

Договорные отношения по поставке коммунальных ресурсов в МКД: основные отличия, отрицательные и положительные аспекты применения для организаций ВКХ

Побединская Наталья Валентиновна
Заместитель исполнительного директора
по правовым вопросам РАВВ

Декабрь 2015 г



Используемые понятия (ст. 154 ЖК РФ):

1

«плата за жилое помещение и коммунальные услуги»:

включает ВСЕ виды плат, взносов собственников и нанимателей помещений в МКД

«плата за жилое помещение»:

(согласно ФЗ № 176-ФЗ с 1.04.2016) включает расходы на оплату ХВС, ГВС, электрической, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД - ОДН

«плата за коммунальные услуги»:

(по поправкам в ЖК) состоит из платы за соответствующие коммунальные ресурсы, подаваемые ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения. Включает плату за коммунальные ресурсы, отведение сточных вод и обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО)

Были предложения отказаться от понятия «плата за коммунальные услуги», НО сохранение в поправках в ЖК РФ «понятия плата за КУ» обеспечивает преемственность понятийного аппарата в НПА, регулирующих предоставление льгот, субсидий гражданам

Используемые понятия (**поправки** ЖК РФ и Правила):

2

Понятие «исполнитель коммунальных услуг» УПРОЗНЯЕТСЯ

«Ресурсоснабжающие организации»: лица, осуществляющие поставку в жилые и многоквартирные дома КР: холодная и горячая вода, электрическая и тепловая энергия, газ (газ в баллонах), твердое топливо, и отведение сточных вод и обращение с твердыми коммунальными отходами

Вместо «предоставления коммунальных услуг» используется понятие «ОБЕСПЕЧЕНИЕ коммунальными услугами собственников и пользователей помещений МКД»»

3

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в МКД, указанное в проектной документации или техническом паспорте МКД, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников в МКД, независимо от наличия отдельного входа или подключения к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенно-пристроенные помещения и подземные гаражи

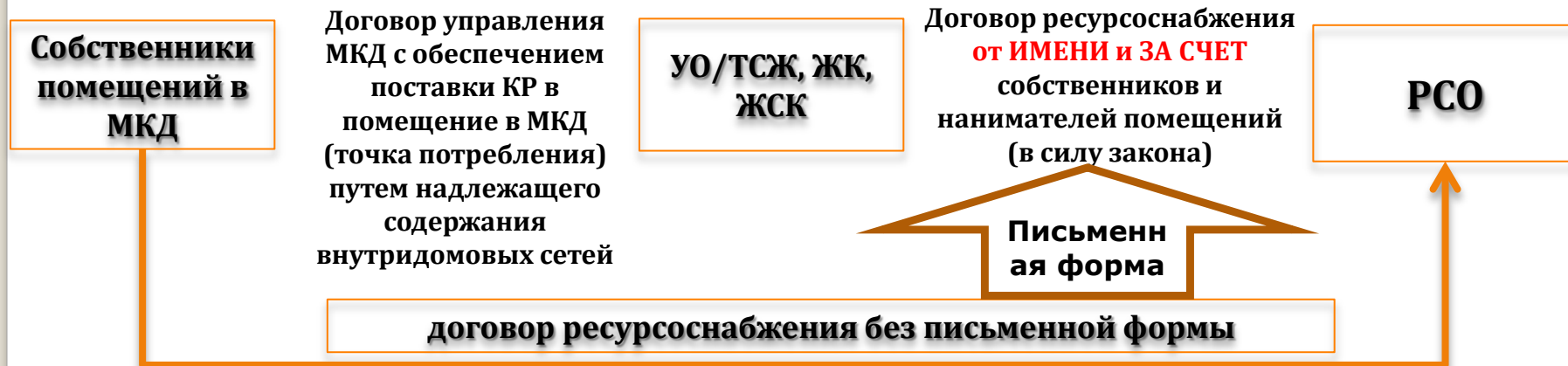
«норматив потребления коммунальной услуги» - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса (ресурсов), утверждаемый субъектом РФ и применяемый для расчета размера платы за КУ, предоставленную потребителю в жилом помещении при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета, а также для расчета размера платы за КУ, потребляемую в процессе использования общего имущества в МКД при непосредственном управлении и в иных случаях, когда предоставление КУ осуществляет РСО

