется на общедомовые нужды паркинга как места общего пользования.

Правовое основание: ст. 36 ЖК РФ (состав общего имущества), ч. 1 ст. 39 ЖК РФ (бремя расходов на содержание общего имущества несут собственники помещений), ч. 1, 2 ст. 158 ЖК РФ, п. 2, 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Существенная деталь. С 2017 года (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 258-ФЗ) в состав платы за содержание входят коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия и отведение сточных вод. **Тепловая энергия в этот перечень не включена:** отдельной строки «отопление на общедомовые нужды» действующее регулирование не знает. Практический смысл: если УК обосновывает платёж «отоплением мест общего пользования паркинга», такая квалификация нормативно не подтверждается — весь объём тепла по ОДПУ распределяется между помещениями в режиме коммунальной услуги (п. 42(1) Правил № 354), а технологические нужды вентиляции оплачиваются в составе платы за содержание (Минимальный перечень услуг и работ, утверждённый постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

Вывод по версии Б. Если паркинг — общее имущество, требовать перерасчёта «в свою пользу исключительно» нельзя: уменьшение платы

автоматически затрагивает всех собственников помещений МКД (ст. 37, 39 ЖК РФ). Оспаривать следует не индивидуальную строку, а **сам факт существования отдельного начисления** как не соответствующего структуре платы (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ) и, при необходимости, требовать перерасчёта по всему дому.

2.3. Версия В. Это технологическая работа системы вентиляции

Описанная в вопросе конструкция (вентилятор, подающий подогретый воздух только при отрицательных температурах) характерна для приточной вентиляции с калорифером либо воздушного отопления.

Возможны два подварианта:

- **В-1.** Приточная установка подключена к общедомовой системе отопления (теплообменник, калорифер на теплоносителе) — это теплотребление, учитываемое ОДПУ; экономически оно распределяется через плату за отопление;
- **В-2.** Установка работает на электричестве или на отдельном теплогенераторе — тогда потребляемый ресурс (электрическая энергия) распределяется по правилам п. 44 Правил № 354 (объём коммунального ресурса на содержание общего имущества), а не по нормативу отопления.

Вывод по версии В. Определение подварианта требует проектной документации и паспорта вентиляционной установки. Если подтверждается В-2, начисление норматива отопления лишено основания; расходы относятся к содержанию общего имущества и ограничены размером платы за содержание, определённым общим собранием (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

3. Раздел II. Равные суммы во все месяцы, включая летние: самостоятельное нарушение

Одинаковая сумма за отопление в июне, июле и январе — это юридически значимый индикатор. Возможны три объяснения, и только одно из них законно.

1. **Применяется норматив без корректировки при наличии ОДПУ.** Это нарушение: при оборудовании МКД ОДПУ размер платы определяется по фактическому потреблению (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 42(1) Правил № 354), а не по нормативу. Норматив применяется только при отсутствии ОДПУ.
2. **Применяется вариант равномерной оплаты, установленный актом субъекта РФ.** Это законно (абз. 4 п. 42(1) Правил № 354), но тогда обязательна **ежегодная корректировка** размера платы исходя из

фактического среднемесячного объёма потребления. Отсутствие корректировки — самостоятельное нарушение, влекущее перерасчёт; завышение, выявленное по итогам года, подлежит возврату или зачёту.

3. **Ошибка в расчёте либо включение в плату иных ресурсов.** Нарушение ч. 2 ст. 157 ЖК РФ (расчёт по тарифам) и ч. 2 ст. 154 ЖК РФ (структура платы).

Практический вывод по разделу. Независимо от исхода спора о наличии/отсутствии отопительных приборов, у собственника есть самостоятельное и почти всегда результативное требование: **представить письменный расчёт начисления с указанием применённой формулы, тарифа, объёма ресурса, показаний ОДПУ и правового основания равномерного начисления.** УК обязана раскрывать эту информацию (ч. 10 ст. 161 ЖК РФ; Стандарт раскрытия информации, утверждённый постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731; ст. 8, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»). Отсутствие у УК законного основания равномерного начисления автоматически делает летние начисления неправомерными.

4. Раздел III. Отсутствие отопительных приборов: две конкурирующие позиции практики

Это ключевой и наиболее спорный пункт. Единого подхода нет; суды исходят из фактической теплоподдачи, а не из формального наличия радиатора.

