

Библиотечка Председателя ТСЖ



Оглавление

Глава 1	2
О возможности PCO быть исполнителем коммунальной услуги при наличии управляющей организации.....	2
ГЛАВА 2.....	5
Границы эксплуатационной ответственности исполнителя коммунальных услуг.....	5
ГЛАВА 3.....	5
Отношения с собственниками нежилых помещений.	5
ГЛАВА 4.....	8
Отношения Исполнителя с потребителями коммунальных услуг	8
ГЛАВА 5.....	12
Отношения с исполнителем коммунальных услуг при непосредственном способе управления МКД.....	12
ГЛАВА 6.....	18
Предоставление коммунальных услуг в жилых домах	18
ГЛАВА 7.....	20
Об Исполнителе коммунальной услуги в новых многоквартирных домах.	20

Глава 1

О возможности РСО быть исполнителем коммунальной услуги при наличии управляющей организации.

1. Вопрос

Может ли РСО быть исполнителем коммунальной услуги при форме управления МКД управление управляющей организацией, если УО не подписала договор на поставку коммунального ресурса, отсутствует решение собственников о дате начала оказания коммунальных услуг УО?

Ответ

При способе управления управляющей организацией и отсутствии решения собственников о дате начала оказания коммунальных услуг управляющей организацией, управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг независимо от наличия заключенного с РСО договора ресурсоснабжения, а также (независимо от того, включены ли условия о предоставлении соответствующего вида коммунальных услуг в договор управления, заключенный управляющей организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме) с даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с ч.7 ст.162 ЖК РФ, если иная дата не будет определена договором ресурсоснабжения в соответствии с п.19 Правил № 124.

Если договором ресурсоснабжения стороны установят дату начала поставки коммунальных ресурсов более позднюю, по сравнению с датой начала управления многоквартирным домом, то на соответствующий период РСО может быть исполнителем коммунальных услуг.

2. Вопрос

Может ли РСО быть исполнителем коммунальной услуги при форме управления МКД управление управляющей организацией? Согласно п. 14 Правил № 354 УО приступает к предоставлению коммунальных услуг не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору с РСО, а пп. «б» п. 17 Правил № 354 указывает на обязанность РСО предоставлять коммунальные услуги, если не наступили события, указанные в п. 14 Правил. УО уклоняется и не подписывает договор на приобретение коммунальных ресурсов с РСО. Получается, что в этом случае РСО обязана предоставлять коммунальные услуги и является исполнителем КУ? Может ли РСО собирать с потребителей плату за коммунальные услуги?

Ответ

При форме управления МКД управление управляющей организацией РСО является исполнителем коммунальных услуг на период, указанный в пп. «б» п.17 Правил № 354. В данном случае, в силу п. 14 Правил № 354 Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты начала управления многоквартирным домом, или с иной – более поздней даты, определяемой РСО в договоре ресурсоснабжения, как даты начала поставки коммунального ресурса по договору.

Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения, то обстоятельство, что Управляющая организация уклоняется от заключения договора ресурсоснабжения, не означает, что у нее отсутствует статус исполнителя коммунальных услуг с указанной даты и что она не обязана приобретать и оплачивать коммунальные ресурсы РСО, а также нести ответственность, предусмотренную Правилами № 354. РСО в этой ситуации с даты начала поставки коммунального ресурса, определяемой договором ресурсоснабжения, в т.ч. с даты начала предоставления коммунальных услуг УО по договору управления многоквартирным домом должна выставить платежи УО и не вправе собирать плату непосредственно с граждан (если собственники не приняли решение о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды) в РСО.

2. Вопрос

Электроснабжение для индивидуальных нужд пользователей (граждан) осуществляется РСО. Общедомовое потребление начисляется УО. Имеем ли мы (УО) право начислять гражданам только за потребление общедомовой энергии?

Ответ

При способе управления УО, начисление платы за коммунальные услуги в доле потребления внутри помещений и в доле ОДН обязана вести УО. Кроме того, УО отвечает за оплату эл/энергии перед РСО в полном объеме потребленной эл/энергии в МКД. Поэтому РСО может вести начисление эл/энергии, потребляемой в помещении, только по соответствующему договору с УО с указанием получателем платежей - УО.

3. Вопрос

Возможно ли перейти на прямые расчеты с РСО за коммунальные услуги в полном объеме (индивидуальное потребление и общедомовые нужды) собственником МКД при управлении управляющей компанией. Как это сделать? Какие необходимы договора и протоколы для этого?

Ответ

При управлении многоквартирным домом УО внесение потребителями платы за коммунальные услуги, предоставленные на ОДН, напрямую в РСО не предусмотрено ст. 155 ЖК РФ. Однако в соответствии с пп. «и» п.34 Правил № 354 допускается в договоре с исполнителем коммунальных услуг установить иной порядок внесения платы за коммунальные услуги, нежели порядок, предусмотренный Правилами № 354. Соответственно, не будет противоречить Правилам № 354, если собственники помещений в многоквартирном доме внесут в договор управления дополнение о порядке внесения платы за коммунальные услуги в полном объеме в РСО. Соответствующая информация должна быть отражена и в договоре ресурсоснабжения, заключенном между РСО и УО. При этом ответственность перед РСО за своевременность оплаты коммунального ресурса, подаваемого ежемесячно в многоквартирный дом (в сроки, установленные договором ресурсоснабжения), несет УО.

4. Вопрос

Имеют ли право собственники заключить договоры с РСО минуя УО при способе управления "Управляющая организация"? Будет ли УО нести за это ответственность, если собственники примут такое решение на общем собрании?

Ответ

В соответствии с п.5 ч.2 ст.44 ЖК РФ установлено право собственников принимать решения на общем собрании собственников по перечню только тех вопросов, которые Жилищным кодексом отнесены к компетенции общего собрания. Относительно определения организации, которая обязана предоставлять коммунальные услуги в многоквартирном доме, Жилищный кодекс установил право собственников на общем собрании принять решение о способе управления многоквартирным домом. Если собственники имеют желание определить для себя исполнителями коммунальных услуг ресурсоснабжающие организации, они могут выбрать непосредственный способ управления.