действующая схема отношений в МКД



- 1) обязательства собственников по внесению платы за коммунальные услуги (т.е. ресурсы, поставленные в помещение МКД) возникают перед УО/ТСЖ, ЖК, ЖСК
- 2) платежки за поставленные в помещения МКД коммунальные ресурсы выставляют УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК)
- 3) УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК) является собственником средств, поступивших в оплату за КР
- 4) ответственность за качество и непрерывность поставки в точке потребления несет УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК)
- 5) отсутствует экономический стимул для добросовестной работы УК
- 6) ~~образуется общая задолженность, есть возможность отключения за задолженность другой КУ~~

Агентская схема договоров по поставке КР, предлагаемая как базовая в поправках в ЖК РФ ст. 161.2



собственники приобретают ресурс **на границе МКД** у РСО, а УО/ТСЖ, ЖК, ЖСК доставляет ресурс до **помещения в МКД (точки потребления)** (основание: договор управления МКД + прямое указание в законе)

- 1) ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ОПЛАТЕ по договорам, **заключенным УО/ТСЖ, ЖК, ЖСК от имени и за счет собственников, возникают у СОБСТВЕННИКОВ** (п.1 ст.1005 ГК РФ); возможность истребования задолженности у РСО, но только ЗА ИНДИВИДУАЛЬНОЕ потребление
- 2) УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК) **не является собственником средств**, поступивших в оплату за КР => обязана перечислить их в РСО в полном объеме
- 3) задолженность по внесению платы возникает у собственников перед РСО => **долги граждан не пропадают** при смене УО
- 4) риски ответственности за некачественное предоставление ресурса возникают у всех участников отношений
- 5) изменение действующей схемы взаимоотношений в МКД даже при положительном опыте работы; УО фактически становится ЖЭУ

Ответственность сторон по поставке коммунальных ресурсов

Первично обращение потребителя в УО: разбирательство по жалобам собственников помещений МКД в том числе по качеству КР в помещении МКД через «единое окно» (УО/ТСЖ, ЖК, ЖСК)

(основание: договор управления МКД + прямое указание в законе + Стандарты деятельности по управлению МКД)

Ответственность перед собственниками за НАРУШЕНИЯ КАЧЕСТВА КР в помещении МКД



УО/ТСЖ, ЖК, ЖСК в случае неисправностей внутридомовых сетей (оборудования) и в случае отсутствия действий по жалобе – **перерасчет платы за коммунальные услуги НЕ осуществляется, УО несет ответственность - штраф**

РСО в случае нарушений по непрерывности поставки и качества коммунальных ресурсов на вводе в дом – **осуществляет перерасчет платы за коммунальные услуги**

Услуга по управлению: УО должна обеспечивать взаимодействие с РСО в интересах собственников помещений в МКД, в том числе в целях:

- **обмена информацией**, необходимой для определения размера платы за коммунальные услуги (показания приборов учета, площади и др.)
- **определения объёма и качества** коммунальных ресурсов, поставленных в МКД
- **установления лиц, виновных** в нарушении качества коммунальных ресурсов и(или) непрерывности их поставки в помещения МКД

Обязанность управляющей организации по поправкам в ст. 161 ЖК РФ

Обязаны:

предоставлять информацию об объеме потребления коммунальных ресурсов в МКД

осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи на границе общего имущества в МКД или границе внешних сетей инженерно-технического обеспечения дома либо ином месте, определенном договором ресурсоснабжения

взаимодействовать с РСО **по вопросам начисления потребителям платы** за КУ, в том числе осуществлять контроль за правильностью начисления такой платы

осуществлять ограничение или приостановление обеспечения потребителей коммунальными услугами, а также прекращать действие ограничений при устранении условий введения –

НО за чей счет?! По проекту ч. 14.2 ст. 155: лица, в отношении которого вводится приостановление/ограничение

УК,
ТСЖ,
ЖК



РСО

Внесение платы за коммунальные услуги

поправки с ст. 155 ЖК РФ:

- Плата за КУ **вносится соответствующим РСО**, по платежным документам, предоставленным такими организациями, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем (иной срок по договорами снабжения коммунальными ресурсами, заключенными с РСО)
- Вносят **плату за коммунальные ресурсы**, включая плату за холодную и горячую воду, водоотведение, электрическую и тепловую энергию, газ, твердое топливо, обращение с твердыми коммунальными отходами соответствующим РСО **за исключением случаев :**

предусмотренных договором социального найма

договором ресурсоснабжения предусмотрено внесение платы УО, ТСЖ, ЖК

- Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров, заключенных в электронной форме с использованием системы

Собственники и
пользователи
помещений в
МКД и жилых
домов

вправе передавать информацию о
показаниях ПУ



УК, ТСЖ...