4.1. Позиция 1 (преобладающая). Начисление правомерно, пока не доказано полное отсутствие теплопотребления

Логика: помещение, расположенное в МКД, конструктивно включено в его тепловой контур; тепловая энергия поступает через транзитные трубопроводы, смежные конструкции, воздухонагреватели общедомовой системы, а также через вентиляцию; объём тепла фиксируется ОДПУ и распределяется на все помещения (п. 42(1) Правил № 354). Отсутствие радиаторов само по себе не означает, что услуга не оказывается. Дополнительный аргумент УК — ч. 11 ст. 155 ЖК РФ: неиспользование помещения не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Общие разъяснения о применении законодательства о защите прав потребителей к отношениям по оплате коммунальных услуг даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого в

многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности» (п. 1).

Когда позиция применяется: если в паркинге есть любое теплотребляющее оборудование (в том числе вентиляционная установка с калорифером на общедомовом теплоносителе), если проектом предусмотрено воздушное отопление, если температура в помещении поддерживается за счёт МКД. Риск проигрыша по этой позиции высок.

4.2. Позиция 2. Начисление неправомерно, если теплотребление отсутствует технологически

Логика: коммунальная услуга — это деятельность исполнителя по подаче ресурса (п. 2 Правил № 354, раздел II Правил). Если помещение не подключено к системе отопления, отопительные приборы отсутствуют, проектом отопление не предусмотрено, а температура обеспечивается только работой вентиляции в отдельные дни, — коммунальная услуга «отопление» в отношении данного помещения не предоставляется, и основания для начисления отсутствуют (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ). При частичном предоставлении применяется п. 98, 99 Правил № 354 и приложение № 1 к ним (уменьшение платы за каждый час предоставления услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность).

Когда позиция применяется: при наличии проектной документации, техпаспорта, заключения специалиста (тепловизионное обследование, расчёт теплопотерь), подтверждающих отсутствие теплотребляющих установок и подключения к системе отопления; при отсутствии в паркинге вводов системы отопления в акте разграничения балансовой принадлежности.

4.3. Позиция 3 (компромиссная, часто наиболее реалистичная). Услуга предоставляется не в полном объёме

Суды нередко приходят к выводу: отопление как таковое не подаётся, но помещение получает тепло опосредованно; следовательно, плата подлежит **снижению**, а не полному исключению. Работа приточной вентиляции с подогревом относится к содержанию общего имущества (раздел I Минимального перечня, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290) и оплачивается в составе платы за содержание, размер которой определяется общим собранием (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

5. Раздел IV. Порядок фиксации факта непредоставления или некачественного предоставления услуги

Порядок установлен разделом IX Правил № 354 (п. 104–114) и приложением № 1 к ним (раздел «Отопление»). Алгоритм:

1. **Сообщение в аварийно-диспетчерскую службу УК** (телефон, письменно, через ГИС ЖКХ). УК обязана зарегистрировать заявку, сообщить потребителю дату и время обращения и присвоенный номер (п. 104–106 Правил № 354).
2. **Проверка по заявке.** УК обязана провести проверку и составить **акт проверки** (п. 108–110 Правил № 354). В акте фиксируются: дата, время, выявленные нарушения, показания приборов учёта, температура воздуха, применяемые методы измерения.
3. **Если УК уклоняется** — потребитель вправе составить акт самостоятельно с участием двух незаинтересованных лиц (соседей-собственников), а также председателя совета МКД (ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ), и направить его в УК. Уклонение УК от проверки не лишает потребителя права доказывать факт (раздел IX Правил № 354 в целом, п. 109–110).
4. **Требование о перерасчёте** подаётся письменно с приложением акта. Срок удовлетворения требования потребителя об уменьшении цены услуги и о возмещении расходов — **10 дней** (п. 1 ст. 31 Закона РФ № 2300-1; за нарушение срока — неустойка 3 % за день просрочки, но не более цены услуги, — п. 5 ст. 28, п. 3 ст. 31 Закона РФ № 2300-1).

