

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. Часть 2

ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ МЕЖДУ РСО И СОБСТВЕННИКАМИ В МКД

В силу закона организация, управляющая МКД, обязана предоставлять собственникам/пользователям помещений *коммунальные услуги*. Для этого необходимо заключить *договоры на поставку коммунальных ресурсов* с РСО, в том числе на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для содержания общего имущества (ОИ) в МКД.

Соответственно УО, ТСЖ, кооператив являются *исполнителями коммунальных услуг* ([часть 2 статьи 162 ЖК РФ](#)).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В соответствии с позицией Верховного суда наличие у компании статуса УО означает «автоматическое» возникновение статуса исполнителя КУ, в результате чего у той или иной организации возникают соответствующие обязанности по предоставлению коммунальных ресурсов потребителям и последующей оплате за коммунальные ресурсы (определение от 06.07.2015 №310-КГ14-8259).

При этом у всех сторон взаимоотношений по обеспечению потребителей в МКД коммунальными услугами есть свои права и обязанности.

Исполнитель КУ (УО, ТСЖ, кооператив):

- предоставляет собственникам коммунальные услуги;
- рассчитывается с РСО за поставленные КР;
- взыскивает задолженность с собственников/пользователей помещений в МКД за коммунальные услуги;
- обеспечивает постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав ОИ, к предоставлению КУ.

РСО **обязана** поставлять в МКД коммунальные ресурсы необходимого качества и в объеме, необходимом для предоставления потребителям коммунальных услуг надлежащего качества, *до границ общего имущества и границ внешних сетей* инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией ([ч.15 ст.161 ЖК РФ](#)).

ВАЖНО!

1) Управляющая компания несет ответственность перед РСО за **общее количество** поставленных коммунальных ресурсов в МКД.

2) РСО **не имеет права** взыскивать задолженность с потребителей, проживающих в **жилых помещениях** МКД.

3) РСО **не имеет права приостанавливать/ограничивать** поставку как в МКД, так и в отдельные его помещения по причине задолженности населения.

4) С 01.01.2017г. собственниками **нежилых помещений** в МКД (кроме собственников машино-мест) обязаны заключить прямые договора с РСО для обеспечения своих помещений коммунальными услугами.

5) В случае **отсутствия** у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения с РСО, объем коммунальных потребленных ресурсов в помещении определяется РСО расчетными способами для случаев бездоговорного **потребления** (с коэффициентом 10) ([п.6](#) Правил [№354](#)).

6) Собственники **нежилых помещений** в МКД обязаны вносить **плату за КР на СОИ** организации, управляющей указанным домом.

В настоящее время во многих регионах РФ действуют «прямые расчеты» между собственниками в МКД и РСО. По этой схеме взаимоотношений исполнителями КУ остаются организации, управляющие МКД, со всеми вытекающими последствиями.

Перейти на «прямые расчеты» можно было:

1) по **решению ОСС** ([п.7.1 ст.155](#) ЖК РФ). При этом внесение потребителем платы за КУ непосредственно РСО рассматривается как выполнение его обязательства по внесению платы за соответствующий вид КУ перед исполнителем и одновременно как выполнение обязательства исполнителя по оплате коммунального ресурса перед РСО;

2) РСО имели **право одностороннего расторжения** договора с УО в силу [п. 30](#) постановления Правительства РФ от 14.02.2012 [№124](#) (ред. от 27.02.2017) «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» при наличии у исполнителя задолженности перед РСО за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем его стоимость **за 3 расчетных периода** (расчетных месяца).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Задолженность должна быть признана исполнителем по акту сверки расчетов или подтверждена решением суда.

ВАЖНО!

Прямые договоры с РСО заключаются в силу закона:

- собственниками помещений в МКД, которые выбрали **непосредственный способ** управления ([ч.2 ст.163](#) ЖК РФ);
- в случае, если собственниками **не выбран способ** управления таким домом или выбранный способ управления **не реализован**,
- с 01.01.2017г. собственниками **нежилых помещений** в МКД ([абзац 3 пункта 7](#) Правил [№ 354](#)).

