

11.11.2019 | Поставка коммунальных ресурсов в нежилые помещения МКД. Часть 1

1 января 2017 года вступило в силу постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498, которым, в числе прочего, внесены поправки в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные ПП РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила 354), устанавливающие, что поставка коммунальных ресурсов в нежилые помещения многоквартирных домов (далее – МКД) осуществляется исключительно ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) по соответствующим договорам ресурсоснабжения. Стоит отметить, что на протяжении нескольких лет множество РСО заявляли, что якобы многие управляющие организации (далее – УО) присваивают денежные средства, внесенные потребителями в счет оплаты коммунальных услуг и подлежащие перечислению в пользу РСО в счет оплаты соответствующих коммунальных ресурсов, тем самым причиняя этим РСО убытки. Однако, когда Правительство РФ императивно установило, что УО исключаются из цепочки поставки и оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых в нежилых помещениях МКД, оказалось, что огромное число РСО (в составе которых, в том числе имеется и множество «обвинителей» УО в недобросовестности) не желает получать оплату коммунальных ресурсов напрямую с собственников нежилых помещений, а требуют сохранения ранее существовавшей схемы оплаты (якобы причиняющей этим РСО финансовый ущерб), настаивают на том, что УО обязана продолжать являться исполнителем коммунальных услуг для нежилых помещений. В настоящей статье попробуем разобраться, кто же с точки зрения закона должен обеспечивать коммунальными ресурсами нежилые помещения в МКД.

Новые нормы с 01.01.2017

С 1 января 2017 года пункт 6 Правил 354, ранее устанавливавший, что предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании договора, при этом указанный договор может быть заключен путем совершения конклюдентных действий, был дополнен несколькими абзацами, одним из которых установлено:

«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**».

Пункт 7 Правил 354 также был изменен, его новая редакция в числе прочего устанавливает:

«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».

Из приведенных положений очевидно следует, что поставка коммунальных ресурсов в нежилые помещения МКД может осуществляться исключительно ресурсоснабжающей организацией. При этом важно отметить, что нормы императивны, не предусматривают возможности выбора ни для РСО (поставлять или не поставлять коммунальный ресурс в нежилые помещения), ни для собственников нежилых помещений (приобретать коммунальные ресурсы у РСО или у лица, управляющего МКД).

Однако, на практике переход на «прямые» отношения между собственниками нежилых помещений и РСО произошел далеко не везде.

Позиция РСО

Как уже сказано в преамбуле **настоящей статьи**, ряд РСО вопреки, казалось бы, логике (исходящей из того, что Правительство РФ наконец-то исключило из схемы оплаты коммунальных ресурсов управляющие организации и ТСЖ, и теперь никто не может помешать РСО брать оплату коммунальных ресурсов напрямую с собственников нежилых помещений, что исключает возможность вмешательства в эти отношения каких бы то ни было недобросовестных лиц) стали заявлять, что поправки, внесенные в Правила 354, вовсе не предполагают «автоматического» прекращения договорных отношений между УО/ТСЖ и собственниками нежилых помещений в части

предоставления коммунальных услуг и такого же «автоматического» внесения соответствующих изменений в договоры ресурсоснабжения между этими УО/ТСЖ и РСО. А следовательно, ПП РФ от **26.12.2016 № 1498** якобы лишь установило возможность возникновения прямых отношений по предоставлению коммунальных ресурсов между РСО и собственниками нежилых помещений, а реализация указанной возможности предполагает совершение участниками жилищных отношений неких действий (список этих действий неисчерпывающий, в различных судебных спорах он дополняется различными требованиями).

Среди РСО, отстаивающих такое мнение, оказался, между прочим, и специалист, ранее направивший в АКАТО **критический отзыв** на статью «**Объем ГВС в открытой системе теплоснабжения**», явно негативно предубежденный против УО и полагающий свою позицию мнением «РСО страны». В своем письме этот представитель РСО, в частности указал: «Каким образом РСО рассчитываются с УК при разнице показаний в системах в сотни кубометров? Не забывайте про воровство теплоносителя в открытых системах о чем у нас, РСО страны, имеются многочисленные подтверждения. Опять же УК будет лить воду на ОДН реками, а РСО что, бегать вокруг МКД с просьбами показать где наш ресурс воруют?». Однако, прямые отношения между РСО и собственниками нежилых помещений почему-то не привлекают данного специалиста – несмотря на его убеждения в недобросовестности УО, он полагает необходимым участие УО в схеме расчета между собственниками помещений МКД и РСО.