Выбирая способ управления «управляющая организация», собственники не полномочны изменить для такой организации условия управления многоквартирным домом, которые исходят из норм Жилищного кодекса (предоставление коммунальных услуг такой организацией является существенным условием договора управления по п.2 ч.3 ст.162 ЖК РФ). По указанным основаниям при проверке деятельности такой управляющей организации государственными надзорными органами, решение собственников о невключении в договор управления обязанностей УО по предоставлению коммунальных услуг может быть признано незаконным (как принятое с превышением полномочий собственниками по принятию решений на общем собрании), а соответствующий договор управления – незаключенным.

Соответственно последствием таких решений государственного надзорного органа может стать его решение о признании способа управления «управляющая организация» на

соответствующем многоквартирном доме нереализованным и об обязанности ОМС провести конкурс по отбору управляющей организации для управления таким домом.

5. Вопрос

В каких случаях РСО вправе работать напрямую с населением: осуществлять начисление, разносить квитанции, принимать платежи за отпущенный ресурс (отопление, ГВС) в случае осуществления данной функции без выбора непосредственного управления, какие риски она несет?

Ответ

При способе управления многоквартирным домом УО или ТСЖ РСО вправе работать напрямую с населением по начислению платы, оформлению и доставке потребителям платежного документа и приему платежей как собственных средств, только при управлении многоквартирным домом ТСЖ (без заключения таким ТСЖ договора управления с управляющей организацией) и заключении договора с ТСЖ на выполнение работ по содержанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления соответствующих коммунальных услуг. В указанном случае РСО будет предоставлять коммунальные услуги в качестве исполнителя коммунальных услуг на основании ч.11 ст.161 ЖК РФ.

РСО вправе работать напрямую с населением по оформлению платежного документа и приему платежей за коммунальные услуги как собственных средств при заключении в соответствии со ст.382 ГК РФ договора с УО или ТСЖ об уступке РСО права требования с потребителей задолженности за коммунальные услуги, если такая уступка не запрещена условиями договора управления или договором собственника помещения с ТСЖ. В указанном случае операции по начислению платы за коммунальные услуги ведет УО или ТСЖ, которые могут передать долги граждан, только определив соответствующие суммы.

РСО вправе работать напрямую с населением по начислению платежей, оформлению и доставке потребителям платежных документов в качестве представителя УО и ТСЖ в соответствии с ч.15 ст.155 ЖК РФ, заключив соответствующий договор с УО или ТСЖ.

6. Вопрос

В МКД выбран способ управления УО. Если УО не заключила с собственниками договор управления, то с кем собственник заключает договор на энергоснабжение? Кто исполнитель?

Ответ

Если способ управления выбран, но договор управления не заключен, то способ управления считается нереализованным. Если основания признать, что МКД управляется каким-либо способом в конкретное время отсутствуют, то у органов местного самоуправления возникает обязанность провести конкурс по выбору управляющей организации.

С момента вступления в силу Правил № 354 исполнителем коммунальных услуг в такой ситуации следует признавать РСО (при этом такой исполнитель не несет ответственности за обслуживание внутридомовых инженерных систем).

7. Вопрос

Если ОМС проводит конкурс по отбору УО, составляет проект договора управления, можно ли включить в данный проект договора положение, что управляющая организация сама производит все расчеты за жилое помещение и коммунальные услуги с нанимателями муниципальных жилых помещений, в том числе принимает плату?

Ответ

Можно. В то же время согласно ч. 4 ст. 155 ЖК РФ при способе управления управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится нанимателями в управляющую организацию. Поэтому иного условия, отличного от положения закона, договор управления не может содержать.

ГЛАВА 2.

Границы эксплуатационной ответственности исполнителя коммунальных услуг.

1. Вопрос

Относятся ли обогревающие приборы в квартирах к общему имуществу?

Ответ

Позиция Верховного суда РФ (Определение от 24.11.2009г. № КАС09-547) - «В состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.). Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые имеют отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают одну квартиру, могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения в установленном порядке (ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации)».

ГЛАВА 3.

Отношения с собственниками нежилых помещений.

1. Вопрос

ООО является собственником нежилого помещения в цокольном этаже. ТСЖ требует заключения отдельного договора на электроснабжение с энергосбытом, хотя ООО является членом ТСЖ и участвовало при его создании. Законно ли это?

Ответ

ООО не обязано, а вправе заключать прямые договоры с РСО (п. 18 Правил № 354). Таким образом, требования ТСЖ неправомерны.

2. Вопрос

С кем должны заключить договор о предоставлении коммунальных услуг пользователи нежилых помещений (арендаторы, ссудополучатели, лица, пользующиеся нежилым помещением на праве хозяйственного ведения): собственником нежилого помещения или с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом?

Ответ

Арендаторы и ссудополучатели не заключают договор о предоставлении коммунальных услуг ни с управляющей организацией, ни с собственником нежилого помещения. В обязанности собственника по договору аренды (ссуды) входит обеспечение предоставления коммунальных услуг, но сам по себе договор аренды (ссуды) не является договором о предоставлении коммунальных услуг, так как данный договор заключается согласно Правилам № 354 лишь между исполнителем и собственником помещения.

Обладатели права хозяйственного ведения, по нашему мнению, вправе заключать договор управления, так как по объему правомочий они приравниваются к собственникам помещений, поскольку право хозяйственного ведения дает его обладателю наиболее полное господство над вещью, а собственник вещи при этом ограничен в использовании своего права.

3. Вопрос

Имеет ли право УО отказать в заключении договора на коммунальные услуги по электроэнергии и отоплению с нежилыми помещениями.

Ответ

Согласно пп. «а» п. 9 Правил № 354 условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются, в том числе, в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива (далее - товарищество или кооператив) с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг.

Согласно п. 18 Правил № 354 собственники нежилых помещений вправе, но не обязаны обеспечивать себя коммунальными услугами путем заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями. Однако, если собственники нежилых помещений заключили договор управления и не заключили договор с РСО, то в этом случае управляющая организация обязана предоставлять собственникам нежилых помещений все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства дома.

4. Вопрос

Собственник нежилого помещения заключил договор аренды на 10 лет с ООО. В Управляющую организацию данный собственник обратился с письмом о заключении договора управления МКД с ООО (Арендатором) на основании положений договора аренды. Вправе ли Управляющая организация заключить договор управления МКД с ООО-Арендатором?

Ответ

Нет. Договор управления МКД не заключается с арендаторами. Только с собственниками.

