## Федеральный закон №59 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», позволяющий жильцам заключать прямые договоры о поставке коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями (РСО) в обход управляющих компаний, подписан Президентом РФ 3 апреля 2018 года.

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).

### 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). До утверждения типовой формы договора, взаимоотношения между собственниками квартир и поставщиками коммунальных ресурсов регулируются Правилами оказания коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

### 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 собственники поменяюм управляющую организацию?

Если собственники 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 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.

### 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, у 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).

Также 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 оказаний коммунальных услуг, ресурсоснабжающие организации также должны будут иметь свои аварийно-диспетчерские службы, которые будут принимать заявки от населения.