

30.11.2015 | Разъяснения Минстроя: Наличие договоров с РСО – лицензионные требования!

Ранее Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации давало разъяснения некоторых вопросов, связанных с лицензированием деятельности по управлению МКД. Письмом от 5 ноября 2015 г. N 35750-ОЛ/04 Минстрой России дополнительно разъяснил, что наличие у УО договоров ресурсоснабжения с РСО является лицензионным требованием и подлежит лицензионному контролю.

Многие специалисты жилищной сферы по-прежнему не понимают разницы между «прямыми» договорами «потребитель – РСО» и «прямыми» платежами «потребитель – РСО». Как известно, утвержденная жилищным законодательством концепция «Исполнителя коммунальных услуг» не отменялась, является действующей, и ответственность за качество коммунальных услуг, а также за сбор платежей за эти услуги по-прежнему несут исполнители коммунальных услуг, то есть – УО, ТСЖ, ЖСК (только в домах, выбравших непосредственное управление, таким ИКУ является РСО). Введение лицензирования никак не повлияло на концепцию ИКУ, а лицензионные требования вполне органично состыковались с ней, не вызывая никаких противоречий.

«АКАТО» уже разъяснял **вопросы «прямых» платежей и «прямых» договоров «потребитель-РСО»**, указывал на следующую из анализа жилищного законодательства четкую позицию, что при наличии УО (ТСЖ, ЖСК) именно эти организации являются исполнителями коммунальных услуг, и именно они обязаны эти коммунальные услуги предоставлять, а с этой целью обязаны приобретать коммунальные ресурсы, заключая соответствующие договоры ресурсоснабжения с РСО. Тем не менее, существенное число УО предпочитает работать не в правовом поле, а в некоем «понятийном», когда

выстраивается в общем-то логичная, но не предусмотренная действующим законодательством (!) схема: УО договаривается с РСО о том, что стоимость коммунальных услуг РСО напрямую предъявляет потребителям, сама занимается расчетами, выставлением квитанций, претензионной работой, взысканием долгов, а УО не имеет к коммунальным услугам никакого отношения. Схема, возможно, правильная с точки зрения разумности – пусть каждый отвечает за ту услугу, что предоставляет (РСО – за коммунальные услуги, УО – за содержание жилья), и самостоятельно решает с потребителями вопросы оплаты этой услуги. Но такая система взаимодействия «РСО-УО-потребитель» прямо нарушает действующее законодательство. И наибольший риск несет в этой системе УО, поскольку РСО абсолютно законно может в любой момент потребовать с УО все долги, которые по тем или иным причинам не оплачивают потребители, а потребители также абсолютно законно могут потребовать с УО перерасчеты за непредоставление или ненадлежащее качество коммунальных услуг.

Разумеется, если РСО всем довольны, требований погасить долгов за потребителей к УО не предъявляют, и вообще очень лояльны к УО, а потребители либо в силу того, что действительно всем довольны, либо в силу элементарной **неграмотности** ничего не требуют, создается впечатление, что УО ничем не рискует, и очень даже хорошо устроилась, уклонившись от решения вопросов, связанных с коммунальными услугами.

Однако, Минстрой вполне справедливо указывает на то обстоятельство, что:

«управление многоквартирным домом обеспечивается, в том числе... заключением договоров энергоснабжения..., теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения... с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида...».

Приведенная норма является императивной, установлена ПП РФ от 15.05.2013 N 416, принятым во исполнение ст.162 ЖК РФ, соблюдение требований которой согласно пункту 3 «Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (ПП РФ от 28.10.2014 N 1110) является одним из лицензионных требований.

Таким образом, наличие у УО договоров ресурсоснабжения с РСО действительно является лицензионным требованием и подлежит лицензионному контролю.

Скачать письмо Минстроя России от 5 ноября 2015 г. N 35750-ОЛ/04

Автор: Нифонтов Д.Ю.