Аргументация РСО, несогласных с необходимостью работать с нежилыми помещениями МКД напрямую, сводится к следующим утверждениям:

1) Согласно абзацу 4 пункта 6 Правил 354 в редакции ПП РФ от 26.12.2016 № 1498:

«Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной потребительский кооператив предоставляет ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направляет уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями».

Из указанной нормы следует, что в случае, если УО/ТСЖ/ЖСК не уведомили собственников нежилых помещений МКД об их обязанности заключения договоров ресурсоснабжения с РСО и/или не передали в РСО сведения о собственниках нежилых помещений, то продолжают действовать договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, а отношения между РСО и собственниками нежилых помещений возникнуть не могут.

2) В силу пункта 13 Правил 354 **«предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом ... посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям».**

Таким образом, исполнителем коммунальных услуг для собственников всех помещений в МКД (в том числе – нежилых) является именно УО/ТСЖ. С этой целью УО/ТСЖ/ЖСК обязаны заключать договоры ресурсоснабжения, предусматривающие поставку коммунальных ресурсов во все помещения МКД (в том числе – нежилые).

Это обстоятельство подтверждается также рядом положений Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ):

- Часть 6.2 статьи 155 ЖК РФ: **«Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации».**

- Часть 1 статьи 161 ЖК РФ: **«Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг».**

3) Правила 354 в редакции ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, не устанавливают, что договоры управления (содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг) с 01.01.2017 автоматически прекращаются (полностью или в части предоставления коммунальных услуг).

Следовательно, несмотря на новую редакцию Правил 354, в принципе не предусматривающую предоставление управляющей организацией коммунальных услуг

собственникам нежилых помещений, продолжает действовать договор управления, предусматривающий предоставление таких услуг, поскольку этот договор заключен ранее вступления в силу поправок.

Представляется очевидным, что речь идет о той самой ретроактивности (обратной силе) норм жилищного законодательства РФ, о недопустимости которой довольно часто заявляют РСО при внесении в нормы жилищного законодательства РФ поправок, невыгодных РСО (например, именно таким образом **некоторые РСО аргументировали** неприменимость к их отношениям с УО поправок, внесенных ПП РФ от 29.06.2016 № 603).

А поскольку никакого автоматического изменения договора управления с 01.01.2017 не происходит, то для исключения из договора управления положений о предоставлении коммунальных услуг собственникам нежилых помещений необходимо руководствоваться частью 8 статьи 162 ЖК РФ, то есть, вносить в договор управления изменения в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ. И пока процедура изменения договора управления не проведена, УО остается исполнителем коммунальных услуг для собственников всех помещений МКД, в том числе – нежилых.

Анализ новых норм

Проанализируем поправки в Правила 354, внесенные ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 и вступившие в силу 01.01.2017, и попробуем определить, справедливы ли приведенные выше аргументы, часто заявляемые некоторыми РСО.

Уведомления от УО/ТСЖ и последствия его отсутствия

Одной из причин отказа РСО от перехода на прямые отношения с собственниками нежилых помещений является неисполнение УО/ТСЖ обязанностей по уведомлению собственников нежилых помещений МКД об их обязанности заключения договоров ресурсоснабжения с РСО и/или передаче в РСО сведений о собственниках нежилых помещений, установленных абзацем 4 пункта 6 Правил 354 в редакции ПП РФ от 26.12.2016 № 1498.

Стоит отметить, что ни одной нормой не установлено, что последствием неисполнения такой обязанности может являться отказ РСО и/или собственников нежилых помещений заключать договор ресурсоснабжения.

Минстрой России **письмом от 20.07.2019 № 27087-ОГ/04** разъяснил:

«Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной потребительский кооператив предоставляет ресурсоснабжающим организациям, поставляющим коммунальные ресурсы в многоквартирный дом, сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направляет уведомления собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

В случае, если управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, не выполнили вышеуказанной обязанности, необходимо обратиться в компетентные органы, уполномоченные предоставить такую информацию или обязать управляющую организацию предоставить такую информацию».

