**КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. Часть 2**

**ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ МЕЖДУ РСО И СОБСТВЕННИКАМИ В МКД**

В силу закона организация, управляющая МКД, обязана предоставлять собственникам/пользователям помещений ***коммунальные услуги.*** Для этого необходимо заключить ***договоры на поставку коммунальных ресурсов*** с РСО, в том числе на поставку коммунальных ресурсов, необходимых для содержания общего имущества (ОИ) в МКД.

Соответственно УО, ТСЖ, кооператив являются ***исполнителями коммунальных услуг*** (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

*В соответствии с позицией Верховного суда наличие у компании* ***статуса УО*** *означает* ***«автоматическое» возникновение статуса исполнителя КУ****, в результате чего у той или иной организации возникают соответствующие обязанности по предоставлению коммунальных ресурсов потребителям и последующей оплате за коммунальные ресурсы (определение от 06.07.2015 №310-КГ14-8259).*

При этом у всех сторон взамоотношений по обеспечению потребителей в МКД коммунальными услугами есть свои права и обязанности.

***Исполнитель КУ*** (УО, ТСЖ, кооператив):

- предоставляет собственникам коммунальные услуги;

- рассчитывается с РСО за поставленные КР;

- взыскивает задолженность с собственников/пользователей помещений в МКД за коммунальные услуги;

- обеспечивает постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав ОИ, к предоставлению КУ.

РСО ***обязана*** поставлять в МКД коммунальные ресурсы необходимого качества и в объеме, необходимом для предоставления потребителям комунальных услуг надлежащего качества, ***до границ общего имущества и границ внешних сетей*** инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией (ч.15 ст.161 ЖК РФ).

***ВАЖНО!***

*1) Управляющая компания несет ответственность перед РСО за* ***общее количество***  *поставленных коммунальных ресурсов в МКД.*

*2) РСО* ***не имеет права*** *взыскивать задолженность с потребителей, проживающих в* ***жилых помещениях*** *МКД.*

*3) РСО* ***не имеет права приостанавливать/ограничивать*** *поставку как в МКД, так и в отдельные его помещения по причине задолженности населения.*

*4) С 01.01.2017г. собственниками* ***нежилых помещений*** *в МКД (кроме собственников машино-мест) обязаны заключить прямые договора с РСО для обеспечения своих помещений коммунальными услугами.*

*5) В случае* ***отсутствия*** *у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения с РСО, объем коммунальных потребленных ресурсов в помещении определяется РСО расчетными способами для случаев бездоговорного* ***потребления*** *(с коэффициентом 10) (п.6 Правил №354).*

*6) Собственники* ***нежилых помещений*** *в МКД обязаны вносить* ***плату за КР на СОИ*** *организации, управляющей указанным домом.*

В настоящее время во многих регионах РФ дейстуют «прямые расчеты» между собственниками в МКД и РСО. По этой схеме взаимоотношений исполнителями КУ остаются организации, управляющие МКД, со всеми вытекающими последствиями.

Перейти на «прямые расчеты» можно было:

1) по ***решению ОСС*** (п.7.1 ст.155 ЖК РФ). При этом внесение потребителем платы за  КУ непосредственно РСО рассматривается как выполнение его обязательства по внесению платы за соответствующий вид КУ перед исполнителем и одновременно как выполнение обязательства исполнителя по оплате коммунального ресурса перед РСО;

2) РСО имели ***право одностороннего расторжения*** договора с УО в силу п. 30 постановления Правительства РФ от 14.02.2012 №124 (ред. от 27.02.2017) «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» при наличии у исполнителя задолженности перед РСО за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем его стоимость ***за 3 расчетных периода*** (расчетных месяца).

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

***Задолженность должна быть признана исполнителем по акту сверки расчетов или подтверждена решением суда.***

***ВАЖНО!***

***Прямые договоры с РСО заключаются в силу закона:***

*- собственниками помещений в МКД, которые выбрали* ***непосредственный способ*** *управления (ч.2 ст.163 ЖК РФ);*

*- в случае, если собственниками* ***не выбран способ*** *управления таким домом или выбранный способ управления* ***не реализован****,*

*- с 01.01.2017г. собственниками* ***нежилых помещений*** *в МКД (абзац 3 пункта 7 Правил № 354).*

Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» устанавливается ***возможность заключения договоров*** холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами ***непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг.***

Таким образом, с введением в действие Закона №59-ФЗ коммунальные услуги могут предоставляться собственникам/пользователям помещений в МКД:

1) организацией, управляющей МКД;

2) РСО в случае перехода на прямые договора.