5. Вопрос

Вправе ли водоснабжающая организация работать с собственником нежилого помещения по ПП 167 от 12.02.199г.?

Ответ

Да, вправе при обращении к ней собственника нежилого помещения для заключения договора водоснабжения. Согласно п. 18 Правил № 354 собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении.

6. Вопрос

В каком объеме Правила № 354, распространяются на предоставление коммунальных услуг в нежилое помещение (административное здание), в котором все помещения нежилые, и существует несколько собственников нежилых помещений?

Ответ

В данном случае на отношения между РСО и собственниками помещений в административном здании Правила № 354 не распространяются.

7. Вопрос

Если у собственника нежилого помещения в договоре с арендатором прописано о заключении договора на коммунальные услуги, то на ОДН управляющая организация выставляет счет кому: собственнику или арендатору?

Ответ

Следовательно, счет на ОДН необходимо выставлять собственнику, который вправе возмещать свои расходы за счет арендной платы, либо на иных условиях, определяемых договором аренды.

Арендатор нежилого помещения в МКД согласно Правилам № 354 не может заключать договоры о предоставлении коммунальных услуг. Такой договор вправе заключить собственник нежилого помещения с РСО на основании п. 18 Правил № 354, либо с УО. Согласно п. 18 Правил № 354 в случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой собственник обязан вносить в порядке, установленном Правилами, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять исполнителю, предоставляющему коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

8. Вопрос

К МКД 1972 года постройки пристроили административное здание с лифтом с таким же адресом, имеющее самостоятельные вводы. Собственники нежилых помещений настаивают на заключении договора управления с УО, как с собственниками помещений этого МКД, в т.ч. по предоставлению коммунальных услуг, УО предложила по договору предоставления услуг выполнять уборку территории и аварийное обслуживание, собственники нежилых помещений настаивают на своем предложении. Предположительно, что последние обратятся в суд о понуждении УО заключить договор управления. По каким основаниям УО может отказать собственникам помещений административного здания (иначе уборку их мест общего пользования, содержание их лифта надо учитывать при формировании платы за содержание жилья)?

Ответ

Отказ УО от заключения договора управления возможен, если доказать, что административное здание не входит в состав многоквартирного дома, а является самостоятельным объектом, а не является частью многоквартирного дома, несмотря на присвоение того же самого адреса.

В обоснование своей позиции УО может привести, например, что:

- административное здание не зафиксировано в техническом паспорте многоквартирного дома;
 - расположено на специально отведенном земельном участке, имеющем индивидуального собственника;
 - представляет собой самостоятельное конструктивное целое, лишь примыкающее к МКД и имеющее с ним общую стену, что само по себе не позволяет считать МКД и здание одним объектом;
 - не имеет выходов в места общего пользования и на прилегающую территорию МКД;
- пользователи здания не имеют возможности пользоваться местами общего пользования МКД;
- обеспечено обособленными инженерными системами и коммуникациями и полностью автономно обеспечено коммунальными ресурсами.

ГЛАВА 4.

Отношения Исполнителя с потребителями коммунальных услуг

1. Вопрос

Уполномочена ли администрация согласовать переустройство и отключение от системы отопления? Или это зона принятия решения РСО?

Ответ

Согласование переустройства жилого помещения – компетенция органов местного самоуправления (п. 7 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ). Отключение от системы отопления не входит в понятие «переустройство жилого помещения», приведенное в ст.25 ЖК РФ.

2. Вопрос

При наличии договора с Администрацией (по квартирам, находящимся в муниципальной собственности) необходимо ли управляющей организации или РСО дополнительно заключать договор с нанимателями по договорам социального найма?

Ответ

Нет. Договоров с нанимателями управляющая организация не заключает. Исполнителя коммунальных услуг для нанимателей жилых помещений выбирает собственник помещений путем выбора способа управления, о чем уведомляет нанимателей.

3. Вопрос

Если способ управления ТСЖ кто должен выставлять квитанции за воду?

Ответ

Лицо, являющееся исполнителем коммунальных услуг, то есть в рассматриваемом случае - либо само ТСЖ, либо УО, заключившая с ТСЖ договор управления.

4. Вопрос

Обязательно ли ТСЖ заключать договор с собственником на предоставление ему коммунальных услуг?

Ответ

Как разъяснил ВС РФ в ответе на вопрос № 26 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за четвертый квартал 2006 г. «Частью 6 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Заключение собственником жилого помещения договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями допускается только в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме осуществляют непосредственное управление таким домом (п. 8 ст. 155 ЖК РФ).

Из изложенных выше норм следует, что собственник жилого помещения, который не является членом товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, созданных в многоквартирном доме, не вправе заключать договоры, содержащие условия предоставления коммунальных услуг, непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, а должен вносить плату за коммунальные услуги в соответствии с договором, заключенным между ним и товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, устанавливающими порядок внесения обязательных платежей и (или) взносов, связанных

с оплатой коммунальных услуг». Если такой договор не заключен письменно, то он считается заключенным путем совершения конклюдентных действий, под которыми в указанном случае понимается начало исполнения функций исполнителя коммунальных услуг товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

5. Вопрос

Как быть, если собственник жилья не подписывает договор оказания услуг и не выдвигает своей версии такого договора, при этом плату за коммунальные услуги он оплачивает?

Ответ

Если есть факт оплаты, то можно говорить о том, что договор является заключенным собственником путем акцепта оферты в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 438 ГК РФ.

6. Вопрос

Является ли несоблюдение уведомительного порядка о проведении проверки технического состояния приборов учета основанием для признания акта проверки недействительным при условии, что проверка была проведена с согласия абонента? Считаем необходимым внести изменения в части обязательности уведомления проведения проверки, разрешить Поставщику проводить проверку по факту прихода с согласия абонента.

Ответ

По нашему мнению, если проверка проведена с согласия абонента, то отсутствие извещения о проверке, сделанного заранее, не будет являться основанием для признания акта проверки недействительным, так как цель извещения заключается в том, чтобы согласовать время проведения проверки, а поскольку в данном случае время проверки согласовано, то в извещении нет необходимости.

7. Вопрос

Согласно пп. д) п. 31 Правил № 354 исполнитель обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Как на практике это осуществить? Сегодня проверили начисления, допустим, нашли ошибку, но при этом ведь изменилось начисление по всем абонентам. Если мы этому потребителю выдадим какой-то документ, а через час придет другой с изменениями, то у первого обратившегося снова все изменится (при наличии в доме ОПУ). Логичнее все перерасчеты указывать в следующем платежном документе.

