

## 10.02.2017 | РСО как исполнитель КУ при управлении домом УО/ТСЖ/ЖСК

Казалось бы, вопрос, кто является исполнителем коммунальных услуг, всем понятен и совсем не сложен. Логично предположить, что лицо, предоставляющее коммунальные услуги, и является их исполнителем. Абзац 7 пункта 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных ПП РФ от 06.05.2011 N354 (далее — Правила 354), устанавливает: «"исполнитель" — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги». Если домом управляет управляющая организация (далее — УО), то в силу части 2 статьи 162 ЖК РФ (и нескольких других норм) именно эта УО предоставляет коммунальные услуги. Если домом управляет ТСЖ, то в силу части 1 статьи 135 ЖК РФ (и нескольких других норм), именно ТСЖ предоставляет коммунальные услуги. Таким образом, исполнителем коммунальных услуг является либо УО, либо ТСЖ. Однако, **ряд поправок, внесенных в жилищное законодательство РФ, делает ситуацию не такой однозначной.**

### Новое понятие «исполнитель»

Помимо Правил 354, регламентирующих правоотношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, понятие «исполнитель» используется в Правилах, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных ПП РФ от 14.02.2012 N124 (далее — Правила 124). Абзац 3 пункта 2 Правил 124 до 30.06.2016 определял термин «исполнитель» абсолютно идентично Правилам 354, но с 30 июня 2016 года вступило в силу ПП РФ от 29.06.2016 N603, которым указанное определение было изменено. В действующей в настоящее время редакции Правила 124 устанавливают: «"исполнитель" — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на которых возложена обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставляющие потребителю коммунальные услуги в случаях, если договором управления многоквартирным домом, в том числе заключенным товариществом или

кооперативом с управляющей организацией, либо уставом товарищества или кооператива возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг».

Получается, что в соответствии с процитированной нормой исполнителями для целей применения Правил 124 являются:

- Лица, оказывающие услуги по содержанию общего имущества (далее — ОИ);
- Лица, предоставляющие коммунальные услуги (далее — КУ);
- Лица, оказывающие услуги по содержанию ОИ и предоставляющие КУ.

Соответствие хотя бы одному из перечисленных вариантов означает наличие статуса исполнителя. При этом ряд положений Правил 124 позволяет сделать вывод, что именно исполнитель обязан предоставлять потребителям коммунальные услуги и с этой целью приобретать у ресурсоснабжающих организаций (далее — РСО) коммунальные ресурсы. Абзац 4 пункта 2 Правил 124 устанавливает: «"коммунальные услуги" — осуществление **исполнителем** деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании ...». Согласно пункту 5 Правил 124 «**Исполнитель** направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения», и этот же пункт 5 относит к исполнителям управляющие организации, ТСЖ, кооперативы.

То есть, из норм Правил 124 следует, что исполнителем является лицо, которое либо содержит общее имущество МКД, либо предоставляет КУ, либо делает и то, и другое. Такой исполнитель обязан заключить договор ресурсоснабжения и предоставлять потребителям коммунальные услуги. Следовательно, если ТСЖ или УО управляют домом и оказывают услуги по содержанию общего имущества, они подпадают под определение «исполнитель» и обязаны предоставлять коммунальные услуги.

Важно отметить, что ЖК РФ устанавливает требования к УО и ТСЖ в части предоставления КУ. Например, часть 2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает: «По договору управления многоквартирным домом **одна сторона (управляющая организация)** ... **обязуется** выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, **предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме** ...». Часть 1 статьи 135 ЖК РФ устанавливает: «Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо ... имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, ... **предоставления коммунальных услуг** лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами...». Часть 12 статьи 161 ЖК РФ: «Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление

многоквартирными домами, **не вправе отказываться от заключения** в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, **договоров с ресурсоснабжающими организациями...**».

Из комплексной оценки приведенных положений следует, что УО/ТСЖ, управляющие МКД, **обязаны предоставлять коммунальные услуги** (являться исполнителем таких услуг), для чего должны заключать соответствующие договоры ресурсоснабжения.

