|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **СЛУЖБА****строительного надзора и****жилищного контроля****Красноярского края**Парижской Коммуны, д. 33,г. Красноярск, 660049Факс: (391) 212-45-88Телефон: (391) 212-46-31http://www.krasnadzor.ruE-mail: public@ krasnadzor.ruОКОГУ 23260,ОГРН 1052460100582ИНН/КПП 2460071727/246601001 |  | Руководителям ресурсоснабжающих организаций (по списку) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_На № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |

О соблюдении

действующего законодательства

В настоящее время переход на прямые договорные отношения и взаиморасчеты активно обсуждается всеми участниками жилищных отношений, с целью исключения посредников в виде управляющих организаций и товариществ собственников жилья в процессе расчетов граждан с поставщиками коммунальных ресурсов и решения проблемы с задолженностью перед ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО).

В связи с чем, служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее - Служба) информирует о нижеследующем.

Согласно общим правовым нормам и правилам управление многоквартирным домом подразумевает под собой заключение органом управления договоров энергоснабжения с РСО в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, организацию и осуществление расчетов за коммунальные услуги, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, осуществление расчетов с РСО за поставленные коммунальные ресурсы.

Одновременно частями 6.3 и 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) предусмотрено право внесения платы за коммунальные услуги непосредственно в РСО на основании решения общего собрания собственников помещений МКД (или общим собранием членов ТСЖ, ЖСК). В этом случае внесение собственниками платы за коммунальные услуги напрямую в РСО считается выполнением своих обязательств по оплате коммунальных услуг.

При этом никаких договоров между потребителями и РСО не заключается, оплата производится на основании договора управления, заключенного между исполнителем коммунальных услуг и потребителями, исполнитель коммунальных услуг продолжает нести ответственность за качество коммунальных услуг и не освобождается от обязанности ведения претензионной работы с должниками.

Обращаем внимание, что п. 26 постановления Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» (вместе с «Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями»)
(далее - Правила № 124) предусмотрена, при установлении договором ресурсоснабжения переуступка от исполнителя коммунальной услуги к РСО права требования задолженности потребителей в соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса РФ.

В этом случае никакого дополнительного согласия собственников не требуется, никаких дополнительных договоров между РСО и потребителями не заключается, РСО ведёт с ними претензионно - исковую работу и выставляет собственникам платежные документы на оплату коммунальных услуг до погашения задолженности.

Помимо вышеприведённых случаев по внесению напрямую платы за коммунальные услуги, действующим жилищным законодательством предусмотрен исчерпывающий перечень случаев заключения прямых договоров между РСО и потребителями коммунальных услуг, в том числе:

- заключение договора с собственником индивидуального жилого дома в соответствии с частью 9 статьи 155 ЖК РФ и подпункта «в» п.17 Правил
№ 354);

- заключение договоров с собственниками помещений многоквартирного дома в случае выбора ими на общем собрании непосредственного способа управления в соответствии с частью 8 статьи 155 ЖК РФ и подпункта «а» п.17 Правил № 354 (исключительно до 30 помещений в доме);

- заключение договоров с собственниками помещений многоквартирного дома в случае, если договор управления с ранее действующим исполнителем коммунальных услуг не действует (истёк срок действия, расторгнут по тем или иным причинам), а договор управления с иным исполнителем коммунальных услуг не заключен (не выбран или не реализован способ управления, не выбрана организация, управляющая домом, либо выбрана с ещё не наступившей датой управления, не внесена запись в реестр лицензий Красноярского края) в соответствии с подпунктом «б» п.17 Правил № 354;

- заключение договоров в соответствии пунктом 18 Правил № 354 с собственниками нежилых помещений многоквартирного дома;

- заключение договоров с собственниками помещений в многоквартирном доме, если в договоре ресурсоснабжения предусмотрено, что у исполнителя коммунальных услуг согласно акта сверки расчетов или решения суда имеется задолженность по оплате за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца). При этом РСО уведомляет потребителей о наличии у исполнителя задолженности и о возможности выбора иного способа управления, иной управляющей организации. В этом случае РСО может являться исполнителем коммунальных услуг, но лишь до момента избрания общим собранием собственников новой управляющей организации и заключения ею договора ресурсоснабжения с РСО или в случае выбора собственниками непосредственного способа управления многоквартирным домом (подпункт «а» п. 30 Правил 124).

Иных случаев заключения прямых договоров на предоставление коммунальных услуг между РСО и потребителем коммунальных услуг, действующим жилищным законодательством не предусмотрено.

Исходя из чего, Служба рекомендует ресурсоснабжающим организациям при переходе на прямые договорные отношения и взаиморасчеты с гражданами учитывать изложенную выше информацию, с целью соблюдения законных интересов всех участников жилищных отношений.

Кроме того, во исполнение пункта 4 раздела III протокола всероссийского селекторного совещания от 14.03.2016 № 251-ПРМ-АЧ под председательством заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ - Главного государственного жилищного инспектора РФ А.В. Чибиса, информируем о необходимости особого контроля со стороны РСО за соблюдением требований пункта 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 в случае, если исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация.

Заместитель руководителя Д.В. Шпеньков

Жидков Евгений Валерьевич

(8 3912) 273-02-54