

02.05.2018 | Особенности договора между РСО и собственниками нежилых помещений

Согласно поправкам, внесенным в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные ИП РФ от 06.05.2011 № 354 (далее — Правила 354), Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1498 собственники нежилых помещений с 01.01.2017 обязаны заключать договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями (РСО), а договоры предоставления коммунальных услуг между собственниками нежилых помещений и исполнителями таких услуг (УО/ТСЖ/ЖСК) теперь исключены. Ранее на сайте АКАТО была опубликована статья о проблемах, возникающих при переходе собственников нежилых помещений от договоров предоставления коммунальных услуг с УО/ТСЖ/ЖСК к договорам ресурсоснабжения с РСО. В настоящей статье проанализируем особенности договоров ресурсоснабжения, заключаемых между собственниками нежилых помещений и РСО.

Предмет договора ресурсоснабжения, особенности расчетов

В соответствии с абзацем 3 пункта 6 Правил 354 «поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией». В соответствии с абзацем 3 пункта 7 Правил 354 «поставка холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договора ресурсоснабжения, заключенного в письменной форме с ресурсоснабжающей организацией, который должен соответствовать положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении». Для отопления тот же пункт 7 Правил 354 устанавливает специальное требование: «определение объема потребленной в нежилом помещении тепловой энергии и способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению осуществляется в

соответствии с настоящими Правилами».

Согласно абзацу 5 пункта 6 Правил 354 «в случае **отсутствия** у потребителя в нежилом помещении **письменного договора ресурсоснабжения**, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, **объем коммунальных ресурсов**, потребленных в таком нежилом помещении, **определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации** о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев **бездоговорного потребления (самовольного пользования)**».

Таким образом, расчет объемов потребления всех коммунальных ресурсов, кроме теплоэнергии на нужды отопления, производится в соответствии не с Правилами 354, не с ПП РФ от 14.02.2012 № 124, не с иными нормативными правовыми актами (НПА) жилищного законодательства, а в соответствии с НПА именно гражданского законодательства — о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении и газоснабжении. Расчет объема потребления теплоэнергии с целью отопления производится в соответствии с Правилами 354, однако сам договор ресурсоснабжения при этом должен соответствовать именно законодательству о теплоснабжении.

В соответствии с абзацем 3 пункта 7 Правил 354 «в случае несоответствия указанного договора положениям законодательства Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении договор считается заключенным на условиях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении и настоящими Правилами».

Стоит отметить, что гражданское законодательство о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении и газоснабжении предусматривает возможность заключения договоров ресурсоснабжения только в том случае, если сеть потребителя ресурса непосредственно присоединена к сети РСО. А поскольку нежилое помещение находится в многоквартирном доме (далее – МКД), то сеть нежилого помещения присоединяется не к сети РСО, а к внутридомовой сети МКД (которая, в свою очередь, присоединяется к сети РСО), из чего можно сделать вывод, что заключение договора ресурсоснабжения между собственником нежилого помещения в МКД и РСО не основано на законе. Однако, такой вывод не будет правильным, поскольку Правила 354 прямо указывают на необходимость заключения договоров ресурсоснабжения между РСО и собственниками нежилых помещений, и то обстоятельство, что сеть нежилого помещения не имеет прямого подключения к сети РСО, не может являться основанием для уклонения от заключения такого договора.

Важнейшей частью договора ресурсоснабжения является порядок расчета объема потребленного в нежилом помещении коммунального ресурса. И если для случаев оборудования нежилого помещения индивидуальными приборами учета (ИПУ) коммунальных ресурсов расчет объемов их потребления и в жилищном, и в гражданском законодательстве одинаков, то при отсутствии ИПУ к порядку расчета объемов потребления возникают вопросы.

Договоры электроснабжения

Договор электроснабжения заключается в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (параграф 6 главы 30), Федерального закона от 26 марта 2003 г. № 35 «Об электроэнергетике», Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Постановления Правительства РФ от 29 декабря 2011 г. № 1178 «О ценообразовании в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике», Постановления Правительства РФ от 04 мая 2012 г. № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии» и иных нормативных правовых актов.

По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования,

связанных с потреблением энергии (п. 1 ст. 539 ГК РФ).

Из анализа законодательства следует, что договор ресурсоснабжения заключается с потребителем при условии обеспечения учета потребления энергии, то есть при наличии **прибора**, позволяющего учесть количество потребленной энергии. Однако возможны ситуации, когда потребителем не были предоставлены показания в определенный период, прибор учета вышел из строя или же просто отсутствует. В этом случае расчет ведется либо в порядке, предусмотренном самим договором, либо (в случае отсутствия такого порядка в договоре, либо при отсутствии договора вообще), в порядке, предусмотренном Приложением N 3 к Основным положениям функционирования розничных рынков электрической энергии, утв. ПП РФ от 04.05.2012 № 442.