Документы, которые необходимо получить от УК (письменный запрос, желательно с отметкой о вручении):

- технический паспорт МКД и поэтажный план подземного уровня;
- проект системы отопления и вентиляции, акт разграничения балансовой принадлежности с указанием вводов;
- акт осмотра паркинга на предмет наличия/отсутствия отопительных приборов;
- сведения об ОДПУ тепловой энергии (наличие, тип, дата поверки) и **распечатки почасовых/помесечных показаний** за спорный период;
- договор ресурсоснабжения с теплоснабжающей организацией и акты поставки тепловой энергии;
- применённый норматив отопления и реквизиты акта субъекта РФ, которым он утверждён;
- документ субъекта РФ о равномерной оплате отопления (если УК на него ссылается);

- письменный расчёт начислений с формулами приложения № 2 к Правилам № 354.

Ключевое доказательство — тепловизионное обследование и заключение специалиста о фактических теплопоступлениях и теплопотерях паркинга, а также о том, потребляет ли помещение тепловую энергию от общедомовой системы. При судебном споре назначается судебная экспертиза (ст. 79 ГПК РФ).

6. Раздел V. Способы защиты: пять каналов и рекомендуемая последовательность

6.1. Досудебная претензия в УК (обязательный первый шаг)

Требования: произвести перерасчёт (исключить начисления за периоды отсутствия услуги; исключить летние месяцы при отсутствии регионального решения о равномерной оплате; при равномерной оплате — провести годовую корректировку); вернуть излишне полученное или зачесть в счёт будущих платежей; представить документы; уплатить штраф за некачественное предоставление коммунальных услуг.

Срок ответа: 10 дней по требованиям потребителя (ст. 31 Закона РФ № 2300-1); до 30 дней — по обращениям, рассматриваемым в порядке Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ.

6.2. Государственная жилищная инспекция (наиболее действенный рычаг)

Основания: ч. 1, 4 ст. 20 ЖК РФ (государственный жилищный надзор, полномочие выдавать предписания), Правила осуществления государственного жилищного надзора, утверждённые постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493, ЖК РФ ст. 192, 196 (лицензионный контроль), Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённое постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (п. 3, 4 — лицензионные требования и понятие грубого нарушения).

Одновременно в заявлении ставится вопрос о привлечении к административной ответственности по ст. 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами) и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований). Предписание ГЖИ

о перерасчёте — самостоятельное основание для обращения в суд при его неисполнении; бездействие ГЖИ оспаривается по правилам главы 22 КАС РФ (ст. 218–227 КАС РФ).

6.3. Роспотребнадзор

Компетенция — защита прав потребителей: ст. 4, 10, 29 Закона РФ № 2300-1, Положение о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, утверждённое постановлением Правительства РФ от 30.06.2004 № 322. Эффективно в части непредоставления информации о расчёте и навязывания необоснованных платежей.

6.4. Прокуратура

Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», ст. 10 (рассмотрение обращений), ст. 26, 27 (протест, представление). Имеет смысл при массовом нарушении по дому либо при бездействии ГЖИ.

6.5. Суд

Варианты требований:

- **об обязанности произвести перерасчёт** (исключить начисления за периоды, когда услуга не предоставлялась);
- **о взыскании неосновательного обогащения** — переплаты, возникшей вследствие начисления без основания (ст. 1102 ГК РФ);
- **о взыскании неустойки** за нарушение срока удовлетворения требования потребителя (п. 5 ст. 28, п. 3 ст. 31 Закона РФ № 2300-1);
- **о компенсации морального вреда** (ст. 15 Закона РФ № 2300-1);
- **о взыскании штрафа в размере 50 % от суммы, присуждённой в пользу потребителя** (п. 6 ст. 13 Закона РФ № 2300-1).

Процессуальные особенности: подсудность по выбору истца — по месту нахождения УК, месту жительства истца либо месту исполнения договора (ч. 7 ст. 29 ГПК РФ); при цене иска до 100 000 руб. дело рассматривает мировой судья (п. 5 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ — порог подлежит проверке в актуальной редакции), свыше — районный суд; истцы по искам о защите прав потребителей освобождены от госпошлины при цене иска до 1 000 000 руб. (подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ); бремя доказывания обстоятельств, освобождающих исполнителя от ответственности, лежит на исполнителе (ст.

56 ГПК РФ, п. 1 ст. 401 ГК РФ, п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17).

6.6. Коллективные и «системные» механизмы

- Обращение совета МКД (ст. 161.1 ЖК РФ) и решение общего собрания о проведении проверки расчётов (ст. 44, 45, 46 ЖК РФ).
- Проверка правильности начислений всем собственникам: если нарушение носит общий характер, предписание ГЖИ и перерасчёт будут распространены на весь дом.
- Постановка на общем собрании вопроса о переходе на **прямые договоры** с ресурсоснабжающей организацией (п. 4.4 ч. 2 ст. 44, ст. 157.2 ЖК РФ) — перспективная мера, при которой объём отопления определяется РСО по ОДПУ, а УК выводится из цепочки начислений.