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

*С 03.04.2018г. стало* ***невозможным*** *принятие собственниками решения о «прямых расчетах» с РСО, РО по обращению с ТКО. «Прямые расчеты» остаются в тех МКД, где ранее* ***было принято и реализовано решение ОСС*** *о внесении собственниками/пользователями в данном доме платы за все или некоторые коммунальные услуги РСО, РО по обращению с ТКО,* ***до принятия ОСС решения о прямых договорах*** *с РСО, РО по обращению с ТКО (ч.6 ст.3 Закона 59-ФЗ).*

**ПЕРЕХОД НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ**

С 03.04.2018г. коммунальные услуги предоставляются РСО, РО по обращению с ТКО в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД договором в следующих случаях (ч.1 ст. 157.2 ЖК РФ):

1. ***при принятии ОСС соответствующего решения*** о заключении договора, содержащего положения о предоставлении КУ непосредственно с РСО или РО по обращению с ТКО (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

2. ***при одностороннем прекращении РСО, РО по обращению с ТКО заключенных*** ***с УО, ТСЖ, кооперативом*** договора/договоров:

- в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей КУ собственникам/ пользователям в МКД;

- на оказание услуг по обращению с ТКО;

3*.* ***если между собственниками******и РСО, РО по ТКО***ранее былизаключены договоры на оказание КУ, а затем при изменении способа управления домом или о выборе другой УО принято ***решение ОСС******о сохранении порядка предоставления и расчетов за КУ*** (п.3 ч.1 ст.157.2 ЖК РФ).В этом случае подтверждатьзаключение прямых договоров с РСО, РО по обращению с ТКО собственникам не надо. Однако, если решение о сохранении порядка предоставления и расчетов за КУ ***не принималось*** при смене УО или способа управления МКД, то новая УО при попытке заключить догоры ресурсоснабжения с РСО может столкнуться с правомерным отказом (ч.8 ст.157.2 ЖК РФ).

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

*Договоры*  *считаются заключенными со всеми собственниками помещений в МКД одновременно* ***с даты заключения*** *договоров*, *действовавших до принятия собственниками* *решения* ***об изменении способа управления* *или о выборе УО*** *(п.3.ч.7 ст. 157.2 ЖК РФ).*

***ВАЖНО!***

*1) При заключении прямых договоров речь идет только об* ***индивидуальном потреблении*** *в жилых/нежилых помещениях МКД.*

*2) При любой схеме взаимодействия сторон в сфере оказания коммунальных услуг в МКД договор на поставку коммунальных ресурсов* ***в целях содержания общего имущества*** *в МКД (КР на СОИ) РСО заключает с организацией,* ***управляющей МКД*** *(УО, ТСЖ, кооперативом).*

*3)* ***Исполнителем КУ*** *при принятии решения ОСС о прямых договорах становятся* ***РСО/РО по обращению с ТКО****.*

*4) Если УО являлась* ***исполнителем КУ*** *в МКД, то при ее смене или выборе иного способа управления, то у РСО* ***не будет права отказать*** *новой управляющей организации в заключении договора ресурсоснабжения. Но новая УО* ***не должна иметь*** *значительной задолженности перед РСО.*

5) *УО должна обеспечить* ***постоянную готовность инженерных коммуникаций*** *и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг (*[*ч. 1 ст. 161 ЖК РФ*](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)*).*

**ОСС ПРИНЯЛО РЕШЕНИЕ О ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ С РСО – ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ?**

1) Принять решение о заключении прямых договоров с РСО собственники могут как в отношении ***одной, так и нескольких или всех КУ***, которые позволяет оказывать степень благоустройства данного МКД.

Решение принимается ***простым большинством*** голосов собственников (ч.1 ст.46 ЖК РФ).

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

*В повестке общего собрания о переходе на прямые договоры между собственниками и РСО* ***необходимо указать****, договоры на предоставление каких конкретно КУ собственники будут заключать.*

*Желательно в повестку дня ОСС также внести вопрос* ***об изменении*** *условий договора управления в части* ***исключения обязанности*** *УО предоставлять КУ того вида, по которым принято решение о заключении прямых договоров с РСО, РО по обращения с ТКО, за исключением КР на СОИ.*

2) Инициатор собрания должен будет ***не позднее чем через десять дней*** после проведения ОСС  ***передать:***

***- оригиналы решений и протокол*** ОССв УО, ТСЖ, кооператив для последующей передачи в ГЖИ на хранение;

***- копии решений и протокол*** ОСС в ***РСО,*** в отношении которых принималось решение, ***и/или РО по обращению с ТКО****.*

***ВАЖНО!***

*Собственники помещений в МКД могут получить* ***по запросу заверенные копии*** *протокола и решений на ОСС.*

3) Договоры считаются заключенными ***со всеми собственниками*** в МКД ***одновременно*** с даты, определенной ***в решении*** ОСС (ч.7 ст. 157.2 ЖК РФ).

