МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23, строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

30.12.2016 № 45097-АЧ/04

На № _____ *от* _____

Высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации
(руководителям высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации)
(по списку рассылки)

О применении отдельных положений законодательства Российской Федерации по вопросам заключения договоров о предоставлении коммунальных услуг

В связи с поступающими запросами о применении отдельных положений статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 (далее – Правила № 124),

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации считает необходимым сообщить следующее.

1. О предоставлении ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах, в которых в качестве способа управления

132666

многоквартирным домом выбрано управление управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и заключении соответствующих договоров.

В соответствии с пунктом 8 Правил № 354 исполнителем коммунальных услуг может выступать лицо из числа лиц, указанных в пунктах 9 и 10 Правил № 354. При этом период времени, в течение которого указанное лицо обязано предоставлять коммунальные услуги потребителям и вправе требовать от потребителей оплаты предоставленных коммунальных услуг, подлежит определению в соответствии с пунктами 14-17 Правил № 354.

Согласно пункту 9 Правил № 354 условия предоставления коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме могут определяться, в том числе, в договорах холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей РСО.

Таким образом, РСО в случаях, определенных Правилами № 354, может выступать исполнителем коммунальных услуг.

Из положений пунктов 14, 15 и 17 Правил № 354 следует, что РСО, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, предоставляет коммунальные услуги соответствующего вида собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, в котором в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом (далее – товарищество, кооператив) до даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса (далее – договор ресурсоснабжения), заключенному управляющей организацией (товариществом, кооперативом) с РСО или с даты расторжения договора ресурсоснабжения между управляющей организацией (товариществом кооперативом) и РСО.

В отсутствие заключенных с РСО договоров ресурсоснабжения управляющая организация, товарищество или кооператив не могут осуществлять функции исполнителя коммунальных услуг.

Таким образом, на основании пунктов 8, 9, 14, 15, 17 Правил № 354 РСО предоставляют коммунальные услуги собственникам (пользователям) помещений в тех многоквартирных домах, в которых в качестве способа управления

многоквартирным домом выбрано управление управляющей организацией, товариществом или кооперативом, в случаях, когда договоры ресурсоснабжения между управляющими организациями (товариществами, кооперативами) и такими РСО не заключены или расторгнуты. При этом согласно пунктам 6 – 9, 17 Правил № 354 предоставление коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме в период до даты начала поставки коммунального ресурса по договору ресурсоснабжения с управляющей организацией (товариществом, кооперативом) осуществляется РСО на основании договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, газоснабжения с собственниками (пользователями) жилых помещений в многоквартирном доме, заключенных, в том числе, путем совершения потребителями конклюдентных действий.

Указанный вывод согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в решении Верховного Суда Российской Федерации от 13.01.2014 № АКПИ13-1116 и в «Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации 1 (2014)», утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.12.2014 (вопрос 9 раздела VI), согласно которой предоставление управляющей организацией коммунальных услуг потребителям не осуществляется без заключения соответствующего договора с РСО, а функции исполнителя коммунальных услуг при таких обстоятельствах осуществляет РСО.

2. О предоставлении РСО коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах, в которых в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление управляющей организацией, товариществом или кооперативом, в случае расторжения договоров ресурсоснабжения, заключенных РСО с управляющей организацией (товариществом, кооперативом).

Подпункт «а» пункта 30 Правил № 124 предусматривает право РСО на односторонний отказ от договора ресурсоснабжения, заключенного с управляющей организацией, товариществом или кооперативом, в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальной услуги, а также в части купли-продажи (поставки) коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в пределах норматива потребления соответствующего вида коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, - при наличии у таких управляющей организации, товарищества или кооператива признанной ими по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед РСО за поставленный коммунальный ресурс в размере,

превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца).

Данное условие должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате соответствующего вида коммунальной услуги, в том числе путем предоставления им этого вида коммунальной услуги РСО вплоть до заключения договора ресурсоснабжения с иным исполнителем по смыслу Правил № 124 или напрямую с потребителями.

Из положений подпункта «а» пункта 30 Правил № 124 в их взаимосвязи с положениями пунктов 14, 15 и 17 Правил № 354 следует, что с момента расторжения РСО договора ресурсоснабжения с управляющей организацией, товариществом или кооперативом, исполнителем коммунальной услуги соответствующего вида становится РСО, что влечет право такой РСО заключения ею договоров ресурсоснабжения с собственниками (пользователями) жилых помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, дополнительно необходимо обратить внимание на то, что постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603 (вступило в силу 30 июня 2016 года) в пункт 30 Правил № 124 внесены изменения, в соответствии с которыми диспозитивная норма о возможности сторон предусмотреть в договоре ресурсоснабжения право РСО на односторонний отказ от исполнения договора при наличии задолженности управляющей организации, товарищества или кооператива, заменена императивной нормой, обязывающей стороны включить в договор указанное право РСО.

