

Подходы и проблемы перехода на прямые договоры между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями

**(Федеральный закон от 3 марта 2018 г. № 59-ФЗ
«О внесении изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации»)**

Гордеев
Дмитрий Павлович

Проекты федеральных законов о переходе на прямые договоры

- **2013 г.** - проект ФЗ № **348213-6** «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов» - **принят ФЗ от 03.11.2015 № 307-ФЗ без** перехода на прямые договоры (установил увеличивающийся размер пени за нарушение обязательств по своевременной оплате энергоресурсов, система гарантий, порядок ограничения режима потребления электроэнергии для неотключаемых потребителей и др.)
- **2014 г.** - проект ФЗ № **500410-6** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части создания необходимых условий для эффективной работы и улучшения платежной дисциплины отрасли жилищно-коммунального хозяйства) – **принят ФЗ от 29.06.2015 № 176-ФЗ без** перехода на прямые договоры
- **2014 г.** - проект ФЗ № **553998-6** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (в части уточнения отсылочной нормы Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении удостоверения доверенности)- **принят ФЗ от 03.07.2016 N 267-ФЗ без** перехода на прямые договоры
- **2016 г.** - проект ФЗ **Минстроа РФ** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (о переходе к новой системе договорных отношений между потребителями КУ и РСО) (**часть внесена в виде поправок ко 2-му чтению проекта ФЗ № 207460-7**)
- **2017 г.** - проект ФЗ № **207460-7** «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (в части перехода на прямые договоры) - **внесен деп. ГД П.Р. Качкаевым и Г.П.Хованской – короткая версия проекта, подготовленного Минстроем РФ в 2016-2017 гг.**

Три основания перехода на прямые договоры

Часть 1 ст. 157² ЖК РФ:

При управлении МКД УО/ТСЖ/ЖСК КУ собственникам и пользователям помещений могут предоставляться РСО/РО по прямыми договорами в случаях:

- 1) **при принятии ОС решения** о заключении прямых договоров...
- 2) при прекращении заключенного между УО/ТСЖ/ЖСК договора ресурсоснабжения с РСО/РО в целях предоставления КУ собственникам помещений в МКД, **вследствие одностороннего отказа РСО/РО** от договора ресурсоснабжения...
- 3) если между собственниками и РСО **заключен договор**, содержащий положения о предоставлении КУ, договор на обращение с ТКО **на основании решения ОС о сохранении** порядка предоставления КУ и расчетов за КУ, при изменении способа управления МКД или о выборе УО

Положительное в ФЗ № 59-ФЗ

- 1) **Сохранение** до перехода на прямые договоры существующей **схемы договоров** между собственниками помещений, УО/ТСЖ и РСО
- 2) **Право** собственников иметь прямые договоры при любом способе управления МКД
- 3) **Отказ** от **жесткого** перехода на прямые договоры с РСО
- 4) **Выбор** собственниками «прямой» или «непрямой» схемы договоров
- 5) **Отказ** от упоминания **ИРЦ**
- 6) **Отказ** от упоминания **ЕПД**
- 7) **Отказ** от **права вето** РСО на решения собственников о переходе на прямые договоры
- 8) **Отказ** от упразднения института «**КУ**»
- 9) **Отказ** от возложении обязанности **расчета платы за КУ** на УО/ТСЖ/ЖСК
- 10) **Отказ** от возложения на УО/ТСЖ/ЖСК обязанности снимать для РСО **показания ИПУ**
- 11) **Отказ** обязанности УО/ТСЖ/ЖСК ограничивать или приостанавливать КУ должнику по указанию ресурсоснабжающая организация

Недостатки ФЗ № 59-ФЗ

- 1) **«Запрет»** в ФЗ №59-ФЗ **обратного перехода** к «непрямым» договорам
- 2) **Возможность** отказа РСО от заключения договора ресурсоснабжения с УО/ТСЖ/ЖСК
- 3) **Возможность** расторгнуть у РСО договор с УО/ТСЖ/ЖСК при наличии долгов абонента
- 4) **Устная** форма прямых договоров
- 5) **Типовая** форма прямых договоров
- 6) **Выхолащивание (?)** в подзаконных актах «+» ФЗ № 59-ФЗ:
 - a) **Преференции РСО** путем обилия обязанностей УО/ТСЖ/ЖСК
 - b) Ответственность РСО за **качество КУ** на вводе в МКД, а не в квартире
 - c) Подготовка предложений о расчетах **через ИРЦ**
 - d) Подготовка проекта о **ЕПД**

Невнятные формулировки ФЗ № 59-ФЗ

- Является ли **законным** переход на прямые договоры при управлении МКД УО/ТСЖ/ЖСК до принятия ФЗ № 59-ФЗ (в ЖК РФ **только** случай оставления легитимной схемы прямых договоров при переходе от НУ к управлению УО/ТСЖ при введении лицензирования в 201 г.)
- Можно ли **переходить обратно** с прямых на не прямые договоры
- Почему **нарушен принцип равенства** собственников жилых и нежилых помещений, **принцип единых условий** договора управления МКД для собственников жилых и нежилых помещений
- Как быть, если правила КУ (354) будут **противоречить** условиям типового договора
- Как быть, если в решении ОС **нет даты перехода** на прямые договоры? Можно ли переходить... и с какой даты?
- Почему в ЖК РФ говорится о праве РСО расторгнуть договор ресурсоснабжения в одностороннем порядке, если договор

