



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

*Садовал-Саломечная ул., д. 10/23,
стр. 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru*

04.05.2018 № 20043-АЧ/04

На № _____ от _____

Высшим должностным лицам
субъектов Российской Федерации
(руководителям высших
исполнительных органов
государственной власти
субъектов Российской Федерации)

(по списку рассылки)

об отдельных вопросах, возникающих
в связи с принятием Федерального закона
от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений
в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Ввиду значительного числа вопросов, поступающих в Минстрой России от органов государственной власти субъектов Российской Федерации в связи с принятием 3 апреля 2018 г. Федерального закона № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 59), Минстрой России считает необходимым сообщить следующее.

1. Необходимо ли получение согласия собственников помещений в многоквартирных домах в целях установления договорных отношений с ресурсоснабжающей организацией при реализации норм, предусмотренных пунктом 2 части 1 и частью 2 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)?

В силу пункта 2 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ одним из оснований для заключения договора ресурсоснабжения между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией (далее – прямой договор) является прекращение заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и ресурсоснабжающей организацией, договора холодного и 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) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее – договор ресурсоснабжения) вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения.

Основания и порядок одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения определены в части 2 статьи 157.2 ЖК РФ.

Так, в соответствии с указанной нормой ресурсоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения заключенного с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, договора ресурсоснабжения при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта. При этом данным порядком не предусмотрена обязанность ресурсоснабжающей организации получить согласие собственников помещений в многоквартирном доме на реализацию одностороннего отказа от исполнения заключенного договора ресурсоснабжения. С учетом изложенного, Минстрой России полагает, что реализация права ресурсоснабжающей организации на односторонний отказ от исполнения договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, не требует согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Приводит ли принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ, к автоматическому исключению из предмета договора управления, заключенного собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией, обязанности управляющей организации по предоставлению собственникам коммунальных услуг?

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о заключении прямого договора с ресурсоснабжающей организацией. В этом случае прямой договор считается заключенным с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ. Однако по решению ресурсоснабжающей организации указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация уведомляет лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 46 ЖК РФ (пункт 1 части 7 статьи 157.2 ЖК РФ).

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По смыслу приведенных законоположений, рассматриваемых в системной взаимосвязи, пункт 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ

предусматривает дополнительное основание для изменения договора управления многоквартирным домом. В этой связи принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ, влечет изменение договора управления многоквартирным домом в силу закона.

3. В силу пункта 2 части 1 статьи 157.1 ЖК РФ ресурсоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, при наличии у последнего задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения. Размер соответствующей задолженности будет определяться суммарно за предоставленные коммунальные услуги и за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества или расторжение договора ресурсоснабжения по указанному основанию возможно только при наличии задолженности за коммунальный ресурс, используемый в целях предоставления коммунальной услуги?

Для одностороннего отказа ресурсоснабжающей организацией от исполнения договора ресурсоснабжения по основанию, указанному в пункте 2 части 1 статьи 157.1 ЖК РФ, требуется наличие задолженности лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по договору ресурсоснабжения в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения. Среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения определяется ресурсоснабжающей организацией путем деления суммы обязательств лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по договору ресурсоснабжения за двенадцать месяцев, предшествующих дате направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, на двенадцать. В случае, если договор ресурсоснабжения исполнялся менее двенадцати месяцев, среднемесячная величина обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения определяется путем деления суммы обязательств лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, за период действия договора ресурсоснабжения на количество месяцев их действия (часть 2 статьи 157.2 ЖК РФ).

Таким образом, для расторжения договора ресурсоснабжения по названному основанию юридически значимым является размер задолженности за коммунальный ресурс, используемый в целях предоставления коммунальной услуги. Наличие задолженности за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, не является основанием для одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения.

4. Как и кем будет осуществляться передача показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета при переходе на прямые договоры?

В силу части 11 статьи 161 ЖК РФ в обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при переходе на прямые договоры вменяется предоставление ресурсоснабжающим организациям информации, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

5. Кем будет выставляться плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, при переходе на прямые договоры?