Договоры ХВС, ГВС, отведения сточных вод

Договоры горячего и холодного водоснабжения и водоотведения заключаются в соответствии с Федеральным законом от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», постановлением Правительства Российской Федерации от 13 мая 2013 г. № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения», постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 г. № 641 «Об инвестиционных и производственных программах организаций, осуществляющих деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения», приказом ФСТ России от 27 декабря 2013 г. № 1746-э «Об утверждении Методических указаний по расчету регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения», приказом ФСТ России от 16 июля 2014 г. № 1154-э «Об утверждении Регламента установления регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения», постановлением Правительства РФ от 04 сентября 2013 г. № 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод» и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с п. 1 ст. 13 федерального закона от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» **по договору горячего или холодного водоснабжения** (далее также – договор водоснабжения) организация, осуществляющая горячее водоснабжение или холодное водоснабжение, **обязуется подавать абоненту через присоединенную водопроводную сеть** горячую, питьевую и (или) техническую **воду** установленного качества в объеме, определенном договором водоснабжения, а абонент обязуется оплачивать принятую воду и соблюдать предусмотренный договором водоснабжения режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении водопроводных сетей и исправность используемых им приборов учета.

Отметим, что согласно п. 2 ст. 13 федерального закона от 07 декабря 2011 г. № 416-ФЗ «О

водоснабжении и водоотведении» к договору водоснабжения применяются положения о договоре об энергоснабжении, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации и не противоречит существу договора водоснабжения. О некоторых особенностях договора энергоснабжения мы говорили в данной статье выше.

Что касается формы договора, то типовые формы утверждены постановлением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 645 «Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения».

Согласно п. 14 Постановления Правительства РФ от 04 сентября 2013 г. № 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод» (далее – Постановление 776) коммерческий учет воды осуществляется **расчетным способом** в следующих случаях:

- а) при отсутствии прибора учета, в том числе в случае самовольного присоединения и (или) пользования централизованными системами водоснабжения;
- б) в случае неисправности прибора учета;
- в) при нарушении в течение более 6 месяцев сроков представления показаний прибора учета, являющегося собственностью абонента или транзитной организации, за исключением случаев предварительного уведомления абонентом или транзитной организацией организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, о временном прекращении потребления воды.

В соответствии с п. 15 Постановления № 776 при расчетном способе коммерческого учета воды применяются:

- а) метод учета пропускной способности устройств и сооружений, используемых для присоединения к централизованным системам водоснабжения;
- б) метод расчетного среднемесячного (среднесуточного, среднечасового) количества поданной (транспортируемой) воды;
- в) метод гарантированного объема подачи воды;
- г) метод суммирования объемов воды.

Более подробно случаи и порядок применения каждого метода раскрыты в указанном Постановлении (пункты 16-18, 20 Постановления 776). В каждом случае нужно будет исходить из индивидуальных особенностей ситуации.

В соответствии с п. 22 Постановления № 776 коммерческий учет сточных вод осуществляется расчетным способом в следующих случаях:

- а) при отсутствии прибора учета, в том числе в случае самовольного присоединения и (или) пользования централизованной системой водоотведения;
- б) в случае неисправности прибора учета;

в) при нарушении в течение более 6 месяцев сроков представления показаний прибора учета организации, осуществляющей водоотведение, за исключением случаев предварительного уведомления абонентом такой организации о временном прекращении сброса сточных вод.

Объем сточных вод при отсутствии прибора учета этих сточных вод определяется как потребленный суммарный объем холодной и горячей воды.

Исходя из сказанного, в случае отсутствия приборов учета горячего, холодного водоснабжения и/или водоотведения необходимо пользоваться расчетным методом, выбирая способ расчета исходя из конкретной ситуации.

Договоры теплоснабжения

Договор теплоснабжения заключается в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Постановлением Правительства РФ от 8 июля 1997 г. № 832 «О повышении эффективности использования энергетических ресурсов и воды предприятиями, учреждениями и организациями бюджетной сферы», Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 08 августа 2012 г. № 808, Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034 (далее – Правила 1034) и иными актами.

Пункт 1 статьи 15 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» потребители тепловой энергии приобретают тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель у теплоснабжающей организации по договору теплоснабжения.

Согласно п. 20 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08 августа 2012 г. № 808 по договору теплоснабжения теплоснабжающая организация обязуется **поставить тепловую энергию** (мощность) и (или) **теплоноситель**, а потребитель тепловой энергии обязан принять и оплатить тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель, соблюдая режим потребления тепловой энергии.