4) РСО, РО по обращению с ТКО могут перенести срок заключения договора ***не более чем на 3 месяца***, известив об этом инициатора ОСС ***не позднее 5 дней*** с момента получения от него копий решения и протокола собрания.

5) Если собственники помещений на общем собрании ***до 03.04.2018г.*** приняли и реализовали решение о платежах ***напрямую*** в РСО, РО по обращению с ТКО(п.7.1 ст.155 ЖК РФ)***,*** указанный порядок ***сохраняется до принятия*** на ОСС решения о переходе ***на прямые договоры*** с РСО, РО по обращению с ТКО (ч.6 ст.3 Закона №59-ФЗ). Оплата, поступающая в РСО, будет признаваться погашением задолженности собственников перед УО, ТСЖ, кооперативом, которые отвечают перед собственниками за качество таких КУ.

**РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА ПО ИНИЦИАТИВЕ РСО ПРИ НАЛИЧИИ ПОДТВЕРЖДЁННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ**

***Основание для прекращения*** договора (ч.2 ст.157.2 ЖК РФ): наличии у лица, управляющего МКД, задолженности в размере, равном или превышающем ***две среднемесячные величины*** обязательств по оплате по договору.

***ВАЖНО!***

*Ранее для расторжение договора между РСО и УО необходима была задолженность за коммунальный ресурс в размере, превышающем его стоимость* ***за 3 расчетных периода*** *(расчетных месяца).*

Ч.2 ст.157.1 ЖК РФ устанавливает порядок определения размера задолженности УО, ТСЖ, кооператива перед РСО, РО по обращению с ТКО, необходимой для принятия решения об одностороннем расторжении договора поставки коммунальных ресурсов/оказания услуг по обращению с ТКО.

***Среднемесячная величина обязательств*** по оплате по договору ресурсоснабжения/оказание услуг по обращению с ТКО определяется следующим образом:

- суммируются обязательства УО, ТСЖ, кооператива перед РСО, РО по обращению с ТКО за год;

- полученный результат делится на 12.

Если указанные договоры действовали ***менее года***, то:

- суммируются обязательства УО, ТСЖ, кооператива перед РСО, РО по обращению с ТКО за период действия договора;

- полученный результат делится на количество месяцев их действия.

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

*1) Задолженность должна быть* ***признана*** *исполнителем по акту сверки расчетов или* ***подтверждена*** *решением суда.*

*2) В случае* ***полного погашения*** *задолженности лицом, осуществляющим управление МКД, до вступления в законную силу судебного акта РСО не имеет права на одностороннее расторжение договора. Погашение задолженности* ***частично*** *за определенный период****не влияет на право РСО на расторжение договора*** *с УО, ТСЖ, кооперативом.*

*3) Акт сверки расчетов между РСО и УО, ТСЖ, кооперативом составляется* ***не реже 1 раза в квартал*** *(п.25 ПП РФ №124). При расторжении договора проводится* ***внеочередная сверка расчетов****.*

*4) Среднемесячная задолженность должна быть рассчитана* ***на дату расторжения*** *договора.*

*5) Установленные* ***по результатам сверки долги*** *за коммунальные ресурсы в целях предоставления КУ потребителям за расчетные периоды до перехода на прямые договоры будут* ***взысканы с УО, ТСЖ, ЖСК****. Это правило относится также к переходу на прямые договоры* ***в случае принятия решения ОСС*** *о заключении таких договоров.*

РСО, РО по обращению с ТКО должно уведомить об одностороннем расторжении договора способом, позволяющим ***подтвердить факт получения уведомления***, в том числе с использованием ГИС ЖКХ (ч.3 ст.157.2 ЖК РФ):

- организацию, управляющую МКД;

- орган ГЖН.

***ВАЖНО!***

*Уведомление, направленное по адресу лица, осуществляющего управление МКД, указанному в ЕГРЮЛ, считается полученным лицом, даже если оно* ***фактически не находится*** *по указанному адресу.*

До сведения ***собственников*** РСО, РО по обращению с ТКО доводят соответствующее уведомление путем (ч.4 ст.157.2 ЖК РФ):

- размещения в ***общедоступных местах*** (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом),

- опубликования ***в печатных изданиях,*** в которых публикуются акты органов местного самоуправления;

- в Интернете ***на официальном сайте РСО;***

-  ***в ГИС ЖКХ***.

Договор предоставления коммунальных услуг будет считаться заключенным со ***всеми собственниками*** ***одновременно через 30 дней*** после того, как РСО ***уведомит*** управляющую МКД организацию о расторжении договора ресурсоснабжения (п. 2 ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ).