Никаких иных последствий неисполнения УО/ТСЖ обязанности по предоставлению РСО сведений и направлению уведомлений собственникам нежилых помещений Минстрой России не указывает, в том числе не сообщает о таком последствии, как сохранение у УО/ТСЖ статуса исполнителя коммунальных услуг в отношении нежилых помещений МКД.

Этим же письмом Минстрой указывает:

«Пунктом 6 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354) установлено, что 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».

То есть, РСО императивно является лицом, поставляющим коммунальные ресурсы в нежилые помещения МКД, и никакой возможности договорных отношений между УО/ТСЖ и собственниками нежилых помещений МКД по предоставлению коммунальных услуг с 01.01.2017 не существует в принципе.

Изменение договоров

Одним из аргументов в пользу сохранения схемы, при которой именно лицо, управляющее МКД (УО/ТСЖ/ЖСК), предоставляет коммунальные услуги в нежилых помещениях МКД, является мнение, что «автоматическое» изменение договоров управления и ресурсоснабжения, заключенных до вступления в силу поправок, внесенных ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, недопустимо.

Сторонники такого аргумента указывают, что ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 не содержит указания о применении новых норм к отношениям, возникшим ранее, а, следовательно, эти поправки применяются исключительно к тем отношениям, которые возникли после 01.01.2017.

Разумеется, при таком подходе возникает различное правовое регулирование в зависимости от даты заключения договора. УО, приступившие к управлению МКД до 01.01.2017, являются исполнителями коммунальных услуг для собственников нежилых помещений до того момента, пока не будут внесены поправки в договор управления. Лица, приступившие к управлению МКД после 01.01.2017, не просто не должны предоставлять коммунальные услуги в нежилых помещениях, а не имеют права этого делать. Следовательно, с 01.01.2017 (очевидно, что на эту дату подавляющее большинство МКД на территории России кем-либо управлялись) подавляющей части УО и РСО можно не обращать внимания на действующую редакцию Правил 354 и продолжать работать по схеме, когда УО приобретает у РСО коммунальный ресурс и предоставляет соответствующую коммунальную услугу собственникам нежилых помещений.

Удивительно, но такую позицию поддерживают и суды, вплоть до Верховного суда РФ.

Удивление вызывает, прежде всего, непоследовательность судов в оценке одного и того же нормативного правового акта.

Стоит напомнить, что ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 внесены изменения не только в Правила 354, но и, например, в постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 306, от 13.08.2006 № 491, от 14.02.2012 № 124. И вообще-то подавляющая часть поправок касается исключения «коммунальных услуг на общедомовые нужды» (далее – КУ ОДН) из состава коммунальных услуг и включения «коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества» (далее – КР СОИ) в состав содержания жилья. И как ни странно, в отношении этих поправок никаких разговоров о недопустимости придания им обратной силы не ведется!

Даже если договоры управления и ресурсоснабжения заключены до 01.01.2017, при этом никаких изменений в эти договоры с 01.01.2017 не внесено, это несколько не мешает

РСО предъявлять КР СОИ к оплате УО/ТСЖ (даже при условии «прямых договоров» между РСО и потребителями), а УО/ТСЖ, соответственно, учитывать КР СОИ в составе содержания жилья. И поразительное единство в этом вопросе демонстрируют и суды, и РСО, и УО/ТСЖ. Никто не заявляет, что якобы в ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 нет указаний на придание поправкам обратной силы, а значит, КР СОИ существуют только для тех отношений, которые возникли после 01.01.2017, если же договоры заключены до 01.01.2017, то КУ ОДН существуют, а КР СОИ – нет.

Странно, не правда ли? Непризнание существования КР СОИ вследствие отсутствия ретроактивности ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 – глупость, которую суды, конечно же, признают не основанной на законе. А непризнание обязанности РСО поставлять коммунальные ресурсы в нежилые помещения МКД вследствие отсутствия ретроактивности того же самого нормативного правового акта – позиция, подтвержденная даже Верховным судом РФ.

Более того, суды не просто устанавливают отсутствие обязанности РСО работать напрямую с нежилыми помещениями, но одновременно признают наличие такого права!