Невнятные формулировки ФЗ № 59-ФЗ

- Установлена возможность расторжения РСО договора ресурсоснабжения в одностороннем порядке «независимо от факта последующей оплаты» на за исключением случая полного погашения такой задолженности УО/ТСЖ/ЖСК, *до вступления в законную силу судебного акта». А если **судебного акта не было** исключение действует?*
- ЖК РФ оставляет в качестве основной схемы не прямые договоры при управлении МКД УО/ТСЖ/ЖСК. **Может ли РСО отказать** в заключении договора ресурсоснабжения :
 - новой УО после изменения способа управления, замены УО?
 - УО, избранной 1-й раз в новостройке?
 - управляющей организацией, заключившей ДУ по результатам открытого конкурса?
- Как УО/ТСЖ/ЖСК осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи **на границе** многоквартирном доме, если все параметры качества в прил. 7 к Правилам коммунальных услуг (354) установлены

□ *Запрет возврата на схему «непрямых» договоров*

3) часть 2 статьи 44 дополнить пунктами 4⁴ – 4⁵ следующего содержания:
«4⁴) принятие решения **о заключении собственниками** в порядке, установленном ЖК РФ, **договоров** горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО собственниками помещений в МКД, действующими от своего имени, **с РСО**, региональным оператором по обращению с ТКО;

~~4⁵) принятие решения **о заключении УО** в порядке, установленном ЖК РФ, **договоров** горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО **с РСО**, региональным оператором по обращению с ТКО в целях предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД;»;~~

дополнить частью 31 следующего содержания:

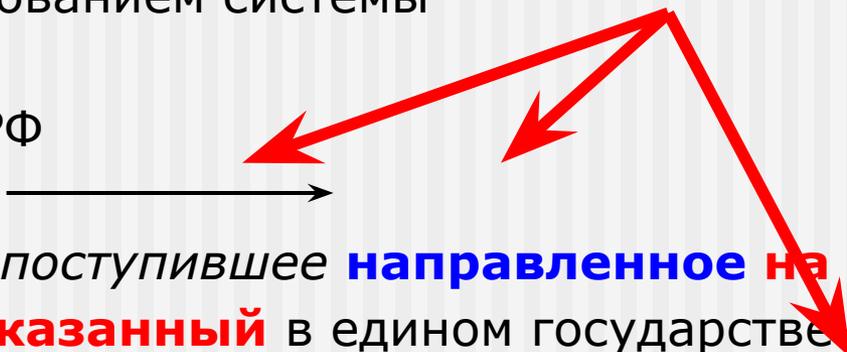
«3¹. Каждое из решений общего собрания собственников помещений в

□ Уведомление РСО УО/ТСЖ/ЖСК и ГЖИ

3. Об одностороннем отказе от **договора ресурсоснабжения** в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления КУ РСО/РО-ТКО **уведомляет способом, позволяющим подтвердить факт получения уведомления**, в том числе с использованием системы

• **УО/ТСЖ/ЖСК**

• **ГЖИ** субъекта РФ



Уведомление, поступившее **направленное на адрес** УО/ТСЖ/ЖСК, **указанный** в едином государственном реестре юридических лиц или едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей **считается полученным** указанным лицом, **даже если оно фактически не находится по указанному адресу**

Трансформация договоров по второму основанию

5. По истечении 30 дней с даты направления УО/ТСЖ/ЖСК, уведомления...,

- **договор** на оказание услуг по обращению с ТКО **считается прекращенным полностью,**
- а **договор** ресурсоснабжения **считается прекращенным в части** снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД **и продолжает действовать в части** приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ МКД

Третье основание перехода на прямые договоры

Часть 1 ст. 157² ЖК РФ:

При управлении МКД УО/ТСЖ/ЖСК КУ собственникам и пользователям помещений могут предоставляться РСО/РО по прямыми договорами в случаях:

- 1) **при принятии ОС решения** о заключении прямых договоров...
- 2) при прекращении заключенного между УО/ТСЖ/ЖСК договора ресурсоснабжения с РСО/РО в целях предоставления КУ собственникам помещений в МКД, **вследствие одностороннего отказа РСО/РО** от договора ресурсоснабжения...
- 3) если между собственниками и РСО **заключен договор**, содержащий положения о предоставлении КУ, договор на обращение с ТКО **на основании решения ОС о сохранении** порядка предоставления КУ и расчетов за КУ, при изменении способа управления МКД или о выборе УО

Легитимный случай сохранения «прямых» договоров

Переход от непосредственного управления
...к управлению УО при введении лицензирования
(ч. 5 ст. 7 ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ (в ред. ФЗ от
29.06.2015 N 176-ФЗ)

Статья 7

5. Собственники помещений в МКД, количество квартир в котором более чем **30**, в случае **непосредственного**

управления таким домом в срок ► **до 1 апреля 2015 года** обязаны **провести** общее собрание собственников помещений в МКД и **принять** решение о выборе иного способа управления....