***ВАЖНО!***

***Одновременно с расторжением*** *договора ресурсоснабжения РСО обязана заключить договор с организацией, управляющей МКД,* ***договор на поставку КР на СОИ****.*

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

*1) Договор между собственником и РСО, РО заключаются* ***на неопределенный срок****.*

*2)* ***Типовые договоры*** *ХВС и ГВС, водоотведения, электро-, газоснабжения, отопления,* ***договора*** *на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных между собственниками и РСО, РО по обращению с ТКО* ***должны быть утверждены*** *Правительством РФ (ч.2 ст.3 Закона №59-ФЗ). До их утверждения условия соответствующих договоров определяются* ***Правилами предоставления коммунальных услуг*** *№354.*

*3) Заключение договора* ***в письменной форме*** *не требуется**(ч.6 ст.157.2 ЖК РФ).*

**ОБЯЗАННОСТИ УО ПРИ ПРЯМЫХ ДОГОВОРАХ СОБСТВЕННИКОВ С РСО**

При заключении ***прямых договоров*** между собственниками в МКД и РСО, РО по обращению с ТКОорганиазции, управляющие МКД, ***обязаны* (**[ч. 11 ст. 161 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)**)**:

1) предоставлять РСО, РО по обращению с ТКО информацию, необходимую для начисления платы за КУ, в том числе о показаниях:

- ИПУ (при предоставлении таких показаний собственниками/пользователями УО, ТСЖ, кооперативу);

***ВАЖНО!***

*Если потребители после заключения прямых договоров передают показания ИПУ в РСО, то поставщики* ***обязаны предоставлять****, в том числе с использованием системы, лицам, осуществляющим управление МКД, информацию* ***о показаниях ИПУ*** *(ч.10 ст.157.2 ЖК РФ).*

- ОДПУ;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ ОИ;

3) принимать от собственников/ пользователей помещений обращения:

- о нарушениях требований к качеству КУ;

- о непрерывности обеспечения такими услугами;

- о нарушениях при расчете размера платы за КУ;

4) взаимодействовать с РСО, РО по обращению с ТКО при рассмотрении обращений потребителей КУ, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении потребителям информации о результатах рассмотрения обращений;

5) обеспечивать РСО доступ к ОИ для осуществления приостановки или ограничения предоставления КУ собственникам/пользователям в данном доме либо по соглашению с РСО осуществлять приостановку или ограничение предоставления КУ.

Таким образом, все обязанности УО, ТСЖ, кооператива по взаимодействию с потребителями в случае предоставления некачественных КУ или их отсутствия практически не изменились. За качество ***до стены*** МКД или ОДПУ отвечает РСО, а ***внутри дома*** – организация, управляющая МКД.

РО по обращению с ТКО отвечает за оказание коммунальной услуги, начиная ***от места накопления*** твердых коммунальных отходов, если иное не установлено договором (ч.15.1 ст.161 ЖК РФ).

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

# *1) Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установлен разделом X Правил №354.*

# *2) Если исполнителем КУ является РСО (прямые договоры), то при нарушении качества КУ:*

# *- до стены МКД, то РСО делает перерасчет платы потребителю в соответствие с Правилами №354;*

# *- внутри дома, то перерасчет платы не производится, но потребитель вправе потребовать от УО, ТСЖ, кооператива, возмещения убытков, уплаты неустойки, денежной компенсации морального вреда и штрафа (п.21 Пленума ВС РФ от 27.06. 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).*

# *3) Если исполнителем КУ является организация, управляющая МКД, то при нарушении качества КУ или ее отсутствии она делает перерасчет платы потребителю в соответствие с Правилами №354.*

**ДВОЙНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

Рассмотрим ситуацию, когда потребителями КУ в МКД заключены ***прямые договоры*** с РСО, РО по обращению с ТКО, но организация, управляющая МКД, все-таки ***выставила плату*** за такие КУ собственникам/пользователям помещений в период действия прямых договоров. В этом случае УО, ТСЖ, кооператив обязаны уплатить собственникам/пользователям, которым были представлены указанные платежные документы, ***штраф в двукратном размере суммы, подлежащей уплат***е, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до внесения платы за КУ на основании указанных платежных документов (ч.5 ст.3 Закона №59-ФЗ).

***ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!***

*1) Если собственники/пользователи в данном доме все-таки* ***внесли плату за КУ*** *на основании указанных платежных документов* ***УО, ТСЖ, кооперативу****, то:*

*- они признаются надлежаще исполнившими обязанность по внесению платы за КУ,*

*- к ним не применяются меры ответственности, предусмотренные ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.*

*2)* ***Задолженность*** *по оплате коммунальных услуг взыскивается РСО, РО по обращению с ТКО с* ***организаций, управляющих МКД .***