То есть, поскольку никаких изменений в договоры не вносилось, оснований для изменения схемы предоставления коммунальных услуг в нежилых помещениях по инициативе УО нет. Но поскольку внесены изменения в Правила 354, у РСО и собственников нежилых помещений есть право (!) выбирать, потребляются ли в нежилом помещении коммунальные услуги, предоставляемые УО, или потребляются коммунальные ресурсы, поставляемые РСО. При этом суды не устанавливают обязанности вносить какие-либо изменения в договоры ресурсоснабжения и управления, фактически устанавливая право РСО и собственников нежилых помещений в одностороннем порядке вносить изменения в такие договоры (ресурсоснабжения и управления соответственно).

При этом у УО права одностороннего изменения ни договора ресурсоснабжения, ни договора управления, разумеется, нет. Ведь новые нормы Правил 354 императивны, а не диспозитивны. Логично, не правда ли? Суды всех уровней считают, что позиция очень даже логичная.

Вот такое вот равноправие сторон договора. Для некой «реализации» новых норм Правил 354 УО должна добиться изменений в договоры ресурсоснабжения и управления, а РСО и собственники нежилых помещений попросту могут договориться между собой, не обращая внимания на УО и существования неких договорных отношений с этой УО (а именно наличие договорных отношений с УО в качестве аргумента отказа от применения новых норм Правил 354 признают суды!).

Определением от 16.08.2019 № 307-ЭС19-15676 по делу № А42-7621/2018 Верховный суд

РФ отказал в передаче в Судебную коллегия по экономическим спорам кассационной жалобы, в которой УО в числе прочего требовала признать обязанность РСО предъявлять к оплате стоимость коммунального ресурса, потребленного в нежилых помещениях МКД, непосредственно собственникам этих нежилых помещений, аргументировав свой отказ в этой части следующим высказыванием:

«Доводы заявителя о необходимости исключения из расчета объемов тепловой энергии, поставленной в нежилые помещения спорных МКД рассматривались судами нижестоящих инстанций и **отклонены со ссылкой на неприведение сторонами своих договорных обязательств по теплоснабжению этих помещений в соответствии с действующим с 01.01.2017 законодательством. Доводов о том, что истец уклонялся от заключения прямых договоров с собственниками названных помещений ответчик не приводит**».

То есть, суд обязывает УО доказать внесение изменений в договоры управления (с собственниками нежилых помещений) и в договор ресурсоснабжения (с РСО). Истцом в данном судебном разбирательстве выступала РСО, заявляющая, что у нее нет договорных отношений с собственниками нежилых помещений. Видимо, это заявление в числе прочего Верховный суд расценивает, как отсутствие доводов **«о том, что истец уклонялся от заключения прямых договоров с собственниками названных помещений»**.

Как говорится, было бы смешно, если бы не было так грустно.

УО заявляет в суде, что коммунальный ресурс в нежилые помещения должна поставлять РСО, при этом РСО заявляет, что никаких договоров у нее с собственниками нежилых помещений нет, а поправки в договоры ресурсоснабжения и управления не вносились. Суд, выслушав стороны, установил, что РСО не уклоняется от заключения договоров с собственниками нежилых помещений (не заключает договоры и не желает их заключать, но не уклоняется ведь!), а потому УО должна оплатить в РСО коммунальный ресурс, потребленный в нежилых помещениях МКД, а, вероятно, после этого УО должна в нарушение норм Правил 354 каким-то образом получить оплату этого ресурса с собственников нежилых помещений (при отсутствии правовых оснований).

Определением от 20.05.2019 N 307-ЭС19-6530 по делу № А42-6323/2017 Верховный Суд РФ также отказал той же самой УО в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам, указав:

«Ссылки заявителя на положения действующего законодательства, обязывающие таких собственников заключать прямые договоры с истцом, сами по себе не опровергают вывод суда о том, что **ответчиком не доказано совершение действий, необходимых для прекращения его отношений как исполнителя коммунальных услуг с собственниками спорных нежилых помещений**

».

То есть, УО обязана доказать совершение каких-то действий! Интересно, каких?