В соответствии с частью 9.1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Согласно части 12 статьи 161 ЖК РФ управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 ЖК РФ, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 157.2, в соответствии с которой прямые договоры заключаются исключительно на поставку коммунальных услуг.

Таким образом, переход на прямые договоры не затрагивает отношения лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, с ресурсоснабжающей организацией, сложившиеся в рамках договоров в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Соответственно, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, выставляется ресурсоснабжающей организацией лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, а последний выставляет соответствующую плату собственникам помещений в многоквартирном доме в составе платы за содержание жилого помещения.

6. Каким образом разграничены зоны ответственности лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, и ресурсоснабжающей организации в случае заключения прямого договора при предоставлении собственникам помещений в многоквартирном доме некачественных коммунальных услуг?

В силу части 15 статьи 161 ЖК РФ организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, *постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг*. При этом в силу пункта 3 части 11 статьи 161 ЖК РФ лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, также обязано принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, выступает «единым окном» для приема жалоб потребителей на нарушение качества предоставляемых коммунальных услуг и обязано отвечать за качество предоставляемых коммунальных услуг внутри многоквартирного дома в части надлежащего содержания внутридомовых инженерных коммуникаций, тогда как ресурсоснабжающая организация отвечает за качество коммунальных услуг, предоставленных до границы внутридомовых инженерных коммуникаций.

7. Какие меры можно принять в отношении управляющей организации, в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, а управляющая организация продолжает выставлять плату за коммунальные услуги?

Частью 5 статьи 3 Федерального закона № 59 предусмотрено, что в случае представления собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме платежных документов (в том числе платежных документов в электронной

форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, для внесения платы за коммунальные услуги за период после прекращения соответственно договора холодного и 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) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ, такие лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, обязаны уплатить собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме, которым были представлены указанные платежные документы, *штраф в двукратном размере суммы, подлежащей уплате*, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до внесения платы за коммунальные услуги на основании указанных платежных документов собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

8. Федеральным законом № 59 предусмотрена обязанность управляющей организации по выплате штрафа собственникам помещений в многоквартирном доме в случае выставления ею платежных документов после заключения прямых договоров. Можно ли проводить проверку по указанному вопросу? Какие меры воздействия можно принять к управляющей организации в случае неисполнения данной обязанности?

В соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля (часть 3 статьи 192 ЖК РФ). Таким образом, в отношении управляющих организаций органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации осуществляется лицензионный контроль.

Предметом лицензионного контроля выступает соблюдение управляющими организациями лицензионных требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 ЖК

РФ. При этом пунктом 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ предусмотрено, что к числу лицензионных требований относятся иные требования, установленные Правительством Российской Федерации. Подпунктом «а» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110, предусмотрено отнесение к лицензионным требованиям соблюдения требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ, которая предусматривает, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. В свою очередь, пунктом 67 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, обязанность по выставлению платежных документов возложена на исполнителя коммунальных услуг.

Таким образом, учитывая, что при заключении прямых договоров исполнителем коммунальных услуг становится ресурсоснабжающая организация и на нее возлагается обязанность по предоставлению платежных документов потребителям, выставление соответствующих платежных документов лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в указанном случае является нарушением лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110.

9. При заключении прямых договоров вправе ли орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации осуществлять проверку ресурсоснабжающих организаций в части обоснованности начисления размера платы за коммунальные услуги, и что будет являться предметом такой проверки?

Полномочия органов государственного жилищного надзора определены в статье 20 ЖК РФ. Так, согласно части 1 статьи 20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимается деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной

власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований, в том числе к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Ввиду того, что при прямых договорах ресурсоснабжающая организация является исполнителем коммунальных услуг и ее деятельность должна осуществляться в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, нарушение ресурсоснабжающей организацией порядка начисления платы за коммунальные услуги будет являться нарушением положений названных Правил. Данное обстоятельство будет являться основанием для принятия органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации мер реагирования в рамках осуществления жилищного надзора. Дополнительно сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи, следует учитывать, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.



А.В. Чибис