Ответ

Согласны, что все перерасчеты логичнее указывать в следующем платежном документе. Однако потребителю необходимо выдать документы по сверке расчетов на дату его обращения, а не платежный документ. Невыдача потребителю при его обращении документов, подтверждающих правильно начисленную плату за коммунальные услуги на дату обращения потребителя к исполнителю (или его представителю), будет противоречить порядку, установленному Правилами № 354. Считаем, что немедленно по результатам сверки перерасчет следует производить обратившимся за сверкой потребителям – в момент обращения, с представлением акта сверки расчетов за период, предшествующий обращению. А окончательный перерасчет всем потребителям, в том числе, обратившимся к исполнителю за сверкой, произвести при начислении платежей за расчетный период, в котором были обнаружены ошибки в расчетах, что должно отразиться в платежных документах, представляемых к оплате всем потребителям.

8. Вопрос

Из каких финансовых источников, управляющая организация должна оплачивать ОДН по коммунальным услугам, а также должна будет нести дополнительную финансовую нагрузку - а где средства?

Ответ

УО оплачивает РСО объем коммунального ресурса, используемого на ОДН из средств потребителей, которые вносят УО плату за коммунальные услуги. Дополнительные действия, которые должна выполнить УО с вступлением в силу Правил № 354, связаны только с включением в ПД дополнительной строки – плата за ОДН. Во всех домах, в которых были установлены ОПУ, такой расчет УО вела и в условиях действия Правил №307. В соответствии с требованиями Закона № 261-ФЗ об обязательной установке ОПУ во всех многоквартирных домах и в связи с ожидаемым вступлением в силу с 1.09.12 Правил № 354 УО обязана была предусмотреть обязательность ведения всех расчетов и начислений платы в 2012 году, предусмотренные Правилами № 354. По указанным основаниям у УО не возникает дополнительной финансовой нагрузки, которую она не могла бы предвидеть. Все расходы УО на управление многоквартирным домом подлежат возмещению за счет платы за управление многоквартирным домом, которая формируется по предложениям УО в составе платы за содержание и ремонт общего имущества.

9. Вопрос

Гражданам оказывается дополнительная услуга по предоставлению информации о состоянии лицевого счета (помесячные начисления, оплата за прошедший период в пределах исковой давности) за отдельную плату по заявлению абонента. Законно ли это, учитывая п.156 Правил № 354, согласно которому «исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, оказывать услуги за плату. Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, потребитель вправе потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы»? Или в этом пункте подразумевается принудительное оказание услуг без заявки абонента?

Ответ

В данном случае п.156 Правил № 354 не нарушается, поскольку информация предоставляется абоненту по его заявлению (то есть в п.156 Правил № 354 именно подразумевается «принудительное оказание услуг без заявки абонента»). Однако если потребитель обращается к исполнителю в целях получения от него сведений о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю штрафов, пеней (на основании пп. «б» п.33 Правил № 354), то исполнитель обязан предоставлять такую информацию в силу требований пп. «д» п.31 Правил № 354 без взимания за это дополнительной платы.

10. Вопрос

Каким документом определяется перечень видов коммунальных услуг? Например, является ли коммунальной услугой слив воды для установки счетчиков учета воды?

Ответ

Виды коммунальных услуг приведены в части 4 ст.154 ЖК РФ и относительно услуг водоснабжения это – водоснабжение потребителей. В соответствии с ч.1 ст. 157 ЖК РФ правила предоставления коммунальных услуг устанавливает Правительство РФ. Условия предоставления коммунальных услуг установлены разделом П Правил № 354, а сами отношения по предоставлению коммунальных услуг, включая требования к их качеству, объемам, оплате, ограничению и приостановлению, регулируются другими разделами Правил № 354.

Ни одним из положений Правил № 354 не регулируются отношения по сливу воды при установке ИПУ у потребителей. При отсутствии данной услуги в составе названной в ч.4 ст.154 ЖК РФ, при отсутствии условий и требований к правилам осуществления исполнителем коммунальных услуг соответствующих действий в Правилах предоставления коммунальных услуг, а также при отсутствии государственного регулирования определения объемов потребления такой услуги (отсутствие нормативов потребления таких услуг или порядка их учета в отсутствии нормативов), соответствующие действия исполнителя коммунальных услуг не признаются действиями по предоставлению самостоятельной коммунальной услуги для потребителей, а включаются в обязательства исполнителя, связанные с предоставлением коммунальных услуг водоснабжения. Однако, в отличие от обязанности исполнителя принимать в эксплуатацию соответствующие приборы учета и осуществлять контроль за их техническим состоянием, обязанность исполнителя производить слив воды при установке ИПУ не указана в Правилах № 354.

Кроме того, объем сливаемой в указанных целях воды не учитывается в объеме коммунальных услуг водоснабжения, потребленных в жилом помещении, и не может признаваться потребленным для общедомовых нужд. Следовательно, действия исполнителя по сливу воды при установке ИПУ у потребителей, а также при проведении ремонтных работ в помещениях потребителей осуществляются исполнителем по индивидуальному заявкам потребителей за дополнительную плату. Исполнитель должен исключить такой объем из показаний ОПУ.

11. Вопрос

Кто в доме с ЖСК в квартире должен менять стояки. Являются ли стояки общедомовым оборудованием?

Ответ

Стояки тепло-, водоснабжения относятся к общедомовому имуществу (п.5, 6 Правил № 491). Если ЖСК не заключил договор управления с управляющей организацией, то работы по замене стояков в счет платы (взносов) за содержание и ремонт жилья осуществляет ЖСК.

12. Вопрос

В подвале МКД установлен ИТП (бойлер), являющийся общедомовым имуществом, на котором готовится горячая вода. Дом обслуживает УО. К ИТП подключен внешний потребитель горячей воды (отдельно стоящее здание) - детский сад. Каким образом бремя затрат по содержанию бойлера можно в определенной доле переложить на стороннего потребителя? Тариф на горячую воду учитывает только стоимость ресурса (вода + тепло).