В соответствии с п. 7 Правил 354 определение объема потребленной в нежилом помещении тепловой энергии и способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

То есть, несмотря на то, что сам договор теплоснабжения должен соответствовать

требованиям гражданского законодательства о теплоснабжении, объем теплоэнергии, потребленной на нужды отопления нежилого помещения, определяется в соответствии с жилищным законодательством, а именно в соответствии с Правилами 354. Необходимо отметить, что Правила 354 устанавливают одинаковый порядок расчета стоимости отопления и для жилых, и для нежилых помещений.

Ранее на сайте АКАТО уже публиковалась **статья**, посвященная вводу в эксплуатацию общедомового прибора отопления (далее – ОПУ), в которой были разъяснены все предусмотренные Правилами 354 варианты расчета объема потребления теплоэнергии на отопление. В настоящей статье не будем повторять эти **разъяснения**, обратим внимание лишь на одну очень распространенную ошибку при расчете стоимости отопления в нежилых помещениях в ситуации, когда нежилое помещение оборудовано ИПУ теплоэнергии. Очень часто показания такого ИПУ используются в расчетах, независимо от наличия в доме ОПУ и независимо от оборудования всех остальных помещений (жилых и нежилых) этого дома ИПУ. Вместе с тем, Правила 354 предусматривают возможность использования в расчетах отопления показаний ИПУ исключительно в случае, если МКД оборудован ОПУ и все 100% помещений дома оборудованы ИПУ. Если же хотя бы одно жилое или нежилое помещение не оборудовано ИПУ или дом не оборудован ОПУ теплоэнергии, показания индивидуальных приборов учета теплоэнергии в расчетах неприменимы.

Отметим, что при расчете стоимости отопления, потребленного в нежилом помещении МКД, необходимо так же, как и для всех других помещений этого дома, учитывать **способ** осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению. Кроме того, в случае отсутствия в доме ОПУ, в расчетах применяется **норматив** потребления коммунальной услуги по отоплению, утвержденный органами госвласти субъекта РФ в соответствии с жилищным законодательством.

Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества

В соответствии с частями 1-2 статьи 39 ЖК РФ **собственники помещений** в многоквартирном доме **несут бремя расходов на содержание общего имущества** в многоквартирном доме. **Доля обязательных расходов** на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, **определяется долей в праве общей собственности на общее имущество** в таком доме указанного собственника. При этом жилищное законодательство не делает различий между собственниками жилых и нежилых помещений в МКД – и те, и другие обязаны оплачивать содержание общего имущества дома в доле, пропорциональной доле площади

принадлежащих им помещений в общей площади помещений дома. При этом коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме – ранее называемые «коммунальные услуги на общедомовые нужды» («КУ на ОДН») – с 01.01.2017 Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ включены в состав «содержания жилья».

Таким образом, заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями не освобождает собственников нежилых помещений от обязанности оплачивать содержание общего имущества многоквартирного дома в пользу лица, предоставляющего услуги по содержанию (УО/ТСЖ), в том числе оплачивать в составе содержания коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее – КР на СОИ). То есть, собственник нежилого помещения обязан отдельно оплачивать потребленные в своем помещении коммунальные услуги в пользу РСО и отдельно оплачивать КР на СОИ в составе содержания.

Заключение

В настоящей статье проанализированы требования к договорам ресурсоснабжения между РСО и собственниками нежилых помещений в МКД. Из приведенного анализа следует, что переход на договоры с РСО не означает простой смены лица, в пользу которого собственники нежилых помещений оплачивают коммунальные услуги, а влечет за собой ряд изменений порядка расчета стоимости потребленных коммунальных ресурсов.

Можно предположить, что договоры между РСО и нежилыми помещениями названы договорами ресурсоснабжения, а не договорами предоставления коммунальных услуг с целью исключения появления в одном МКД нескольких исполнителей коммунальных услуг. Однако, установлением требований о соответствии таких договоров именно нормам гражданского, а не жилищного законодательства создан ряд неопределенностей (исключением является поставка теплоэнергии для целей отопления – методы расчета этого коммунального ресурса не меняются – по всем остальным коммунальным ресурсам неизбежно будут возникать вопросы, требующие разрешения надзорными органами и судами).

Например, различия порядков расчета, установленных жилищным и гражданским законодательством, может привести к некорректному расчету объемов КР на СОИ, к изменению рассчитанных и предъявленных к оплате объемов потребления коммунальных ресурсов, потребленных в нежилом помещении, при переходе от договора

предоставления коммунальных услуг к договору ресурсоснабжения при сохранении фактических объемов потребления.

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.