

## 23.04.2018 | Предоставление РСО коммунальных услуг собственникам нежилых помещений

С 1 января 2017 года Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» из схемы «нежилое помещение — исполнитель коммунальной услуги (УО/ТСЖ/ЖСК) — ресурсоснабжающая организация» исключены УО/ТСЖ/ЖСК. Теперь собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и им же оплачивать потребленные коммунальные ресурсы. Однако, как показывает практика, несмотря на вступление новых норм в силу уже больше года назад, далеко не везде РСО приступили к работе с собственниками нежилых помещений, а многие УО/ТСЖ/ЖСК продолжают предъявлять к оплате таким собственникам стоимость потребленных коммунальных услуг. Попробуем разобраться в проблемах, возникающих при переходе от договоров с УО/ТСЖ/ЖСК к договорам с РСО.

### Новые нормы и позиции судов

В соответствии с абзацем 3 пункта 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (далее — Правила 354) в редакции, действующей с 01.01.2017, поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме (МКД), а также отведение сточных вод **осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.**

Казалось бы, все понятно — с 1 января 2017 года РСО должны предоставлять коммунальные услуги в нежилом помещении, а УО/ТСЖ/ЖСК право предоставления таких услуг с этой же даты, соответственно, утрачивают. Однако, необходимо обратить внимание на несколько нюансов.

Абзацем 4 пункта 6 Правил 354 на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК возлагается

обязанность по уведомлению собственников нежилых помещений о необходимости заключить договор непосредственно с РСО, а в РСО направить сведения о собственниках нежилых помещений. Важно отметить, что срок направления такого уведомления не регламентирован, соответственно, привлечь к ответственности управляющую организацию за ненаправление, несвоевременное направление будет довольно-таки сложно, а скорее всего — невозможно. Однако, именно неисполнение УО/ТСЖ/ЖСК указанной обязанности может приниматься судами как основание для признания действующим договора о предоставлении коммунальных услуг, заключенного именно между УО/ТСЖ/ЖСК и собственником нежилого помещения в МКД, и, соответственно, признания факта отсутствия правоотношений между этим собственником и РСО.

Так, в Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 марта 2018 г. № 13АП-33733/2017 по делу № А56-55921/2017 рассматривался иск о взыскании задолженности по договору теплоснабжения, поскольку товариществом собственников жилья не исполнены обязательства по своевременной оплате отпущенной тепловой энергии. Суть спора заключалась в том, что ТСЖ не осуществлялась оплата по договору теплоснабжения касаясь нежилых помещений. Товарищество ссылалось на пункт 6 Правил 354, однако уведомление собственникам не направило, сведения в РСО не предоставило, иных изменений в договор касаясь нежилых помещений не вносилось. Суд взыскал образовавшуюся задолженность, апелляционным определением постановление суда первой инстанции признано обоснованным и изменению не подлежащим.

В Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 05 марта 2018 № Ф01-6032/2017 по делу № А28-3497/2017 суд указал, что **«отсутствие прямого договора собственника нежилых помещений с ресурсоснабжающей организацией в спорный период не освобождает управляющую компанию от обязанности оплатить в полном объеме поставленный в многоквартирные дома коммунальный ресурс»**. Дополнительно суд отметил, что «учитывая то, что пунктом 6 Правил 354 на управляющую компанию возложена обязанность представить ресурсоснабжающим организациям сведения о собственниках нежилых помещений в этом доме, а также направить уведомления собственникам нежилых помещений о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, неисполнение управляющей организацией указанных обязанностей позволяет в переходный период сохранить ранее существовавший порядок оплаты коммунального ресурса до момента совершения указанных действий управляющей организацией. Таким образом, для исключения объема поставленного коммунального ресурса собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме из общего объема тепловой энергии, полученной управляющей компанией, последняя **обязана доказать выполнение обязанности** по предоставлению сведений ресурсоснабжающей организации о собственниках нежилых помещений и направлении последним

уведомления о необходимости заключения договоров энергоснабжения». Судом также принято во внимание то, что «поскольку Постановление № 1498 **не содержит никаких правил относительно сроков** заключения договоров между собственниками нежилых помещений в МКД и ресурсоснабжающими организациями в письменной форме, а также **не устанавливает сроков** передачи управляющими организациями сведений о собственниках нежилых помещений в РСО, до прекращения заключенного с управляющей компанией договора о предоставлении коммунальных услуг **собственник нежилого помещения может вносить плату управляющей компании**».

Согласно позиции суда, изложенной в Постановлении Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 марта 2018 г. № 13АП-766/2018 по делу № А56-73290/2017 **управляющая организация обязана провести мероприятия, направленные на заключение с собственниками нежилых помещений отдельных договоров** ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, к которым относится, в частности, направление уведомлений и сведений, предусмотренных пунктом 6 Правил 354. Указанный **перечень мероприятий**, установленный пунктом 6 Правил 354, носит **исчерпывающий, конкретный характер** и должен выполняться Обществом как исполнителем коммунальных услуг в многоквартирных домах, находящихся в управлении заявителя. В указанном Постановлении № 13АП-766/2018 отмечено, что «публикация Обществом информационного сообщения общего характера для неограниченного круга лиц на своем сайте не может служить доказательством направления и получения конкретными собственниками нежилых помещений в доме уведомлений о необходимости заключить договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией». Уведомление собственника нежилого помещения должно носить индивидуальный характер, и не может быть предназначено для неопределенного круга лиц. Дополнительное размещение на сайте, в общественных местах МКД данной информации не будет являться нарушением, однако не имеет юридического значения.