РСО

или с использо-
ванием системы

Возможность формирования сводных платежных документов

РСО в силу договора поставки коммунального ресурса осуществляет:

- **расчет** стоимости ресурса,
- **информирование** потребителя о начислениях,
- **сбор платежей самостоятельно или с привлечением третьих лиц.**

Собственник в силу заключенного с РСО договора передает УК (ТСЖ) полномочия (в рамках договора управления) по взаимодействию с РСО

(в целях **контроля качества и объема КР, установлению фактов нарушения качества, контролю обоснованности расчета платы, обмену информацией, необходимой для расчета платы**)

Если стороны (УК и все или несколько РСО) договорились о формировании сводного платежного документа (СПД), то по их поручению



СПД формирует:
а) одна из РСО,
б) УК,
в) иное лицо



В СПД указываются все счета получателей (штрих-коды), если иное не установлено договором

Если стороны не договорились о формировании сводного платежного документа (СПД), то по поручению собственников



СПД может формировать:
а) одна из РСО,
б) УК,
в) иное лицо



В СПД может быть указан единый номер счета получателя платежа, который должен открыть номинальный банковский счет; РСО обязаны предоставлять информацию для включения в такой СПД

Альтернативная схема отношений, предлагаемая в поправках в ЖК РФ

При наличии решения собственников и по соглашению между УО/ТСЖ, ЖК,ЖСК и РСО



- 1) обязательства **собственников** по внесению платы за КУ (т.е. ресурсы, поставленные в помещение МКД) возникают перед **УО/ТСЖ, ЖК,ЖСК**
- 2) платежки за поставленные в помещения МКД коммунальные ресурсы выставляют УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК)
- 3) УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК) **является собственником средств**, поступивших в оплату за КР
- 4) ответственность за качество и непрерывность поставки в точке потребления несет УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК)
- 5) в действующих экономических условиях практически не возможно сохранить, даже при положительном опыте работы

Оплата коммунальных ресурсов, потребляемых на ОДН

В соответствии с ФЗ № 176-ФЗ :

- при непосредственном управлении плата за коммунальные услуги включает ОДН в полном объеме;
- при управлении УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК) расходы по оплате ОДН включаются в плату за содержание жилого помещения в размере норматива потребления на ОДН.



- УО(ТСЖ, ЖК, ЖСК) обязана заключить с РСО договор **ОТ СВОЕГО ИМЕНИ И ЗА СВОЙ СЧЕТ** на поставку КР в целях потребления при использовании общего имущества в МКД, объем поставки коммунального ресурса определяется на основании показаний ОПУ и объема потребления КР в помещениях МКД.
- Договором предусматривается **право РСО в одностороннем порядке отказаться от его исполнения** в случае наличия у УО(ТСЖ, ЖК, ЖСК) задолженности (по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда) перед РСО за поставленный по этому договору коммунальный ресурс в размере **за два календарных месяца**.

В случае расторжения указанного договора плата за коммунальные услуги определяется в порядке, предусмотренном в части 4 статьи 154 настоящего Кодекса для **СЛУЧАЯ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ** многоквартирным домом.

Переходные положения

Переходный период – **1 год** с даты вступления в силу поправок в ЖК

1

Договоры, заключенные до дня вступления в силу поправок между УО (ТСЖ, ЖК, ЖСК) и РСО о поставке коммунальных ресурсов в МКД, **действуют до 1 января 2017 :**

- до **истечения срока действия** договора;
- либо до расторжения договора **по соглашению сторон**;
- либо до расторжения договора **вследствие отказа одной из сторон** от исполнения договора (по основаниям, предусмотренным нормативными правовыми актами, и (или) договором).

2

Договор не прекращен либо не расторгнут до 1.01.2017 по указанным выше основаниям, **и ни одна из сторон договора не позднее чем за 2 месяца до истечения переходного периода не заявила об отказе** от исполнения договора = признается заключенным в соответствии с «альтернативной» схемой и действует до истечения срока, на который он был заключен.