Единственные действия, которые УО имеет право и обязана выполнить, это предусмотренные абзацем 4 пункта 6 Правил 354 направление уведомлений « собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями» и предоставление в РСО сведений «о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме».

Указанные действия в приведенных судебных разбирательствах были исполнены, но суд, вероятно, имеет в виду некие другие действия.

При рассмотрении аналогичных споров Тринадцатый апелляционный суд сначала указал представителю УО на отсутствие уведомлений собственников нежилых помещений, потом (после доказательства наличия таких уведомлений) указал на отсутствие поправок в договор ресурсоснабжения (в части исключения из него нежилых помещений), после этого (при предъявлении договора с внесенными изменениями) потребовал доказать наличие договорных отношений между РСО и собственниками нежилых помещений. На вопрос, каким образом УО может доказать наличие договорных отношений между третьими лицами, причем отношений, в которых сама УО, не участвует, суд заметил: «Ну ведь Вы же управляете этими домами, и должны про них все знать».

Поразительно логичное замечание. По этой же логике судьи, являющиеся гражданами РФ, должны быть прекрасно осведомлены обо всех МКД на территории РФ и обо всех обстоятельствах жизни всех граждан России. Ведь судьи действуют именем Российской Федерации и должны прекрасно знать все имеющиеся факты, хоть как-либо касающиеся Российской Федерации. Логично же?

Автору настоящей статьи, представляющему интересы УО при рассмотрении аналогичных споров в Арбитражном суде Северо-Западного округа, суд указал, что несмотря на доводы УО, суд должен руководствоваться сложившейся судебной практикой. На замечание, что ведь именно суд (в том числе – АС СЗО) при рассмотрении каждого конкретного дела формирует судебную практику, а вышестоящий суд (ВС РФ) не рассматривал аналогичных дел, а отказал в их рассмотрении Судебной коллегией, фактически признав правоту Арбитражного суда Северо-Западного округа, то есть АС СЗО ссылается на практику, им же самим сформированную, мотивируя свои выводы несуществующей судебной практикой Верховного суда, суд невнятно указал, что, видимо, мы говорим о разных делах.

Рассуждая о необходимости внесения изменений в договоры управления, суды зачастую указывают еще одно интересное обстоятельство, а именно:

«Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (часть 8 статьи 162 ЖК РФ)».

Действительно, часть 8 статьи 162 ЖК РФ дословно устанавливает: «Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством».

Часть 1 статьи 450 ГК РФ при этом устанавливает: «Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, **если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами** или договором».

В рассматриваемом случае представляется очевидным, что «иное» предусмотрено законом, а именно – Жилищным кодексом РФ, во исполнение которого приняты Правила 354. По мнению автора статьи, договор управления меняется как раз-таки «автоматически» в случаях внесения поправок в нормы жилищного законодательства РФ.

Немаловажно при этом обратить внимание, что требование о внесении изменений в договор управления предъявляется судами исключительно к УО. Требования о внесении идентичных изменений для возникновения права приобретения коммунальных ресурсов непосредственно у РСО к собственникам нежилых помещений суды не предъявляют.

Таким образом, несмотря на формирующуюся прямо сейчас судебную практику, выводы судов вызывают вопросы. И говорить об уже окончательно сложившейся судебной практике пока еще рано.

Обратная сила новых норм

Несмотря на то, что проанализированное выше требование о внесении изменений в договоры управления и ресурсоснабжения вызвано именно мнением о запрете придания обратной силы поправкам, внесенным ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, представляется необходимым вопрос придания отдельным нормам обратной силы обсудить дополнительно.

Как уже сказано ранее, трактовка судов вопроса придания ретроактивности поправкам, внесенным ПП РФ от 26.12.2016 № 1498, вызывает вопросы.

В первую очередь, недоумение вызывает двойственное толкование судами одного и того

же нормативного правового акта. В части введения КР СОИ обратная сила ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 признается, в части изменения порядка поставки коммунальных ресурсов в нежилые помещения МКД обратная сила уже не признается.

Дополнительно необходимо обратить внимание на следующие обстоятельства:

1) Подпункт «а» пункта 2 ПП РФ от 06.05.2011 № 354 устанавливает:

«2. Установить, что Правила, утвержденные настоящим Постановлением:

а) применяются к отношениям, вытекающим из ранее заключенных договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу этих Правил...».