Легитимный случай сохранения «прямых» договоров

Федеральный закон ► [от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ](#)

Часть 18 ст. 12: В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об изменении способа управления МКД или о выборе УО общим собранием собственников помещений в таком МКД может быть принято решение о сохранении порядка предоставления КУ и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления КУ), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления МКД или о выборе УО

Это *другое* общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, который переходил от НУ к УО

Нелегитимный случай сохранения «прямых» договоров

Часть 17 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ
17. **Договоры, заключенные до дня** вступления в силу настоящего Федерального закона, **между собственниками, пользователями помещений в МКД и РСО, в том числе** при непосредственной форме управления, **действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора.**

Смысл: можно сохранить нелегитимные договоры

Ранее заключенные договоры – **не** заключены, **не** соответствуют ЖК РФ, их **нельзя** сохранить

Нужно было:

- Разрешить прямые договоры при способах управления УО/ТСЖ/ЖСК
- Установить обратную силу закона (п. 2 ст. 422 ГК РФ)

Обязанности УО/ТСЖ/ЖСК

1) предоставлять РСО, РО-ТКО информацию, необходимую **для** начисления платы за КУ, **в том числе о показаниях**

• **ИПУ** (**при предоставлении** таких показаний собственником или пользователем УО/ТСЖ/ЖСК)

• **и ОДПУ**

2) осуществлять **контроль качества** коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе МКД

3) принимать от собственников и пользователей помещений в МКД **обращения о нарушениях** требований к качеству КУ и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, **нарушениях при расчете** размера платы за КУ и

4) в порядке, установленном Правительством РФ **взаимодействовать** с РСО, РО-ТКО при:

- рассмотрении указанных обращений
- проведении проверки фактов, изложенных в них
- устранении выявленных нарушений
- направлении информации о результатах рассмотрения обращений

5) **обеспечивать РСО доступ** к ОИ МКД для осуществления ограничения или приостановления обеспечения потребителей КУ,

Обязанности РСО, как исполнителя (Правила, утвержденные ППРФ от 06.05.2011 № 354)

IV. Права и обязанности исполнителя

31. Исполнитель обязан:

- а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении КУ;
- б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении КУ потребителям;
- в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил;
(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- г) производить в установленном настоящими Правилами порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;
(пп. "г" в ред. Постановления Правительства РФ от 22.07.2013 N 614)
- д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии);
(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;
- е(1) осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) устанавливающих для жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим

Обязанности РСО, как исполнителя (Правила, утвержденные ППРФ от 06.05.2011 № 354)

IV. Права и обязанности исполнителя

31. Исполнитель обязан:

е(2)) осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;

(пп. "е(2)" введен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

ж) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

В случаях, установленных настоящими Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении КУ, и (или) решением собственников помещений в МКД, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

ж(1)) осуществлять определение размера платы за коммунальную услугу по отоплению исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, установленных в соответствии с подпунктом е(2) пункта 32 настоящих Правил, использовать показания коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии, установленных в соответствии с указанным подпунктом, при определении размера платы за коммунальную услугу, потребленную на общедомовые нужды в случаях, установленных настоящими Правилами;

(пп. "ж(1)" введен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 настоящих Правил;

абзацы четвертый - пятый утратили силу с 1 января 2017 года. - Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498;

з(1)) уведомлять потребителей путем размещения на официальном сайте исполнителя и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания потребителей, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации о последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение или домовладение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

Обязанности РСО, как исполнителя (Правила, утвержденные ППРФ от 06.05.2011 № 354)

IV. Права и обязанности исполнителя

31. Исполнитель обязан:

- и) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества КУ, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;
- к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления КУ, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
- л) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;
- м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении КУ не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- о) согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:
 - дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
 - номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
 - должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;
- п) предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении КУ, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:
 - сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

Обязанности РСО, как исполнителя (Правила, утвержденные ППРФ от 06.05.2011 № 354)

IV. Права и обязанности исполнителя

31. Исполнитель обязан:

- р) предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления КУ, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;
- с) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в МКД решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением за исключением случаев, когда предоставление КУ потребителям в соответствии с настоящими Правилами осуществляется ресурсоснабжающей организацией; (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)
- т) не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД;
- у) осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;
- у(1)) утратил силу с 1 января 2017 года. - Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498;
- у(2)) осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены настоящими Правилами;
- (пп. "у(2)" введен Постановлением Правительства РФ от 19.09.2013 N 824)
- ф) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами

Контактная информация:



<https://www.facebook.com/dgordeyev1>