Ответ

ИТП является общим имуществом собственников помещений в доме, и обязанность нести расходы на его содержание возникает у собственников помещений в таком доме (ст.210 ГК РФ и ч.1 ст.158 ЖК РФ). Действующее законодательство не содержит норм, позволяющих понудить детский сад нести расходы на содержание «чужого» имущества. В указанном случае УО не может предъявить оплату за содержание ИТП детскому саду, и при этом не может запретить ему получать горячую воду из ИТП.

Соответствующие отношения устанавливаются в договоре ресурсоснабжения, заключаемом между РСО и УО. При этом РСО заключает отдельный договор с детским садом для подачи для его нужд холодной воды и тепловой энергии через другого абонента – УО. Изменить такие отношения можно только путем обращения в ОМС с просьбой включить в утверждаемую им ежегодно схему теплоснабжения потребителей в муниципальном образовании, мероприятий по изменению схемы горячего водоснабжения детского сада.

13. Вопрос

Возможно ли взыскание в судебном порядке задолженности с физического лица, если договор не заключен, но эпизодически оплата поступает, то есть конклюдентные действия?

Ответ

Если исполнителем коммунальных услуг является УО, то взаимоотношения по предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме возникают из договора управления, имеющего письменную форму, при этом договор управления подписывается в порядке, установленном в ч.1 ст.162 ЖК РФ.

Если исполнителем коммунальных услуг является ТСЖ или РСО, то взаимоотношения по предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме возникают из договора, заключенного путем конклюдентных действий (пп. «б», «в» п.9 Правил № 354). То есть для взыскания с потребителей задолженности в судебном порядке не имеет значения факт начала оплаты потребителем за коммунальные услуги в адрес Исполнителя. Для указанных целей будет иметь значение возникновение договорных отношений с исполнителем коммунальных услуг, в т.ч. путем конклюдентных действий.

14. Вопрос

В действующих договорах управления, заключенных по форме, утвержденной общим собранием собственников на момент выбора УО, имеются отклонения от

требований Правил № 354 по содержанию договоров. Внесение изменений возможно лишь по решению общего собрания собственников, т.е. перезаключить все договоры не представляется возможным, что делать? Каковы последствия несоответствия договоров управления Правилам № 354?

Ответ

Вносить изменения в договор нет необходимости. Никаких негативных последствий для УО быть не должно, так как договор был заключен до вступления в силу Правил № 354 (при условии, что условия договора не противоречили законодательству, действовавшему в момент заключения этого договора).

В случае если отдельные условия договора противоречат нормам Правил № 354, необходимо руководствоваться нормами Правил на основании п. 7 Правил № 354, согласно которому в случае несоответствия заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, положениям Правил он считается заключенным на условиях, предусмотренных настоящими Правилами.

ГЛАВА 5.

Отношения с исполнителем коммунальных услуг при непосредственном способе управления МКД.

1. Вопрос

Можно ли заключить договор РСО с собственниками один (а не множество) при непосредственном способе управления, если они выдали доверенность конкретной организации?

Ответ

Да, можно. В этом случае договор будет считаться заключенным с собственниками, выдавшими доверенность.

2. Вопрос

В жилом доме гражданами (из 20 квартир 18 квартир в собственности, 2 квартиры - муниципальный найм) не избран способ управления жилым домом. Ранее, в 2007 г. водо- и теплоснабжение осуществлялось коммерческой организацией – заводом, у которого в собственности подводящие водо- и теплосети. Граница балансовой принадлежности сетей завода и внутридомовых сетей – общедомовой прибор на входе в жилой дом в подвале. Заводом были заключены договор с каждым отдельным гражданином, проживающим в данном жилом доме. Внутридомовые сети никогда заводом не обслуживались. В связи с убыточной деятельностью для завода по поставке в жилой дом тепла и воды вправе ли завод отказаться в одностороннем порядке от дальнейшего предоставления коммунальных услуг гражданам (среди которых должников большая часть и не выбран способ управления? И будет ли завод в данной ситуации являться исполнителем коммунальных услуг для граждан согласно Постановлению № 354, или он является иным лицом?

Ответ

В данном случае должен быть обязательно проведен конкурс по выбору управляющей организации, и победившая УО должна стать исполнителем коммунальных услуг. До дня начала предоставления коммунальных услуг исполнителем в лице управляющей организации, выбранной по конкурсу, коммунальные услуги должна предоставлять ресурсоснабжающая организация, для которой заключение договора с потребителями является обязательным в соответствии с законодательством о водо-, тепло-снабжении.

Необходимо выяснить, является ли завод в рассматриваемом случае такой ресурсоснабжающей организацией, и если нет (в случае, если завод признается сетевой организацией, а не тепло-, водоснабжающей), то можно расторгнуть заключенные

договоры по соглашению с гражданами, либо дождаться истечения срока действия таких договоров. Если завод признается ресурсоснабжающей организацией, то для прекращения тепло-, водоснабжения потребителей необходимо прекратить соответствующую деятельность, что возможно по процедуре, установленной Законами № 190-ФЗ и № 416-ФЗ (в т.ч. путем передачи в аренду или продажи подводящих сетей водо-, теплоснабжения иному лицу).

3. Вопрос

Кто является исполнителем коммунальных услуг в МКД при условии, что в РСО отсутствует информация об исполнителе ком. услуг в конкретном доме? Информация не предоставляется в РСО ни администрацией МО, ни жилищинспекцией, ни иным способом. Не возможно установить порядок начислений в данном случае.

Ответ

Если способ управления МКД не выбирался, а конкурс по отбору управляющей организации не проводился, исполнителем коммунальных услуг является РСО на основании пп. «б» п. 17 Правил № 354.

4. Вопрос

Правомерно ли снятие показаний приборов учета у потребителей контролерами сетевых организаций (например, по электроснабжению)?

Ответ

Если в многоквартирном доме выбран непосредственный способ управления многоквартирным домом собственниками помещений, то исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация, в сфере электроснабжения – это гарантирующий поставщик. Гарантирующий поставщик вправе привлечь к исполнению своих обязанностей по контрольному снятию показаний приборов учета у потребителей сетевую организацию, о чем гарантирующий поставщик обязан уведомить потребителей.

Если в многоквартирном доме выбран способ управления управляющей организацией, то привлечь к обязанностям по контрольному снятию показаний приборов учета у потребителей сетевую организацию может управляющая организация по отдельному договору, о чем управляющая организация обязана уведомить потребителей.