Федеральным законом от 03.04.2018 [№ 59-ФЗ](#) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» устанавливается **возможность заключения договоров** холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами **непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг.**

Таким образом, с введением в действие Закона [№59-ФЗ](#) коммунальные услуги могут предоставляться собственникам/пользователям помещений в МКД:

- 1) организацией, управляющей МКД;
- 2) РСО в случае перехода на прямые договора.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

С 03.04.2018г. стало **невозможным** принятие собственниками решения о «прямых расчетах» с РСО, РО по обращению с ТКО. «Прямые расчеты» остаются в тех МКД, где ранее **было принято и реализовано решение ОСС** о внесении собственниками/пользователями в данном доме платы за все или некоторые коммунальные услуги РСО, РО по обращению с ТКО, **до принятия ОСС решения о прямых договорах** с РСО, РО по обращению с ТКО ([ч.6 ст.3](#) Закона [59-ФЗ](#)).

ПЕРЕХОД НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ

С 03.04.2018г. коммунальные услуги предоставляются РСО, РО по обращению с ТКО в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД договором в следующих случаях ([ч.1 ст. 157.2](#) ЖК РФ):

1. **при принятии ОСС соответствующего решения** о заключении договора, содержащего положения о предоставлении КУ непосредственно с РСО или РО по обращению с ТКО ([п. 4.4 ч. 2 ст. 44](#) ЖК РФ);

2. **при одностороннем прекращении РСО, РО по обращению с ТКО заключенных с УО, ТСЖ, кооперативом** договора/договоров:

- в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей КУ собственникам/пользователям в МКД;
- на оказание услуг по обращению с ТКО;

3. **если между собственниками и РСО, РО по ТКО** ранее были заключены договоры на оказание КУ, а затем при изменении способа управления домом или о выборе другой УО принято **решение ОСС о сохранении порядка предоставления и расчетов за КУ** ([п.3 ч.1 ст.157.2](#) ЖК РФ). В этом случае подтверждать заключение прямых договоров с РСО, РО по обращению с ТКО собственникам не надо. Однако, если решение о сохранении порядка предоставления и расчетов за КУ **не принималось** при смене УО или способа управления МКД, то новая УО при попытке заключить договоры ресурсоснабжения с РСО может столкнуться с правомерным отказом ([ч.8 ст.157.2](#) ЖК РФ).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Договоры считаются заключенными со всеми собственниками помещений в МКД одновременно с даты заключения договоров, действовавших до принятия собственниками решения **об изменении способа управления или о выборе УО** ([п.3.ч.7 ст. 157.2](#) ЖК РФ).

ВАЖНО!

1) При заключении прямых договоров речь идет только об **индивидуальном потреблении** в жилых/нежилых помещениях МКД.

2) При любой схеме взаимодействия сторон в сфере оказания коммунальных услуг в МКД договор на поставку коммунальных ресурсов **в целях содержания общего имущества** в МКД (КР на СОИ) РСО заключает с организацией, **управляющей МКД** (УО, ТСЖ, кооперативом).

3) **Исполнителем КУ** при принятии решения ОСС о прямых договорах становятся **РСО/РО по обращению с ТКО**.

4) Если УО являлась **исполнителем КУ** в МКД, то при ее смене или выборе иного способа управления, то у РСО **не будет права отказать** новой управляющей организации в заключении договора ресурсоснабжения. Но новая УО **не должна иметь** значительной задолженности перед РСО.

5) УО должна обеспечить **постоянную готовность инженерных коммуникаций** и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг ([ч. 1 ст. 161](#) ЖК РФ).

ОСС ПРИНЯЛО РЕШЕНИЕ О ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ С РСО – ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ?

1) Принять решение о заключении прямых договоров с РСО собственники могут как в отношении **одной, так и нескольких или всех КУ**, которые позволяет оказывать степень благоустройства данного МКД.

Решение принимается **простым большинством** голосов собственников ([ч.1 ст.46](#) ЖК РФ).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В повестке общего собрания о переходе на прямые договоры между собственниками и РСО **необходимо указать**, договоры на предоставление каких конкретно КУ собственники будут заключать.

Желательно в повестку дня ОСС также внести вопрос **об изменении** условий договора управления в части **исключения обязанности УО** предоставлять КУ того вида, по которым принято решение о заключении прямых договоров с РСО, РО по обращения с ТКО, за исключением КР на СОИ.

2) Инициатор собрания должен будет **не позднее чем через десять дней** после проведения ОСС **передать:**

- **оригиналы решений и протокол** ОСС в УО, ТСЖ, кооператив для последующей передачи в ГЖИ на хранение;
- **копии решений и протокол** ОСС в **PCO**, в отношении которых принималось решение, **и/или РО по обращению с ТКО**.

ВАЖНО!

*Собственники помещений в МКД могут получить **по запросу заверенные копии** протокола и решений на ОСС.*

3) Договоры считаются заключенными **со всеми собственниками** в МКД **одновременно** с даты, определенной в **решении** ОСС ([ч.7 ст. 157.2](#) ЖК РФ).