Из приведенной нормы следует, что и все поправки, вносимые в Правила 354, применимы к отношениям, возникшим ранее вступления в силу таких поправок, в части прав и обязанностей, возникающих после вступления в силу указанных поправок. Такое утверждение справедливо и в отношении поправок, внесенных ПП РФ от 26.12.2016 № 1498.

2) Абзац 2 пункта 2 Правил, 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 № 124 (далее – Правила 124), устанавливает:

«Правила, утвержденные настоящим постановлением, применяются к отношениям, вытекающим из договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах), заключенных до вступления в силу этих Правил управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами с ресурсоснабжающими организациями, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу этих Правил».

То есть, и поправки в Правила 124 применяются к отношениям, возникшим ранее вступления в силу таких поправок, в части прав и обязанностей, возникающих после вступления в силу указанных поправок.

Минстрой России письмом от **30.10.2017 № 46725-ОГ/04** подтверждает приведенную позицию, указывая: «нормы Правил N 124 распространяют свое действие на отношения, вытекающие из договоров, заключенных до вступления этих норм в силу, в части прав и обязанностей, возникающих после вступления указанных норм в силу

».

3) Статья 9 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» устанавливает:

«Действие раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами».

Раздел VIII ЖК РФ называется «Управление многоквартирными домами» и включает в себя статьи со 161 по 165. Требования к договору управления устанавливаются статьей 162 ЖК РФ, которая очевидно входит в состав раздела VIII.

Таким образом, все поправки, регулирующие содержание договора управления (в том числе в части предоставления коммунальных услуг по такому договору), применяются к ранее возникшим отношениям в части прав и обязанностей, возникших с момента вступления таких поправок в силу.

Иными словами, при внесении поправок в нормы жилищного законодательства РФ, положения договора управления, противоречащие этим поправкам, являются ничтожными независимо от того, внесены ли в этот договор изменения или нет. При этом вновь вводимые требования жилищного законодательства РФ подлежат обязательному исполнению независимо от того, предусмотрены ли они договором управления или нет.

4) Попытки признать отсутствие обратной силы тех или иных поправок в жилищное законодательство РФ приводят к различному правовому регулированию сходных жилищных отношений в зависимости от даты возникновения таких отношений, что недопустимо!

Например, неправомерно отказываться от оплаты КР СОИ в отношениях, возникших ранее 01.01.2017, при этом признавать обязанность по такой оплате исключительно для отношений, возникших после 01.01.2017.

Неправомерно отказываться от исполнения требований Правил 354 на том основании, что отношения возникли до 06.05.2011, в период действия Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных ПП РФ от 23.05.2006 № 307, и руководствоваться в части предоставления коммунальных услуг именно ПП РФ от 23.05.2006 № 307, при этом утверждать, что для отношений, возникших после вступления в силу ПП РФ от 06.05.2011 № 354, применяется совсем иной порядок.

Точно так же не основаны на законе отказ РСО от заключения договора ресурсоснабжения с собственниками нежилых помещений, если отношения между УО и этими собственниками и отношения между УО и этой РСО возникли до 01.01.2017.

Здесь, собственно, вообще не совсем понятно, какое отношение имеет наличие или отсутствие обратной силы в отношении ранее заключенных договоров управления и ресурсоснабжения **к вновь возникшей (ранее не существовавшей в принципе) обязанности РСО и собственников нежилых помещений заключить договор ресурсоснабжения.**

Суды полагают, что применение обратной силы поправок недопустимо и к несуществующим до введения этих поправок отношениям? То есть, поскольку ранее отношений между РСО и собственниками нежилых помещений не существовало, то установление требований об обязательности таких отношений не должно приводить к возникновению этих ранее несуществующих отношений? Ведь именно такой вывод следует из аргументов, приводимых судами в своих решениях и определениях.

Смысл поправок ПП РФ от 26.12.2016 № 1498

А теперь разъясим в целом суть поправок, внесенных ПП РФ от 26.12.2016 № 1498 в Правила 354 в части порядка поставки коммунальных ресурсов в нежилые помещения МКД... **Окончание статьи по ссылке >>>**

Автор:Нифонтов Д.Ю.