## **Неопределенность даты заключения договора с РСО**

Немаловажно учесть, что если уведомление собственнику не направлено или не предоставлена информация в РСО, это **не является препятствием для заключения договора**. Заключение договора с РСО может инициировать собственник нежилого помещения. Согласно п. 23 Правил 354 собственник помещения в многоквартирном доме и собственник жилого дома (домовладения) **вправе инициировать** заключение в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг. Стоит указать, что, исходя из толкования норм, «обязанность» быть инициатором заключения письменного договора возложена на собственника нежилого помещения.

Однако прямых запретов на то, что инициатором заключения договора может выступить ресурсоснабжающая организация, нет.

Пунктом 18 Правил 354 предусмотрено, что в случае если исполнителем, предоставляющим коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, не является ресурсоснабжающая организация, **собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить исполнителю их копии**, а также в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, — **данные об объемах коммунальных ресурсов**, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

Стоит упомянуть пункт 7 Правил 354, который предусматривает, что договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами 354. Казалось бы, из приведенной нормы следует, что сам факт потребления коммунальной услуги потребителем, в том числе собственником нежилого помещения, означает заключение договора предоставления коммунальной услуги. А поскольку лицом, обязанным с 01.01.2017 заключать такой договор с собственниками нежилых помещений, является РСО, то договор между РСО и собственниками нежилых помещений заключен, независимо от его подписания в письменной форме и независимо от действий УО/ТСЖ/ЖСК по направлению уведомлений собственникам нежилых помещений.

Однако, надо отметить, что Правила 354 устанавливают, что **между РСО и собственником нежилого помещения заключается не договор предоставления коммунальных услуг, а именно договор ресурсоснабжения**. С учетом этого вопрос о возможности заключения договора ресурсоснабжения с РСО путем совершения собственником нежилого помещения конклюдентных действий (потребление коммунального ресурса) становится неоднозначным. Об особенностях договоров ресурсоснабжения, заключаемых между собственниками нежилых помещений и РСО, расскажем в одной из следующих публикаций на сайте АКАТО, в **настоящей статье** сделан акцент на указании вида договора только с целью предостережения от сомнительного вывода о заключении договора с РСО путем совершения конклюдентных действий.

## Заключение

В заключении публикации обозначим, что самым главным в озвученных поправках является утрата права УО/ТСЖ/ЖСК на заключение договоров предоставления коммунальных услуг с собственниками нежилых помещений, а лицом, обязанным заключить договор с собственником нежилого помещения, является РСО. При этом складывающаяся в настоящее время судебная практика придает большое значение факту направления управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК уведомлений собственникам нежилых помещений о необходимости заключить договоры ресурсоснабжения непосредственно с РСО. Конечно, решений Верховного суда РФ еще нет, и говорить об уже сложившейся правоприменительной практике рано. Даже приведенные выше судебные акты содержат сомнительные выводы. Например, непонятно, как после 01.01.2017 на УО/ТСЖ/ЖСК может быть возложена обязанность по предъявлению оплаты коммунальных услуг собственникам нежилых помещений, если Правила 354 не предоставляют права УО/ТСЖ/ЖСК требовать такую оплату? Как можно считать УО/ТСЖ/ЖСК исполнителем коммунальных услуг по отношению к собственнику нежилого помещения, если в новой редакции Правил 354 в нежилом помещении вообще не потребляются коммунальные услуги, а потребляются коммунальные ресурсы, поставщиком которых УО/ТСЖ/ЖСК являться не может? И каким образом РСО может быть освобождена от обязанности заключения договора ресурсоснабжения с собственником нежилого помещения, если Правила 354 устанавливают, что исключительно такой договор является основанием для потребления коммунального ресурса в нежилом помещении? Кроме того, остается открытым вопрос определения конкретной даты заключения договора между собственником нежилого помещения и РСО. Нет четкого понимания, является ли направление уведомления основанием признания расторгнутым договора предоставления коммунальных услуг между УО/ТСЖ/ЖСК и собственником нежилого помещения, и если является, то с какой даты. Является ли дата расторжения договора предоставления коммунальных услуг между УО/ТСЖ/ЖСК и собственником нежилого помещения одновременно датой заключения договора ресурсоснабжения этого собственника с РСО или датой начала бездоговорного потребления коммунального ресурса в указанном нежилом помещении?

В общем, внесенные поправки создают большое количество вопросов, и вместо упорядочивания процессов потребления коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, наоборот, создают путаницу и неопределенность. Вероятно, именно из-за этого по прошествии уже больше года после вступления новых поправок в силу так и не наступило однозначное понимание порядка потребления и оплаты коммунальных ресурсов собственниками нежилых помещений в МКД.

\*\*\*\*\*

**Продолжение темы договоров между РСО и собственниками нежилых помещений  
по ссылке > > >**

\*\*\*\*\*

**Важная информация для РСО!**

АКАТО приглашает специалистов РСО на специализированные мероприятия по разъяснению положений **федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ** («закон о прямых договорах») и ряда других актуальных для ресурсоснабжающих организаций вопросов:

**07 июня 2018 года состоится вебинар «Деятельность РСО: “прямые договоры” и другие актуальные вопросы».** Вебинар проведет известный российский эксперт **Ольга Яндыева**. Подробнее по ссылке > > >

**28 июня 2018 года состоится очный семинар в Екатеринбурге «Актуальные вопросы деятельности РСО: “прямые договоры” и другие важнейшие поправки законодательства».** Семинар проведет эксперт по юридическим вопросам ЖКХ **Игорь Кокин**. Подробнее по ссылке > > >

Автор: Отруцкая Т.В.