

15.07.2018 | «Прямые платежи» отменены

03 апреля 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее — ФЗ № 59), в соответствии с которым стало возможным заключать «прямые договоры» предоставления коммунальных услуг между собственниками жилых помещений в многоквартирных домах (МКД) и ресурсоснабжающей организацией (РСО).

«Прямые договоры» вместо «прямых платежей»?

Вопреки расхожему мнению о том, что якобы после вступления в силу ФЗ №59 законодательством предусмотрена возможность выбора как «прямых платежей» (оплата потребителями коммунальных услуг в РСО при сохранении статуса исполнителя коммунальных услуг у УО/ТСЖ), так и «прямых договоров» (оплата потребителями коммунальных услуг в РСО по договору предоставления коммунальных услуг при наличии у РСО статуса исполнителя коммунальных услуг), указанным законом одновременно с введением возможности перехода на «прямые договоры» ранее предусмотренная возможность выбора в качестве порядка оплаты внесения платы за все или некоторые коммунальные услуги РСО и региональному оператору по обращению с ТКО («прямые платежи») была отменена — части 6.3 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ, а также положения ЖК РФ, содержащие ссылки на данные нормы, утратили силу.

Указанными положениями была предусмотрена возможность собственников и нанимателей помещений вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в РСО (а за коммунальную услугу по обращению с ТКО — региональному оператору по обращению с ТКО). При этом ТСЖ, ЖК, ЖСК, УО отвечали перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества, то есть сохраняли статус исполнителя коммунальных услуг.

При этом частью 6 статьи 3 ФЗ № 59 установлено, что в случае, если до 03 апреля 2018 г. было принято и реализовано решение о внесении собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме платы за все или некоторые коммунальные услуги РСО, а за коммунальную услугу по обращению с ТКО — региональному оператору по

обращению с ТКО, такой порядок расчетов сохраняется до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, то есть **до принятия собственниками решения о переходе на «прямые договоры»**. В этом случае внесение платы за коммунальные услуги указанным организациям признается выполнением собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Интересен тот факт, что в соответствии с вышеприведенной статьей, если ранее применялись «прямые платежи», в будущем возможен переход только на «прямые договоры». Варианта отказа от «прямых платежей» и перехода на оплату коммунальных услуг в УО, ТСЖ, ЖСК законодатель не предусмотрел.

Таким образом, с 3 апреля 2018 г. выбрать в качестве способа расчета за коммунальные услуги «прямые платежи» невозможно, однако ранее принятое решение о «прямых платежах» сохраняет свое действие до перехода на «прямые договоры». При этом переход на «прямые договоры» возможен как с «классического» способа оплаты коммунальных услуг в УО/ТСЖ, так и с «прямых расчетов» потребителей с РСО.

Дополнительно стоит отметить, что порядок отказа от заключенных «прямых договоров» потребителей коммунальных услуг с РСО законодательством не установлен, то есть наличие самой возможности отказа от «прямых договоров» сомнительно.