

# **Закон о прямых договорах при предоставлении коммунальных услуг, а именно Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ принят**

Закон о прямых договорах при предоставлении коммунальных услуг, а именно Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" принят.

Этот закон вступает в силу с момента его опубликования, то есть все то, что описано в этой статье, действительно уже сейчас.

Вот изменения, вносимые новым законом:

## **1. Изменения полномочий органов государственной власти и надзорных органов**

К полномочиям органов государственной власти теперь добавлено установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме (пункт 1.1 статьи 12 ЖК РФ).

К слову, проект нового постановления Правительства РФ, устанавливающий новые правила и нормы технической эксплуатации вместо существующих Правил № 170, уже был опубликован, но получил множество негативных отзывов. Но, тем не менее, правительство всерьез заинтересовано, чтобы ввести новые правила вместо Правил № 170.

Кроме того, органы государственной власти получили полномочия разрабатывать методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание. Кроме того, органы государственной власти получили право устанавливать размеры предельных индексов роста платы за содержание жилого помещения, для таких вот домов, собственники квартир в которых самостоятельно не приняли решение об установлении такого размера платы (все это пункт 16 статьи 12 ЖК РФ).

Соответственно, государственный жилищный надзор теперь имеет право проверять обоснованность установления размера платы за содержание жилого помещения, для многоквартирных домов, собственники квартир в которых самостоятельно не приняли такое решение, и они же теперь имеют право проверять соблюдение предельных индексов изменения размера такой платы (часть 1 статьи 20 ЖК РФ).

Ну и соответственно, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и/или решение об установлении размера платы за содержание, в этом случае размер такой платы, как и ранее, устанавливается органом местного самоуправления, однако законом субъекта федерации эти полномочия могут быть переданы органам местного самоуправления внутригородских муниципальных образований (районов, округов).

При этом, органы местного самоуправления рассчитывают размер такой платы с учетом методических рекомендаций, которые должен будет разработать и утвердить Минстрой РФ.

Рост размера такой платы регулируется соответствующими предельными индексами, которые будут установлены органами государственной власти соответствующего региона, либо, при принятии соответствующего регионального закона, право определять предельные индексы роста платы за содержание может быть передано органам местного самоуправления.

(все это часть 4 статьи 158 ЖК РФ)

Также, главный государственный жилищный инспектор РФ получил право направлять высшим должностным лицам субъектов РФ представления об освобождении от должности руководителя органа государственного жилищного надзора региона (часть 2.2 статьи 20 ЖК РФ).

## **2. Изменения в части оказания коммунальных услуг собственникам жилых помещений, или те самые Прямые договоры**

Это самая большая и важная часть поправок, вводимых данным федеральным законом.

Ранее в Жилищном кодексе существовали положения, позволяющие собственникам жилых помещений в многоквартирном доме на общем собрании принять решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям (части 6.3 и 7.1 статьи 155 ЖК РФ). Но при этом исполнителем коммунальных услуг фактически оставалась управляющая организация, что сулило потенциальные проблемы, если потребители требовали перерасчеты за низкое качество коммунальных услуг.

Теперь эти положения Жилищного кодекса РФ признаны утратившими силу.

### **Кто является исполнителем коммунальных услуг?**

Исполнителем коммунальных услуг теперь продолжает быть управляющая организация (часть 2 статьи 162 ЖК РФ), однако в ряде случаев исполнителем коммунальных услуг может стать ресурсоснабжающая организация.

К таким случаям относятся (статья 157.2 ЖК РФ):

- Случай, когда собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (теперь это право дано им пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). В этом случае исполнителем соответствующей коммунальной услуги становится соответствующая ресурсоснабжающая организация (пункт 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);

- Также, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО могут в одностороннем порядке стать исполнителем коммунальной услуги при наличии подтвержденной судом или признанной управляющей организацией задолженности с ее стороны в размере, превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (пункт 2 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);

- Если между собственниками квартир в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО уже есть договор об оказании коммунальных услуг, и на общем собрании таких собственников было принято решение о

сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе иной управляющей организации (пункт 3 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ).

Это и есть тот самый переход на прямые платежи или прямые договоры.

**В каком виде заключаются прямые договоры между собственниками квартир и ресурсоснабжающими организациями?**

Заключать договор в письменной форме не потребуется. Договор заключается на неопределенный срок и по типовой форме, которую должно будет утвердить Правительство РФ (часть 6 статьи 157.2 ЖК РФ).

А до того, как Правительство РФ утвердит эту типовую форму договора, взаимоотношения между собственниками квартир и поставщиками коммунальных ресурсов должны будут регулироваться Правилами оказания коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

**Подробнее о том, как ресурсоснабжающие организации могут в одностороннем порядке стать исполнителями коммунальных услуг**

В случае, если управляющая организация накопила долгов перед поставщиками ресурсов на сумму, превышающую два среднемесячных объема расчетов этой управляющей организации с данным поставщиком ресурсов, в этом случае ресурсоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор с такой управляющей организацией (часть 2 статьи 157.2 ЖК РФ).

При этом, ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО при таком одностороннем отказе, должны уведомить об этом управляющую организацию, орган государственного жилищного надзора и собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники уведомляются путем размещения уведомлений на досках объявлений в доме, а также опубликованием в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления (часть 4 статьи 157.2 ЖК РФ).