5. Вопрос

Уличные водопроводные сети в частном секторе, которые построены физическими лицами, присоединены к централизованной системе водоснабжения, находящейся в аренде ООО. В месте присоединения установлен уличный прибор учета воды. Правомерно ли заключение договора на обслуживание уличных водопроводных сетей. Как правильно распределить разницу, сложившуюся между показанием уличного прибора учета и суммой индивидуальных приборов. По факту потери достигают 70%. Построенные сети не оформлены никем в собственность документально.

Ответ

В рассматриваемом случае уличные сети имеют статус бесхозяйных сетей. РСО обязана принять на обслуживание такие сети с включением соответствующих затрат для целей регулирования тарифа на следующий период. Физические лица, на средства которых построены такие сети, не несут обязанностей по их содержанию, так как отсутствуют основания для признания данных сетей имуществом данных физических лиц, в т.ч. общим имуществом. Таким образом, договор с физическими лицами на обслуживание этих сетей не заключается.

Уличный прибор учета не может в рассматриваемом случае использоваться в расчетах с потребителями, проживающими в частных жилых домах, поскольку невозможно в данном случае использовать аналогию с общедомовым прибором учета.

Собственники жилых домов несут обязанности по оплате коммунальных ресурсов исключительно исходя из показаний их индивидуальных приборов учета. Таким образом, невозможно распределять разницу, сложившуюся между показанием уличного прибора учета и суммой индивидуальных приборов.

6. Вопрос

При непосредственном управлении договор отопления и ГВС с муниципалитетом должен заключаться отдельно по каждому дому?

Ответ

Да. Поскольку муниципалитет в рассматриваемой ситуации выступает как равноправный хозяйствующий субъект. То есть ситуация полностью аналогична ситуации, при которой одному и тому же гражданину принадлежат жилые помещения в разных многоквартирных домах. Такой гражданин заключает отдельные договоры в каждом из многоквартирных домов.

7. Вопрос

При непосредственном управлении отношения РСО и организации, обслуживающей внутридомовые сети, не урегулированы законодательно. Как определять порядок взаимодействия (устранение аварий и т.д.)?

Ответ

Порядок взаимодействия РСО, потребителя и организации, обслуживающей внутридомовые сети урегулирован в Правилах № 354. Так, согласно п. 107, 108, 109 Правил № 354:

«В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

При этом если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации известно, что причины нарушения качества коммунальной услуги возникли во внутридомовых инженерных сетях, то он обязан сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных систем, обязан незамедлительно довести до такого лица полученную от потребителя информацию...

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, обязан незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до сведения такого лица...

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с пунктом 110 настоящих Правил.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами».

Таким образом, лицо, ответственное за обслуживание внутридомовых сетей при непосредственном способе управления, подпадает под понятие заинтересованного лица, участвующего в проверке качества коммунальной услуги.

8. Вопрос

При непосредственном управлении РСО заключает договор теплоснабжения с администрацией муниципального образования на отопление и ГВС муниципальных жилых и нежилых помещений. Плата с нанимателей и арендаторов в этом случае должна собираться администрацией муниципального образования?

Ответ

Что касается нанимателей, то, к сожалению, прямой нормы, касающейся порядка внесения платы за коммунальные услуги нанимателями жилых помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом, Жилищный кодекс РФ не содержит.

По нашему мнению, плата должна вноситься нанимателями в ресурсоснабжающую организацию. Наниматели подпадают под определение «потребителя», данное в Правилах № 354. Кроме того, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ у нанимателей возникает обязанность по внесению платы за коммунальные услуги с момента заключения договора социального найма. При этом согласно ст. 678 ГК РФ если договором найма не установлено иное, то наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Считаем, что во избежание споров необходимо в договоре между РСО и администрацией определить порядок внесения платежей за коммунальные услуги при непосредственном способе управления нанимателями жилых помещений. В свою очередь орган местного самоуправления (наймодатель) должен поставить своих нанимателей в известность о порядке внесения платы за коммунальные услуги либо внести соответствующее условие в договоры социального найма, заключенные с нанимателями.

Что касается арендаторов нежилых помещений, то, по нашему мнению, необходимо исходить из следующего.

Жилищный кодекс РФ не регламентирует порядок внесения платы за коммунальные услуги арендаторами нежилых помещений. При этом статья 153 ЖК РФ не содержит положений, обязывающих арендаторов нежилых помещений вносить плату за коммунальные услуги.

В то же время арендаторы нежилых помещений подпадают под определение «потребителя», данное в Правилах № 354, согласно которому "потребитель" - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги. В соответствии с пп. «и» п. 34 Правил № 354 Потребитель обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 2 ст. 616 ГК РФ Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Таким образом, считаем, что порядок внесения платы за коммунальные услуги арендатором нежилых помещений полностью зависит от условий договора аренды, с одной стороны, и договора ресурсоснабжения, заключенного собственником с РСО, с другой стороны.

В зависимости от этих условий, плата за коммунальные услуги, потребленные арендаторами, может вноситься арендаторами, как арендодателю, так и непосредственно в РСО в счет исполнения обязательств собственника перед РСО по внесению платы за коммунальные услуги.

9. Вопрос

Дом не более 12 кв. Непосредственный способ управления. Заключены договоры между РСО и собственниками. Кто должен предоставить информацию по МОП?

Ответ

Поскольку эта информация необходима для проведения расчетов между сторонами по договору, то такая информация должна быть предоставлена собственниками в РСО. Рекомендуется оформить доп.соглашение для приведения условий ранее заключенного договора в соответствие с требованиями законодательства (Правила № 354), предусматривающими новый порядок расчетов за коммунальные услуги и отражения порядка определения объема КУ и размера платы в договоре. В договоре могут быть указаны как показатели площади, так и указана ссылка на копию техпаспорта дома, приложенного к договору, или на акт проведенного замера площади МОП при участии уполномоченного собственниками лица.

10. Вопрос

При способе непосредственного управления кто должен обслуживать ОПУ?

Ответ

Если дом более 12 кв. - управляющая организация.

Если дом не более 12 кв. – любая организация по договору с собственниками, в т.ч. РСО. Обеспечить надлежащее техническое состояние ОПУ должно лицо, ответственное за содержание общего имущества в МКД (ч.1.1. ст.161 ЖК РФ).