7. Раздел VI. Практический вывод по каждой версии

Версия	Условие применения	Что требовать	Оценка перспективы
А. КУ «отопление», ОДПУ есть, регионального решения о равномерной оплате нет	Помещение в МКД; летние начисления	Исключить начисления за месяцы вне отопительного периода (п. 5, 42(1) Правил № 354); расчёт только по ОДПУ	Высокая по «летнему» эпизоду; по зимнему — средняя
А. КУ «отопление», решение субъекта о равномерной оплате есть	Есть акт субъекта РФ	Требовать ежегодной корректировки и её документального подтверждения; при отсутствии корректировки — перерасчёт	Средне-высокая
А. КУ «отопление», ОДПУ нет	Норматив	Проверить правомерность применения норматива к	Средняя

Версия	Условие применения	Что требовать	Оценка перспективы
		нежилому помещению паркинга и сам размер норматива	
Б. Общее имущество / места общего пользования	Паркинг не является помещением собственника	Оспаривать наличие отдельной строки и структуру платы; перерасчёт — по всему дому	Средняя; индивидуальный иск малоэффективен
В-1. Вентиляция с калорифером на общедомовом теплоносителе	Подтверждено проектом	Признать наличие теплopotребления; требовать расчёта по ОДПУ, а не по нормативу; снижение платы за периоды перерывов	Низкая (услуга признаётся)
В-2. Вентиляция на электричестве / автономном источнике	Подтверждено проектом и паспортом установки	Полностью исключить строку «отопление»; расходы относить к содержанию (ПП РФ № 290)	Высокая
Отсутствие отопительных приборов + отсутствие подключения к системе отопления	Экспертиза, проект, акт разграничения	Полное исключение начислений (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 98 Правил № 354)	Высокая при качественной доказательственной базе
Тепло поступает опосредованно (транзит, смежные помещения, воздухонагреватель)	Тепловизионное обследование показывает теплоступления	Снижение платы за периоды перерывов; оспаривание летних начислений	Средняя; полный отказ в иске маловероятен по «летнему» эпизоду

Универсальный вывод. Даже при самом неблагоприятном сценарии (суд признает, что паркинг отапливается опосредованно) у собственника остаётся

как минимум два самостоятельных требования, не зависящих от наличия радиаторов: (1) исключение начислений за месяцы, не входящие в отопительный период, при отсутствии регионального решения о равномерной оплате и при наличии ОДПУ; (2) приведение расчёта к фактическому объёму по ОДПУ вместо норматива. Их следует заявлять отдельно, не «растворяя» в основном требовании об отсутствии отопительных приборов.

8. Раздел VII. Доказательственная матрица

Обстоятельство	Документ/действие
Помещение не подключено к системе отопления	Проект МКД, акт разграничения балансовой принадлежности, техпаспорт, справка УК/РСО о подключении, заключение специалиста
Отсутствие отопительных приборов	Акт осмотра с участием УК или двух незаинтересованных лиц (раздел IX Правил № 354)
Фактическая теплоподача/её отсутствие	Тепловизионное обследование; судебная экспертиза (ст. 79 ГПК РФ)
Объём тепловой энергии	Распечатки ОДПУ за спорный период, акты поставки тепловой энергии от РСО
Режим вентиляции (только при отрицательных температурах)	Журнал эксплуатации вентиляционного оборудования, паспорт установки, пояснения персонала, показания свидетелей
Порядок начисления в регионе	Нормативный акт субъекта РФ о нормативе отопления; акт субъекта РФ о равномерной оплате (если есть); тарифное решение

9. Раздел VIII. Сроки

- **Исковая давность** — три года (ст. 196 ГК РФ); по периодическим платежам течение срока начинается по каждому платежу отдельно (п. 2 ст. 200 ГК РФ; п. 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»). Практически это означает: перерасчёт можно требовать за три года, предшествующих обращению.