По истечении 30 дней с момента направления уведомления управляющей организации, договор с ней считается расторгнутым, а договор с собственниками помещений считается заключенным (часть 5 статьи 157.2 ЖК РФ).

**Ну а как будет происходить переход на прямые платежи, если собственники квартир примут такое решение на общем собрании?**

Собственники на общем собрании принимают решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с ТКО (пункт 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Решение принимается простым большинством от участвующих в собрании при наличии кворума.

При этом копии решений и протокола такого собрания необходимо также направить в ресурсоснабжающую организацию, или оператору ТКО не позднее чем через 10 дней после подведения итогов собрания (часть 1 статьи 44 ЖК РФ).

В этом случае договор между собственниками и ресурсоснабжающей организацией, или оператором ТКО, будет действовать с даты, определенной решением общего собрания собственников, на котором было принято соответствующее решение. При этом,

ресурсоснабжающая организация, или оператор по обращению с ТКО вправе перенести этот срок не более чем на три месяца, уведомив об этом жителей в течение пяти дней с момента получения копии решения собрания.

**Изменится ли порядок оплаты за ресурсы если мы поменяем управляющую организацию?**

Если собственники помещений в вашем доме ранее приняли решение о переходе на прямые платежи, но не приняли решение о сохранении порядка оплаты за коммунальные ресурсы при смене управляющей организации или способа управления, то при смене управляющей организации, новая управляющая организация может попытаться заключить договоры ресурсоснабжения по этому дому. Но в этом случае поставщики ресурсов будут иметь право отказать им в заключении таких договоров ресурсоснабжения (часть 8 статьи 157.2 ЖК РФ).

Если собственники сейчас рассчитываются за коммунальные услуги через управляющую организацию, и они поменяют управляющую организацию или способ управления, то в этом случае у ресурсоснабжающей организации не будет права отказать новой управляющей организации в заключении договора ресурсоснабжения.

Но оба этих тезиса не относятся к случаям, когда ваша новая управляющая организация будет иметь значительные задолженности перед ресурсоснабжающей организацией.

Ну а жители новостроек, с момента ввода их домов в эксплуатацию, будут платить за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям и операторам по обращению с ТКО. И платить за коммунальные услуги через управляющую организацию они смогут только в том случае, если сами выберут себе управляющую организацию. При этом у ресурсоснабжающих организаций все равно остается право отказать управляющей организации в заключении договоров ресурсоснабжения.

**Если изменился исполнитель коммунальных услуг, а управляющая организация продолжает выставять платежки?**

Если ваш дом перешел на прямые платежи за коммунальные ресурсы по одному из оснований, представленных выше, но управляющая организация упорно выставляет вам платежки за коммунальные услуги (не путать с платежками за ваши старые долги, если они есть), то в этом случае управляющая организация должна будет уплатить потребителю штраф, в двукратном размере от суммы, подлежащей к оплате (часть 5 статьи 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ). Кроме случаев, когда она устранил это нарушение до оплаты вами такой платежки.

Кроме того, в этом случае наши обязательства по оплате соответствующих коммунальных услуг будут считаться исполненными даже в том случае, если мы произведем оплату по платежке управляющей организации и не заплатим по платежке, выставленной поставщиком коммунального ресурса.

При этом ваша задолженность перед ресурсоснабжающей организацией взыскивается ею с управляющей компании самостоятельно.

**Какие обязанности останутся у управляющей организации, если дом перейдет на прямые договоры?**

Не смотря на то, что за качество оказания коммунальных услуг перед собственниками квартир, при переходе на прямые платежи, будет отвечать ресурсоснабжающая организация, управляющих компаний и ТСЖ остается много обязанностей.

Во первых, **управляющие организации все также будут обязаны следить за состоянием общедомовых сетей**, чтобы они были всегда готовы к поставке коммунального ресурса надлежащего качества.

Во вторых, **управляющие организации будут обязаны предоставлять поставщикам ресурсов информацию о показаниях индивидуальных приборов учета** (квартирных счетчиков).

В третьих, **управляющие организации будут обязаны контролировать качество коммунальных ресурсов на входе в дом** (на границе, где заканчиваются коммунальные сети поставщиков ресурсов и начинаются общедомовые инженерные сети).

**Если мы перешли на прямые договоры, куда обращаться, если возникли проблемы с коммунальными услугами?**

В дополнение к предыдущему, управляющие организации продолжают осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, и **обязаны будут принимать от собственников обращения о нарушениях качества оказания коммунальных услуг, даже если перестанут быть исполнителями коммунальных услуг**, обязаны будут принимать обращения о нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги, и взаимодействовать с поставщиками ресурсов при проведении проверок по таким обращениям (часть 11 статьи 161 ЖК РФ).

При этом, в силу положений Правил оказания коммунальных услуг, ресурсоснабжающие организации также должны будут иметь свои аварийно-диспетчерские службы, которые будут принимать заявки от населения.

**Но это еще не все**

Кроме этих изменений, нас ждет еще один важный набор нововведений в нормативно правовом регулировании сферы ЖКХ. Речь идет о постановлении Правительства РФ от 26.03.2018 № 331, о котором мы расскажем в следующем материале на нашем сайте.