11. Вопрос

При непосредственном управлении МКД не более 12 кв. и прямых договорах РСО с потребителем кто имеет право устанавливать ОПУ?

Ответ

При непосредственном способе управления МКД ОПУ вправе устанавливать любое лицо по договору с собственниками помещений дома, а с 1 июля 2012г. – РСО, к чьим сетям инженерно-технического обеспечения присоединены объекты энергопотребления (сети) МКД.

12. Вопрос

За счет каких средств оплачивается изготовление технического и кадастрового паспортов МКД? Как заставить собственников при непосредственном управлении (менее 12кв) изготовить технический паспорт?

Ответ

Изготовление техпаспортов оплачивается за счет средств собственников помещений МКД. Если паспорта утеряны управляющей организацией – за счет управляющей организации, ранее управляющей МКД.

Обязать собственников изготовить техпаспорт можно путем письменного обращения в Жилищную инспекцию.

13. Вопрос

Не повлияет ли наличие общедомовых инженерных сетей, обслуживаемых обслуживающей организацией (при непосредственной форме управления), на "навязывание" статуса исполнителя коммунальных услуг со стороны энергоснабжающих организаций. Исходя из логики формулировки постановления не будет ли такой возможности у энергоснабжающей организации? Не приобретает ли обслуживающая организация статус исполнителя коммунальных услуг?

Ответ

Нет, обслуживающая организация не приобретает статус исполнителя коммунальных услуг. Данным статусом при непосредственном способе управления на основании пп. «а» п.17 Правил № 354 обладает РСО.

14. Вопрос

Где проходит граница эксплуатационной ответственности по предоставлению коммунальных услуг РСО (при непосредственной форме управления домом), если с РСО не заключен договор на обслуживание внутридомовых инженерных сетей?

Ответ

В этом случае граница определяется в соответствии с п. 21 Правил № 354, согласно которому если иное не определено в договоре, заключенном с ресурсоснабжающей организацией, то такая ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги соответствующего вида на границе раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

15. Вопрос

П.2 ст. 164 ЖК РФ говорит, что при непосредственном способе управления РСО заключает договоры на холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение и отопление с каждым собственником. При этом собственники МКД должны заключить договор на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества с управляющей организацией. У РСО открытая система теплоснабжения. Тарифы РСО утверждены на тепловую энергию. РСО подаёт энергоресурс (тепловую энергию, воду) до стены дома. Таким образом, РСО подать потребителю услугу ГВС не имеет возможности. Какой договор должна заключать РСО с собственниками - на подачу энергоресурса тепловой энергии или на предоставление коммунальных услуг горячего водоснабжения и отопления?

Ответ

При непосредственном способе управления РСО заключает договоры с собственниками помещений, поименованные в ч.2 ст.164 ЖК РФ и в пп. «в» п.9 Правил №354 как договоры холодного и горячего водоснабжения, отопления или теплоснабжения. В соответствии с п.6 Правил № 354 такие договоры в Правилах № 354 именуется договорами, содержащими положения о предоставлении коммунальных услуг. По такому договору РСО признается исполнителем коммунальных услуг (п.8 Правил № 354), а потребители вносят в РСО плату за коммунальные услуги, потребляемые ими в многоквартирном доме в зависимости от наличия или отсутствия централизованных систем теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Открытая система теплоснабжения признается централизованной системой горячего водоснабжения (п.27 ст.2 Закона № 416-ФЗ и п.19.1 ст.2 Закона № 190-ФЗ). При открытой системе теплоснабжения РСО подает абонентам (потребителям) на границе эксплуатационной ответственности горячую воду с определением платы за нее исходя из расчетов за тепловую энергию и теплоноситель (п.1 ст.15 Закона № 190-ФЗ, который применяется с 1 января 2013 года). Поэтому предметом договора с ТСО при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) будет «горячее водоснабжение». Потребители в указанном случае вносят плату за коммунальные услуги горячего водоснабжения соответственно объему потребленной горячей воды по тарифу на теплоноситель и объему тепловой энергии, использованной ТСО для производства горячей воды, по тарифу на тепловую энергию.

16. Вопрос

В МКД квартиры на 65-70% переведены на индивидуальное отопление. Может ли в этом случае в этих домах выступать исполнителем коммунальной услуги "отопление" ресурсоснабжающая организация при непосредственном способе управления МКД?

Ответ

Независимо от того, какая часть квартир переведена на индивидуальное отопление, если в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома внутридомовая система отопления подключена к внешним централизованным сетям теплоснабжения, то ресурсоснабжающая организация, в чьем ведении находятся такие сети, признается исполнителем коммунальных услуг отопления с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в таком доме о выборе непосредственного способа управления (пп. «а» п.17 Правил № 354).

17. Вопрос

При непосредственном управлении отношения между РСО и организацией, обслуживающей внутридомовые сети, не урегулируются в соответствии с законодательством. Как определять порядок взаимодействия (устранение аварий и т.д.)?

Ответ

Полномочия по организации энерго-, тепло-, водоснабжения и водоотведения определены Законом № 131-ФЗ за ОМС поселений и городских округов. Рекомендуется обратиться в ОМС в целях подготовки и принятия нормативно правового акта ОМС, в котором бы устанавливались правила действия всех участников отношений, связанных с обеспечением бесперебойного и качественного энергоснабжения потребителей в муниципальном образовании по аналогии с такими актами, которые ОМС должны принять в целях обеспечения безопасного тепло- и водоснабжения в соответствии с Законами № 190-ФЗ и № 416-ФЗ.

18. Вопрос

Сбытовые компании и ГП при непосредственном способе управления и для домовладений являются исполнителями коммунальных услуг. Но по электрике договор состоит из двух: договор купли продажи и договор на транспорт. Договор на оказание услуг на транспорт регулируются ПП РФ № 861 и ПП РФ № 442, которые не во всем совпадают с ПП РФ № 354. Это касается в основном контроля учетов, съема, пломбирования. В ПП РФ № 354 эта функция ложится на исполнителя, а в ПП РФ №442 и ПП РФ № 861 на сетевую компанию. Какой выход если и ГП и сетевая хотят осуществлять эти функции?