В соответствии с частью 4 статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) Правила № 124 обязательны для сторон при исполнении публичных договоров ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальных услуг. Условия публичного договора ресурсоснабжения в целях предоставления коммунальных услуг, не соответствующие требованиям Правил № 124, в силу частей 4 и 5 статьи 426 ГК РФ ничтожны. Указанный вывод согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации, выраженной в определении от 14.04.2016 № 305-ЭС15-16052.

Таким образом, с момента вступления в силу изменений в пункт 30 Правил № 124 РСО вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией, товариществом или кооперативом при наличии оснований, предусмотренных указанным пунктом, независимо от того, предусмотрено ли заключенным договором ресурсоснабжения право РСО на такой односторонний отказ. При этом перезаключение договоров ресурсоснабжения для включения в него условий о праве РСО на односторонний отказ от договора

ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным подпунктом «а» пункта 30 Правил № 124, не является обязательным.

3. О действии договоров между РСО и собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме в связи с вступлением в силу Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

С 30 июня 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 176-ФЗ).

В соответствии с частью 17 статьи 12 Федерального закона 176-ФЗ договоры, заключенные до дня вступления в силу Федерального закона 176-ФЗ между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и РСО, в том числе при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора.

Согласно части 18 статьи 12 Федерального закона 176-ФЗ в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

В связи с вступлением в силу части 17 статьи 12 Федерального закона 176-ФЗ договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), заключенные РСО с собственниками (пользователями) помещений в многоквартирных домах по состоянию на 30 июня 2015 года на основании пунктов 6 - 9, 14, 15, 17 Правил № 354, пункта 30 Правил № 124, в том числе путем совершения потребителями конклюдентных действий, действуют до истечения срока действия таких договоров или до отказа одной из сторон от исполнения договора.

При принятии решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении ранее действовавшего порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), в том числе, о сохранении предоставления коммунальных услуг РСО и осуществлении расчетов за коммунальные услуги в адрес РСО (часть 18 статьи 12

Федерального закона 176-ФЗ). В этом случае договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), заключенные РСО с собственниками (пользователями) помещений в многоквартирных домах на основании пунктов 6 - 9, 14, 15, 17 Правил № 354, пункта 30 Правил № 124 (в том числе путем совершения конклюдентных действий) до принятия собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, продолжают действовать и после изменения способа управления многоквартирным домом и (или) выбора иной управляющей организации. При этом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг РСО и осуществлении расчетов за коммунальные услуги в адрес РСО, принятое в соответствии с частью 18 статьи 12 Федерального закона 176-ФЗ, сохраняет сложившиеся договорные отношения между собственниками (пользователями) помещений в многоквартирном доме и такими РСО и его следует отличать от решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (решение о прямых расчетах с РСО).

При этом, необходимо обратить внимание, что в соответствии с пунктом 13 Правил № 124 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603) наличие предусмотренного частью 17 статьи 12 Федерального закона 176-ФЗ договора ресурсоснабжения между РСО и собственником (пользователем) помещения в многоквартирном доме, а также наличие предусмотренного частью 18 статьи 12 Федерального закона 176-ФЗ решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг) являются основаниями для отказа РСО от заключения договора ресурсоснабжения с управляющими организациями, товариществами собственников жилья или жилищными кооперативами, или иными специализированными потребительскими кооперативами.

4. О внесении платы за коммунальные услуги РСО в случаях предоставления ими коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах, в которых в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление управляющей организацией, товариществом или кооперативом.

В соответствии с частями 5 и 6 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, или

иной специализированный потребительский кооператив (далее – товарищество или кооператив), вносят плату за коммунальные услуги товариществу или кооперативу.

Согласно части 7 статьи 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ и статьей 171 ЖК РФ.

Таким образом, части 5-7 статьи 155 ЖК РФ устанавливают общее правило, согласно которому плата за коммунальные услуги должна вноситься управляющей организации, товариществу или кооперативу.

Согласно частям 6.3 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ на основании решения общего собрания членов товарищества или кооператива, общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги РСО, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги РСО, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, товариществом или кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Вместе с тем, необходимо обратить внимание, что части 5, 6, 6.3, 7 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ применяются к случаям, когда управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, товарищество или кооператив, заключили в установленном порядке договоры ресурсоснабжения с соответствующими РСО в целях предоставления коммунальных услуг.