4) PCO, РО по обращению с ТКО могут перенести срок заключения договора **не более чем на 3 месяца**, известив об этом инициатора ОСС **не позднее 5 дней** с момента получения от него копий решения и протокола собрания.

5) Если собственники помещений на общем собрании **до 03.04.2018г.** приняли и реализовали решение о платежах **напрямую** в PCO, РО по обращению с ТКО ([п.7.1 ст.155](#) ЖК РФ), указанный порядок **сохраняется до принятия** на ОСС решения о переходе **на прямые договоры** с PCO, РО по обращению с ТКО ([ч.6 ст.3](#) Закона №59-ФЗ). Оплата, поступающая в PCO, будет признаваться погашением задолженности собственников перед УО, ТСЖ, кооперативом, которые отвечают перед собственниками за качество таких КУ.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ИНИЦИАТИВЕ PCO ПРИ НАЛИЧИИ ПОДТВЕРЖДЁННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Основание для прекращения договора ([ч.2 ст.157.2](#) ЖК РФ): наличия у лица, управляющего МКД, задолженности в размере, равном или превышающем **две среднемесячные величины** обязательств по оплате по договору.

ВАЖНО!

*Ранее для расторжение договора между PCO и УО необходима была задолженность за коммунальный ресурс в размере, превышающем его стоимость **за 3 расчетных периода** (расчетных месяца).*

[Ч.2 ст.157.1](#) ЖК РФ устанавливает порядок определения размера задолженности УО, ТСЖ, кооператива перед PCO, РО по обращению с ТКО, необходимой для принятия решения об одностороннем расторжении договора поставки коммунальных ресурсов/оказания услуг по обращению с ТКО.

Среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения/оказание услуг по обращению с ТКО определяется следующим образом:

- суммируются обязательства УО, ТСЖ, кооператива перед PCO, РО по обращению с ТКО за год;
- полученный результат делится на 12.

Если указанные договоры действовали **менее года**, то:

- суммируются обязательства УО, ТСЖ, кооператива перед PCO, РО по обращению с ТКО за период действия договора;

- полученный результат делится на количество месяцев их действия.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

1) Задолженность должна быть **признана** исполнителем по акту сверки расчетов или **подтверждена** решением суда.

2) В случае **полного погашения** задолженности лицом, осуществляющим управление МКД, до вступления в законную силу судебного акта РСО не имеет права на одностороннее расторжение договора. Погашение задолженности **частично** за определенный период **не влияет на право РСО на расторжение договора** с УО, ТСЖ, кооперативом.

3) Акт сверки расчетов между РСО и УО, ТСЖ, кооперативом составляется **не реже 1 раза в квартал** ([п.25](#) ПП РФ [№124](#)). При расторжении договора проводится **внеочередная сверка расчетов**.

4) Среднемесячная задолженность должна быть рассчитана **на дату расторжения** договора.

5) Установленные **по результатам сверки долги** за коммунальные ресурсы в целях предоставления КУ потребителям за расчетные периоды до перехода на прямые договоры будут **взысканы с УО, ТСЖ, ЖСК**. Это правило относится также к переходу на прямые договоры **в случае принятия решения ОСС** о заключении таких договоров.

РСО, РО по обращению с ТКО должно уведомить об одностороннем расторжении договора способом, позволяющим **подтвердить факт получения уведомления**, в том числе с использованием ГИС ЖКХ ([ч.3 ст.157.2](#) ЖК РФ):

- организацию, управляющую МКД;
- орган ГЖН.

ВАЖНО!

Уведомление, направленное по адресу лица, осуществляющего управление МКД, указанному в ЕГРЮЛ, считается полученным лицом, даже если оно **фактически не находится** по указанному адресу.

До сведения **собственников** РСО, РО по обращению с ТКО доводят соответствующее уведомление путем ([ч.4 ст.157.2](#) ЖК РФ):

- размещения в **общедоступных местах** (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом),
- опубликования **в печатных изданиях**, в которых публикуются акты органов местного самоуправления;
- в Интернете **на официальном сайте РСО;**
- **в ГИС ЖКХ.**

Договор предоставления коммунальных услуг будет считаться заключенным со **всеми собственниками одновременно** **через 30 дней** после того, как РСО **уведомит** управляющую МКД организацию о расторжении договора ресурсоснабжения ([п. 2 ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ](#)).

ВАЖНО!