## **Позиция Минстроя**

Минстрой России письмом от 30.12.2016 N45097-АЧ/04 разъяснил порядок применения отдельных положений статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ, а также Правил 354 и Правил 124. Разъяснения касаются случаев, при которых, по мнению Минстроя, исполнителем коммунальных услуг являются РСО. Минстрой России, в частности, отмечает:

«В соответствии с пунктом 8 Правил N 354 исполнителем коммунальных услуг может выступать лицо из числа лиц, указанных в пунктах 9 и 10 Правил N 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 N 354.

Согласно пункту 9 Правил N 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 N 354, может выступать исполнителем коммунальных услуг.**

Из положений пунктов 14, 15 и 17 Правил N 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 N 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 N 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.

...

**Подпункт "а" пункта 30 Правил N 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).**

...

Из положений подпункта "а" пункта 30 Правил N 124 в их взаимосвязи с положениями пунктов 14, 15 и 17 Правил N 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 ~~с~~ ~~договоров~~ ресурсоснабжения с собственниками (пользователями) жилых помещений в

Кроме того, дополнительно необходимо обратить внимание на то, что постановлением Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 N 603 (вступило в силу 30 июня 2016 года) в пункт 30 Правил N 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.

...

Таким образом, с момента вступления в силу изменений в пункт 30 Правил N 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.

...

**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 N 354, пункта 30 Правил N 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 N 354, пункта 30 Правил N 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 N 124 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 N 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.

...

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... При этом внесение платы за коммунальные услуги РСО... 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 N 354, пункт 30 Правил N 124), такая РСО осуществляет все права и обязанности исполнителя коммунальных услуг, предусмотренные пунктами 31, 32 и 40 Правил N 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 N 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 N 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 N 354, действовавшей до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 N 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 N 2 к Правилам N 354 (в редакции до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 N 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 N 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.**

...

Если в соответствии с частью 17, частью 18 статьи 12 Федерального закона N 176-ФЗ, а также в соответствии с пунктами 8, 9, 14, 15, 17 Правил N 354, подпунктом "а" пункта 30 Правил N 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 N 354 в редакции, действовавшей до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 N 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».**

## **Анализ ситуации**

Исходя из оценки приведенных норм и **мнения Минстроя** необходимо отметить несколько моментов.

Минстрой явно отстаивает право РСО являться исполнителем коммунальных услуг в случаях управления домом УО или ТСЖ, несмотря на то, что нормы ЖК РФ прямо указывают на обязанность УО и ТСЖ предоставлять потребителям коммунальные услуги (то есть — быть исполнителем коммунальных услуг) и заключать для этих целей договоры ресурсоснабжения. Указание Минстроя «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» представляется сомнительным, поскольку перечисленные нормы устанавливают лицо, в пользу которого осуществляется оплата КУ, в зависимости от способа управления МКД, а вовсе не в зависимости от наличия/отсутствия у указанных лиц договоров ресурсоснабжения с РСО.

**Действующее законодательство РФ не предусматривает права отказа УО и ТСЖ от заключения договоров ресурсоснабжения, однако именно по критерию наличия/отсутствия такого договора Минстрой полагает правильным определять, кто является исполнителем коммунальных услуг. РСО, в отличие от УО и ТСЖ, имеет право отказаться от заключения договора ресурсоснабжения**

по основаниям, предусмотренным пунктом 13 Правил 124, в числе которых (в редакции **ПП РФ от 26.12.2016 N1498**) «наличие предусмотренного частью 17 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ договора ресурсоснабжения; наличие предусмотренного частью 18 статьи 12 указанного Федерального закона решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги». Кроме того, РСО имеет право расторгнуть уже действующий договор ресурсоснабжения на основании пункта 30 Правил 124 «при наличии у исполнителя признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода».

Не совсем понятно, как нормы Правил 124 (и федерального закона **176-ФЗ**) в рассмотренной части коррелируются с нормами ЖК РФ — представляется, что имеются противоречия, поскольку ЖК РФ прямо обязывает УО и ТСЖ заключать договоры ресурсоснабжения и предоставлять коммунальные услуги потребителям, без оговорок о ситуациях, предусмотренных приведенными выше нормами.