Положения частей 5, 6, 7, 6.3 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ не применяются в случаях, когда исполнителем коммунальных услуг выступает РСО.

Таким образом, во всех случаях, когда РСО в соответствии с жилищным законодательством предоставляет коммунальные услуги потребителям в многоквартирных домах, которыми управляет управляющая организация по договору

управления, товарищество или кооператив (части 17 или 18 статьи 12 Федерального закона 176-ФЗ, пункты 6 – 9, 14, 15, 17 Правил № 354, пункт 30 Правил № 124), такая РСО осуществляет все права и обязанности исполнителя коммунальных услуг, предусмотренные пунктами 31, 32 и 40 Правил № 354, включая определение размера платы за предоставленные коммунальные услуги и выставление собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах платежных документов на оплату коммунальных услуг с указанием расчетных счетов РСО.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 32 и пунктом 40 Правил № 354 РСО, являющаяся исполнителем коммунальных услуг, вправе требовать от потребителя внесения платы за коммунальные услуги, потребленные в помещении, а также платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. Такая плата в соответствии с пунктом 69 Правил № 354 подлежит внесению потребителями на банковский счет РСО, выступающей для потребителей исполнителем коммунальных услуг.

Следует иметь в виду, что в период до 1 июля 2016 года плата за коммунальные услуги, предоставленные РСО в качестве исполнителя коммунальных услуг на общедомовые нужды, в соответствии с редакцией пункта 44 Правил № 354, действовавшей до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603, рассчитывалась и распределялась между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, согласно формулам 11 – 14 приложения № 2 к Правилам № 354 (в редакции до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 № 603), то есть исходя из объема коммунальной услуги, рассчитанного как разница между объемом коммунальной услуги, определенным по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, и объемом коммунальной услуги, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме.

С 1 июля 2016 года в связи с внесением изменений в пункт 44 Правил № 354 при предоставлении коммунальных услуг РСО распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между

всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Если такое решение собственниками помещений в многоквартирном доме не принято, объем коммунальной услуги (ресурса) в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, оплачивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом на основании договора ресурсоснабжения, заключаемого с управляющей организацией в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

На основании вышеизложенного, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, при проведении государственного жилищного надзора, а также лицензионного контроля за деятельностью управляющих организаций, необходимо учитывать положения действующего жилищного законодательства, предусматривающего случаи предоставления РСО коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, в котором в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, товариществом или кооперативом.

Если в соответствии с частью 17, частью 18 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ, а также в соответствии с пунктами 8, 9, 14, 15, 17 Правил № 354, подпунктом «а» пункта 30 Правил № 124 РСО осуществляет либо в определенный период осуществляла предоставление коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах, в которых в качестве способа управления многоквартирным домом выбрано управление управляющей организацией, товариществом или кооперативом, не могут рассматриваться нарушениями жилищного законодательства и установленных лицензионных требований:

- отсутствие между управляющей организацией, товариществом или кооперативом и РСО договора ресурсоснабжения, заключенного в целях предоставления коммунальных услуг потребителям;

- определение РСО, как исполнителем коммунальных услуг, размера платы потребителей за коммунальные услуги в порядке, действующем в соответствующем расчетном периоде, а также выставление собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах платежных документов на оплату коммунальных услуг;

- определение РСО, как исполнителем коммунальных услуг, размера платы потребителей за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды за период до 1 июля 2016 года, в порядке, предусмотренном пунктом 44 Правил № 354 в редакции, действовавшей до вступления в силу постановления Правительства

Российской Федерации от 29.06.2016 г. № 603, исходя из объема коммунальной услуги, рассчитанного как разница между объемом коммунальной услуги, определенным по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, и объемом коммунальной услуги, потребленным в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме;

- внесение потребителями платы за коммунальные услуги РСО, осуществляющим предоставление коммунальных услуг, а также предъявление такими РСО требований потребителям о внесении платы за потребленные коммунальные услуги и уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Поскольку жилищное законодательство допускает отсутствие заключенного между управляющей организацией и РСО договора ресурсоснабжения в случаях, предусмотренных частями 17 и 18 статьи 12 Федерального закона № 176-ФЗ, пунктом 30 Правил № 124, пунктом 14 и 17 Правил № 354, из системного толкования указанных норм, а также подпунктов «а» и «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, части 2.3 статьи 161 ЖК РФ и части 2 статьи 162 ЖК РФ следует, что непредоставление управляющими организациями коммунальных услуг либо предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах может рассматриваться в качестве нарушения управляющими организациями установленных лицензионных требований только в случае, когда между управляющей организацией и РСО заключен договор ресурсоснабжения.



А.В. Чибис