Одновременно с расторжением договора ресурсоснабжения РСО обязана заключить договор с организацией, управляющей МКД, договор на поставку КР на СОИ.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

1) Договор между собственником и РСО, РО заключаются **на неопределенный срок**.

2) **Типовые договоры** ХВС и ГВС, водоотведения, электро-, газоснабжения, отопления, **договора на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных между собственниками и РСО, РО по обращению с ТКО должны быть утверждены** Правительством РФ ([ч.2 ст.3 Закона №59-ФЗ](#)). До их утверждения условия соответствующих договоров определяются **Правилами предоставления коммунальных услуг №354**.

3) Заключение договора **в письменной форме** не требуется ([ч.6 ст.157.2 ЖК РФ](#)).

ОБЯЗАННОСТИ УО ПРИ ПРЯМЫХ ДОГОВОРАХ СОБСТВЕННИКОВ С РСО

При заключении **прямых договоров** между собственниками в МКД и РСО, РО по обращению с ТКО организации, управляющие МКД, **обязаны** ([ч. 11 ст. 161 ЖК РФ](#)):

1) предоставлять РСО, РО по обращению с ТКО информацию, необходимую для начисления платы за КУ, в том числе о показаниях:

- ИПУ (при предоставлении таких показаний собственниками/пользователями УО, ТСЖ, кооперативу);

ВАЖНО!

Если потребители после заключения прямых договоров передают показания ИПУ в РСО, то поставщики **обязаны предоставлять**, в том числе с использованием системы, лицам, осуществляющим управление МКД, **информацию о показаниях ИПУ** ([ч.10 ст.157.2 ЖК РФ](#)).

- ОДПУ;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ ОИ;

3) принимать от собственников/ пользователей помещений обращения:

- о нарушениях требований к качеству КУ;
- о непрерывности обеспечения такими услугами;
- о нарушениях при расчете размера платы за КУ;

4) взаимодействовать с РСО, РО по обращению с ТКО при рассмотрении обращений потребителей КУ, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении потребителям информации о результатах рассмотрения обращений;

5) обеспечивать РСО доступ к ОИ для осуществления приостановки или ограничения предоставления КУ собственникам/пользователям в данном доме либо по соглашению с РСО осуществлять приостановку или ограничение предоставления КУ.

Таким образом, все обязанности УО, ТСЖ, кооператива по взаимодействию с потребителями в случае предоставления некачественных КУ или их отсутствия практически не изменились. За качество *до стены* МКД или ОДПУ отвечает РСО, а *внутри дома* – организация, управляющая МКД.

РО по обращению с ТКО отвечает за оказание коммунальной услуги, начиная *от места накопления* твердых коммунальных отходов, если иное не установлено договором ([ч.15.1 ст.161](#) ЖК РФ).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

1) **Порядок установления факта** предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установлен [разделом X](#) Правил [№354](#).

2) Если исполнителем КУ является РСО (прямые договоры), то при нарушении качества КУ:

- *до стены МКД*, то РСО делает перерасчет платы потребителю в соответствии с Правилами №354;
- *внутри дома*, то перерасчет платы не производится, но потребитель вправе потребовать от УО, ТСЖ, кооператива, возмещения убытков, уплаты неустойки, денежной компенсации морального вреда и штрафа (п.21 Пленума ВС РФ от 27.06. 2017 г. [№ 22](#) «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

3) Если исполнителем КУ является организация, управляющая МКД, то при нарушении качества КУ или ее отсутствии она делает перерасчет платы потребителю в соответствии с Правилами №354.

ДВОЙНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Рассмотрим ситуацию, когда потребителями КУ в МКД заключены *прямые договоры* с РСО, РО по обращению с ТКО, но организация, управляющая МКД, все-таки *выставила плату* за такие КУ собственникам/пользователям помещений в период действия прямых договоров. В этом случае УО, ТСЖ, кооператив обязаны уплатить собственникам/пользователям, которым были представлены указанные платежные документы, *штраф в двукратном размере суммы, подлежащей уплате*, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до внесения платы за КУ на основании указанных платежных документов ([ч.5 ст.3](#) Закона [№59-ФЗ](#)).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

1) Если собственники/пользователи в данном доме все-таки **внесли плату за КУ** на основании указанных платежных документов **УО, ТСЖ, кооперативу**, то:

- они признаются надлежаще исполнившими обязанность по внесению платы за КУ,
- к ним не применяются меры ответственности, предусмотренные [ч. 14 ст. 155](#) ЖК РФ.

2) **Задолженность** по оплате коммунальных услуг взыскивается РСО, РО по обращению с ТКО с **организаций, управляющих МКД**.