- **Срок хранения требования о перерасчёте:** удовлетворяется в 10-дневный срок по требованиям потребителя (п. 1 ст. 31 Закона РФ № 2300-1).
- **Ответ на обращение в УК/ГЖИ/прокуратуру** — 30 дней по общему правилу (ст. 12 Федерального закона № 59-ФЗ; ст. 10 Федерального закона № 2202-1).
- **Обжалование решения/бездействия ГЖИ** — 3 месяца со дня, когда стало известно о нарушении прав (ст. 219 КАС РФ).
- **Апелляция** — месяц со дня принятия решения в окончательной форме (ст. 321 ГПК РФ).

Особо отметим ч. 11 ст. 155 ЖК РФ (неиспользование помещения не освобождает от внесения платы): этот аргумент УК будет использовать против довода «мы паркингом не пользуемся». Поэтому линия защиты должна строиться не на факте неиспользования, а на факте **отсутствия потребления тепловой энергии** либо на неверном способе расчёта.

10. Раздел IX. Рекомендуемая последовательность действий (сводно)

1. Письменный запрос в УК: расчёт начислений с формулами, сведения об ОДПУ, копии актов, реквизиты норматива и регионального решения. Срок — разумный, ориентир 5 рабочих дней (информационные обязанности: ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, Закон РФ № 2300-1 ст. 8, 10).
2. Осмотр паркинга с составлением акта (с привлечением двух незаинтересованных лиц при уклонении УК).
3. Тепловизионное обследование и заключение специалиста.
4. Претензия в УК с требованием перерасчёта и возврата (10 дней).
5. Жалоба в ГЖИ с требованием проверки и выдачи предписания; при необходимости — вопрос о ст. 7.23 и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.
6. Жалоба в Роспотребнадзор (в части информации и навязывания платежа).
7. Жалоба в прокуратуру при бездействии надзорных органов.
8. Иск в суд (по выбору: обязательство произвести перерасчёт, неосновательное обогащение, неустойка, моральный вред, штраф 50 %). Одновременно — ходатайство о судебной экспертизе.
9. Параллельно — через совет МКД и общее собрание: инициировать проверку начислений по всему дому; рассмотреть переход на прямые договоры с РСО (п. 4.4 ч. 2 ст. 44, ст. 157.2 ЖК РФ).

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Жилищный кодекс РФ — ст. 20, 36, 37, 39, 44, 45, 46, 154, 155, 156, 157, 158, 161, 161.1, 162, 166, 192, 196.
2. Гражданский кодекс РФ — ст. 196, 200, 210, 401, 1102.
3. Градостроительный кодекс РФ — ст. 1 (определение машино-места в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 23, 29, 56, 79, 98, 131, 132, 321.
5. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 218-227.
6. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 7.23, 14.1.3.
7. Налоговый кодекс РФ — подп. 4 п. 2 ст. 333.36.
8. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — ст. 4, 8, 10, 13, 15, 17, 28, 29, 31.
9. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» — ст. 12.
10. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10, 26, 27.
11. Федеральный закон от 29.07.2017 № 258-ФЗ (изменения в ст. 154 ЖК РФ в части коммунальных ресурсов на содержание общего имущества).
12. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (машино-место как объект недвижимости).
13. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» — п. 5, 42(1), 44, 98-114, приложения № 1 и № 2.
14. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» — п. 2, 10, 11.
15. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».
16. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

17. Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».
18. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
19. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
20. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре».
21. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» — п. 3, 4.
22. Постановление Правительства РФ от 30.06.2004 № 322 «Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека».
23. СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» (актуализированная редакция СНиП 21-02-99*) — в части режима температуры и вентиляции подземных стоянок.

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности» (п. 1 и последующие разъяснения о применении законодательства о защите прав потребителей к отношениям по оплате коммунальных услуг).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» — п. 1, 2, 28, 45, 46.
3. 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.

Примечание о судебной практике. Правоприменительная практика по спорам об отоплении подземных паркингов и машино-мест неоднородна и формируется преимущественно на уровне судов субъектов РФ; единого акта высшей инстанции, разрешающего коллизию «отсутствие отопительных приборов — есть ли услуга», на момент подготовки настоящего разбора нет. При подготовке конкретного дела релевантные акты следует подбирать по

ГАС «Правосудие» и справочно-правовым системам по ключевым словам «отопление», «машино-место», «подземный паркинг», «нежилое помещение», «норматив», «равномерная оплата» с учётом категории объекта (помещение в МКД либо отдельно стоящий паркинг) и позиции конкретного суда.