Попробуем не заострять внимание на сомнениях в корректности действующих норм, и перечислим **случаи, когда РСО является исполнителем КУ, при этом управляет домом УО/ТСЖ:**

1. МКД, количество квартир в котором более 16, управлялся непосредственно, исполнителями коммунальных услуг являлись соответствующие РСО. 01.09.2014 года вступил в силу **федеральный закон от 21.07.2014 N255-ФЗ**, согласно которому собственники помещений МКД, в состав которого входит более 16 квартир, утратили право управлять домом непосредственно и были обязаны выбрать способ управления УО или ТСЖ. Собственники не исполнили новое требование ЖК РФ, и никто не обратил на это внимания. 30.06.2015 года вступил в силу Федеральный закон от 29.06.2015 N176-ФЗ, согласно части 18 статьи 12 которого собственники в случае принятия решения об изменении способа управления или о выборе управляющей организации получили право принять решение о сохранении порядка предоставления КУ и расчетов за КУ. Собственники реализовали указанное право, выбрав способ управления УО или ТСЖ и сохранив «прямые договоры» с РСО. Таким образом, допущенное нарушение федерального законодательства (неисполнение требования о выборе способа управления УО или ТСЖ) привело к ситуации, в которой домом управляет УО или ТСЖ, а исполнителем коммунальных услуг является РСО.

2. МКД, количество квартир в котором более 16, управлялся непосредственно, исполнителями коммунальных услуг являлись соответствующие РСО. 01.09.2014 года

вступил в силу федеральный закон от 21.07.2014 N255-ФЗ, согласно которому собственники помещений МКД, в состав которого входит более 16 квартир, утратили право управлять домом непосредственно и были обязаны выбрать способ управления УО или ТСЖ. Собственники во исполнение новой нормы ЖК РФ провели общее собрание и выбрали способ управления УО или ТСЖ, но указанное лицо (УО или ТСЖ) уклонялось от заключения договоров ресурсоснабжения, прямо нарушая требования жилищного законодательства. 30.06.2015 года вступил в силу Федеральный закон от 29.06.2015 N176-ФЗ, согласно части 17 статьи 12 которого договоры, заключенные до дня вступления в силу этого закона между собственниками и РСО, продолжили действовать. Следовательно, и в этом случае допущено нарушение федерального законодательства (неисполнение требования о заключении УО/ТСЖ договоров ресурсоснабжения и договоров предоставления КУ потребителям), которое привело к ситуации, когда домом управляет УО или ТСЖ, а исполнителем КУ является РСО.

3. УО или ТСЖ управляет домом без заключения договоров ресурсоснабжения, прямо нарушая требования законодательства, отказывается считать себя исполнителем и не принимает плату за коммунальные услуги (такую плату в нарушение законодательства принимают РСО). После вступления в силу Закона 176-ФЗ РСО признали себя исполнителями, поскольку УО/ТСЖ исполнителем быть отказывается. То есть, в этом случае, как и в предыдущих, нарушения законодательства привели к ситуации, в которой домом управляет УО или ТСЖ, а исполнителем КУ является РСО.

4. МКД, количество квартир в котором менее 16, управлялся непосредственно, после 30.06.2015 избрал способ управления УО или ТСЖ и принял решение о сохранении ранее действующего порядка предоставления КУ и расчетов за КУ. В этом случае УО или ТСЖ управляет домом, а РСО является исполнителем КУ. Таких вопиющих нарушений законодательства, как в двух предыдущих случаях, не наблюдается.

5. УО/ТСЖ имеет задолженность перед РСО в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца), и эта задолженность признана или самим УО/ТСЖ по акту сверки расчетов, или решением суда. РСО на основании пункта 30 Правил 124 в одностороннем порядке отказалась от договора ресурсоснабжения с должником и заключила договоры непосредственно с потребителями коммунальных услуг.

Дополнительно хочется отметить, что рассмотренным в настоящей статье письмом Минстрой России разъяснил, что отсутствие между управляющей организацией и РСО договора ресурсоснабжения, заключенного в целях предоставления коммунальных услуг потребителям, не может рассматриваться в качестве нарушения лицензионных требований. Приведенная позиция прямо противоречит мнению самого же Минстроя,

который письмом от **05.11.2015 N 35750-ОЛ/04** указал, что наличие договоров ресурсоснабжения является лицензионным требованием (напомним — указанное письмо издано уже после вступления в силу федерального закона от 29.06.2015 N176-ФЗ).

**Скачать письмо Минстроя от 30.12.2016 N45097-АЧ/04 >>>**

Автор:Нифонтов Д.Ю.