

## Переход на прямые договоры.

### Существует два основных способа перехода потребителей коммунальных услуг на прямые договоры с РСО:

1. по решению общего собрания собственников помещений в МКД, принимается простым большинством голосов в соответствии с ч. 4.4 ст. 44 ЖК РФ;
2. по решению РСО согласно ст. 157.2 ЖК РФ. Такое решение возможно в случае, если УО имеет задолженность перед РСО в размере 2-х среднемесячных оплат за поставленные ресурсы.

В силу ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ, договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственником и ресурсоснабжающей организацией заключается на неопределенный срок и считается заключенным со всеми собственниками помещений многоквартирного дома одновременно с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или по истечении тридцати дней с даты направления уведомления об одностороннем отказе от договора соответственно.

Согласно ч. 6 ст. 157.2 ЖК РФ заключение договора на оказание коммунальных услуг в письменной форме не требуется.

Договор считается заключенным в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством РФ. До их утверждения условия договоров на оказание коммунальных услуг между собственниками и ресурсоснабжающими организациями определяются в соответствии с утвержденными Правительством РФ правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

#### Что касается вопроса о том, кто будет являться исполнителем коммунальных услуг:

В силу ст. 157.2 ЖК РФ, если у собственника помещения МКД заключён прямой договор с РСО, такие отношения подчиняются правилам Постановления № 354, в которых предусмотрено, что прямой договор заключается между потребителем и исполнителем коммунальной услуги. Соответственно при прямом договоре «РСО – собственник помещения в МКД» исполнителем услуги будет считаться РСО.

Одновременно с этим будут существовать договорные отношения между РСО и УО, в части предоставления коммунальных ресурсов на содержание общего имущества МКД, которые подчиняются Постановлению № 124, в п. 2 которого указано, что исполнителем коммунальных услуг считается лицо, которое обслуживает инженерные системы в МКД, то есть УО.

### Относительно обязанности по предоставлению информации, при переходе на прямые договоры (регулируется Постановлением Правительства РФ от 13.07.2019 N 897):

УК обязана:

1. не позднее чем за 5 рабочих дней до дня, с которого РСО начнет предоставлять коммунальную услугу передать РСО информацию о собственниках помещений: ФИО, паспортные данные, телефон, E-mail каждого собственника (пользователя) жилых помещений, адреса жилых помещений с указанием общей площади и количества проживающих, реквизиты или копию документа о праве собственности, все сведения об ИПУ и другую информацию, в том числе о «должниках».

Передача информации возможна в двух вариантах:

1. на электронном носителе
2. на бумаге (документ должен быть подписан руководителем управляющей организацией)

Аналогичное правило действует в отношении данных, передаваемых УО региональному оператору по обращению с ТКО.

Вышеуказанная информация нужна для начисления платы за коммунальные услуги.

На передачу этих сведений получать согласие субъекта персональных данных не нужно.

### Риски:

Если УК не передаст или не передаст вовремя вышеуказанные сведения - потребителю будут ошибочно начислены платежи - РСО заплатит за эту ошибку штраф - УК возместит РСО сумму этого штрафа.

Кроме того, УК обязана предоставлять РСО и региональному оператору по обращению с ТКО сведения из реестра собственников (ФИО с указанием размера долей в общем имуществе МКД), и при этом постоянно актуализировать эти сведения в дальнейшем.

### **Ответственность перед потребителем за качество коммунальных услуг**

В силу ч. 15 ст. 161 ЖК РФ, с момента перехода на прямые договоры РСО отвечает за поставку коммунальных услуг в надлежащем качестве до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения дома.

**ВАЖНО!** УО и РСО могут подписать акт об эксплуатационной ответственности, по которому стороны согласны передвинуть границу по общедомовые приборы учета (ОДПУ) ( п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»).

- ✓ если РСО является исполнителем коммунальных услуг, то она делает перерасчёты потребителям в случае, если качество услуг нарушено до стены дома.
- ✓ если же качество коммунальных услуг нарушено из-за ненадлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей, перерасчёт РСО не обязана делать. При этом потребители вправе требовать возмещения убытков ( п. 103 Постановления РФ № 354 ) и морального вреда с УО ( п. 21 Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 ).

### **О пользе перехода МКД на прямые договора**

#### Для собственника:

Контроль собственника (нанимателя) помещения МКД над объемами и стоимостью предоставляемых ему коммунальных услуг, и как следствие стимул к рациональному и бережному использованию коммунальных ресурсов.

#### Для УО.

Переход к прямым отношениям с РСО ведет к изменению зоны ответственности УО, как следствие сокращению круга её обязанностей.

После исключения УО из схемы предоставления и оплаты коммунальной услуги появляется возможность перераспределить трудозатраты, сосредоточить внимание на основных направлениях деятельности - на жилищных услугах, содержании и ремонте общего имущества МКД.