Ответ

При подаче электроэнергии в многоквартирный дом и жилой дом заключается договор с Гарантирующим поставщиком, который выступает ресурсоснабжающей организацией. И этот договор именуется договором энергоснабжения, а не договором купли-продажи. В соответствии с договором энергоснабжения исполнитель коммунальных услуг или потребитель в договорные отношения с сетевой организацией не вступает. Все отношения с сетевой организацией должны регулироваться в договоре, заключаемом между ГП и Сет.О. (см. п.41, 42, 43 ПП РФ № 442).

ГЛАВА 6.

Предоставление коммунальных услуг в жилых домах .

1. Вопрос

Как собственник жилого дома будет нести бремя содержания имущества (водопровод трубы) за пределами домовладения (земельного участка) т.к. правила устанавливают (отождествляют) границу сетей с границами земельного участка, что неверно и не соответствует действительности?

Ответ

Такого обязательного положения Правила № 354 не содержат. Собственник несет бремя содержания только своего имущества (ст. 210 ГК РФ), следовательно, если участок водопроводной сети находится в границах домовладения, и если соответствующий участок сети признается собственностью собственника жилого дома, то собственник жилого дома несет бремя содержания такого водопровода. Если отсутствует подтверждение, что участок водопроводной сети принадлежит собственнику жилого дома, то ответственность за его содержание несет РСО.

2. Вопрос

Необходимо ли в договоре на поставку коммунальных услуг в домовладении прописывать все нормативы, либо можно прописать только тот норматив, который подходит конкретному домовладению?

Ответ

В договоре с собственником домовладения необходимо указать те нормативы потребления, которые будут учитываться при расчете платы за коммунальные услуги по конкретному домовладению.

3. Вопрос

Считается ли договор холодного водоснабжения через водоразборную колонку, заключенный путем совершения конклюдентных действий потребителями, вступившим в силу с момента установки такой колонки? Если нет, то, с какого момента договор ХВС через колонку считается заключенным путем совершения конклюдентных действий?

Ответ

Договор холодного водоснабжения через водоразборную колонку может считаться заключенным путем совершения потребителями конклюдентных действий (потребление воды) с даты начала подачи воды через такую колонку. Основание – пункты 17 и 123 Правил № 354.

4. Вопрос

Будет ли являться конклюдентным действием факт получения коммунального ресурса потребителем? Если нет, то что можно признать конклюдентным действием в случае отсутствия договора с потребителем, проживающем не в МКД, а в частном домовладении?

Ответ

Пункт 6 Правил № 354 под конклюдентными действиями потребителя понимает совершение потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг. Таким образом, факт получения коммунального ресурса признается конклюдентным действием.

Согласно п. 7 Правил № 354 договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами.

В соответствии с п.30 Правил № 354 договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным потребителем с соответствующим исполнителем с даты начала предоставления коммунальных услуг таким исполнителем, указанной в пунктах 14, 15, 16 и 17 настоящих Правил.

Согласно п.17 Правил № 354 Ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям жилых домов (домовладений) - со дня первого фактического подключения жилого дома (домовладения) в установленном порядке к централизованной сети инженерно-технического обеспечения

непосредственно или через сети инженерно-технического обеспечения, связывающие несколько жилых домов (домовладений), расположенных на близлежащих земельных участках, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, за исключением периода времени, в течение которого между собственником жилого дома (домовладения) и организацией, указанной в подпункте "б" пункта 10 Правил № 354, в письменной форме заключен и исполняется договор о предоставлении коммунальных услуг и такой договор не расторгнут.

В рассматриваемом случае необходимо исходить из того, что между собственником домовладения и РСО в силу конклюдентных действий потребителя существует договор о предоставлении коммунальных услуг, который считается заключенным на условиях, установленных Правилами № 354.

5. Вопрос

В случае заключения договора поставки ресурса организацией в интересах собственников (пп. «б» п. 10 Правил № 354) на ком лежит ответственность перед РСО: на организации или на собственниках?

Ответ

В соответствии с пп. «б» п.10 Правил № 354 условия предоставления коммунальных услуг собственнику и пользователю жилого дома (домовладения) по его выбору могут определяться в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом собственником жилого дома (домовладения) с организацией (в том числе некоммерческим объединением), которая от своего имени и в интересах собственника заключает договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

Поскольку такая организация (например, садовое некоммерческое товарищество) заключает договор с РСО от своего имени, и при этом отношения данной организации с собственником жилого дома регулируются договором о предоставлении коммунальных услуг, то ответственность по оплате коммунальных ресурсов лежит на данной организации, которая в свою очередь вправе требовать от собственника жилого дома оплаты предоставленных коммунальных услуг.

ГЛАВА 7.

Об Исполнителе коммунальной услуги в новых многоквартирных домах.

1. Вопрос

Кто является плательщиком по договору управления, заключенному между застройщиком и управляющей организацией в соответствии с положением п.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ?

Ответ

В соответствии с ч. 6.1 ст. 155 ЖК РФ в случае заключения застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится управляющей организации, за исключением предусмотренного частью 7.1 настоящей статьи случая, лицами, указанными в части 2 статьи 153 ЖК РФ (то есть не застройщиком, а нанимателями, собственниками, лицами, принявшими помещение от застройщика по акту приема-передачи).

2. Вопрос

Как поступать застройщику многоквартирного дома при вводе дома в эксплуатацию (если квартиры еще не перешли в собственность граждан), но требуется выбор управляющей компании для обслуживания многоквартирного

дома? (фактически необходим протокол общего собрания собственников жилья, которые еще не являются таковыми).

Ответ

Застройщику необходимо либо самостоятельно управлять домом либо заключить договор управления с управляющей организацией в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ. Затем ОМС должен быть проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления МКД (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

3. Вопрос

После выбора УО по результатам конкурса, могут ли собственники, когда оформят право собственности на жилые помещения в новом МКД провести общее собрание собственников и выбрать иную управляющую организацию до истечения 1 года с момента выбора УО по конкурсу.

Ответ

В соответствии с ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Таким образом, до истечения 1 года с момента выбора УО по конкурсу прервать отношения с этой УО (при условии выбора новой УО) собственники смогут лишь при условии согласия на это УО, выбранной по конкурсу. При отсутствии такого согласия, необходимо дожидаться истечения 1 года с момента заключения договора с УО, выбранной по конкурсу.

С Уважением, [Геннадий Марин](#)

Вся библиотека книг - maringspb.ru

Санкт-Петербург
2015