

04.06.2018 | Разъяснения Минстроя по «прямым договорам»

Минстрой России высказал свое мнение относительно некоторых вопросов, возникших в связи с принятием федерального закона от 03 апреля 2018 г. № 59 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», установившим возможность перехода на «прямые договоры» ресурсоснабжающей организацией (далее — РСО) и собственниками помещений многоквартирного дома (далее — МКД).

Письмо Минстроя России от 04.05.2018 № 20073-АЧ/04

В письме Минстроя России от 04 мая 2018 г. № 20073-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с принятием Федерального закона от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» разъяснен ряд вопросов, возникших в связи с новыми поправками:

1) Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, **выступает «единым окном» для приема жалоб потребителей на нарушение качества предоставляемых коммунальных услуг и обязано отвечать за качество предоставляемых коммунальных услуг внутри МКД** в части надлежащего содержания внутридомовых инженерных коммуникаций, тогда как РСО отвечает за качество коммунальных услуг, предоставленных до границы внутридомовых инженерных коммуникаций.

2) Для расторжения договора ресурсоснабжения по основанию, предусмотренному п. 2 ч. 1 ст. 157.1 ЖК РФ (задолженность управляющей организации перед РСО за поставленный коммунальный ресурс в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате) **юридически значимым является размер задолженности за коммунальный ресурс, используемый в целях предоставления коммунальной услуги. Наличие задолженности за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в МКД, не является основанием для одностороннего отказа РСО от исполнения договора ресурсоснабжения.**

Минстрой также полагает, что реализация права РСО на односторонний отказ по

указанному выше пункту ЖК РФ от исполнения договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим управление МКД, **не требует согласия собственников** помещений в МКД.

3) Принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении «прямого договора» с РСО **влечет изменение договора управления МКД в силу закона**.

4) При заключении прямых договоров исполнителем коммунальных услуг становится РСО и на нее возлагается обязанность по предоставлению платежных документов потребителям, и в свою очередь выставление соответствующих платежных документов лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в указанном случае будет являться нарушением лицензионных требований.

5) В обязанность лица, осуществляющего управление МКД, при переходе на прямые договоры вменяется **предоставление РСО информации, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги**, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний лицу, осуществляющему управление МКД) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД.

6) Орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации **вправе** в соответствии с действующим законодательством **осуществлять проверку РСО в части нарушений порядка начисления платы за коммунальные услуги**.

Письмо Минстроя России от 07.05.2018 № 20237-ОГ/04

В письме от 07 мая 2018 г. № 20237-ОГ/04 «Об установлении тарифов на горячую воду» Минстрой России отмечает, что в **случае, если исполнитель самостоятельно производит коммунальную услугу по отоплению и/или горячему водоснабжению**, тогда **договор** предоставления коммунальной услуги между собственниками помещений в МКД и РСО, предусмотренный статьей 157.2 ЖК РФ, **заключен быть не может**, поскольку в данном случае РСО предоставляет коммунальный ресурс для самостоятельного производства коммунальной услуги, сама РСО производителем такой услуги не является.

Скачать письмо Минстроя России от 04.05.2018 № 20073-АЧ/04 > > >

Скачать письмо Минстроя России от 07.05.2018 № 20237-ОГ/04 > > >