

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 4 февраля 2019 года N 3080-ОО/06

[О договорах между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией на предоставление коммунальных услуг]

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

1. Согласно [части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) (далее - [ЖК РФ](#)) при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - организации, осуществляющие управление многоквартирным домом) коммунальные 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 предоставляются ресурсоснабжающей организацией в соответствии с заключенным с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в следующем случаях:

- при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного [пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#);

- при прекращении договора ресурсоснабжения в связи с реализацией одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации по основаниям, предусмотренным настоящей статьей;

- если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключен договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

В соответствии с [частями 6, 7 статьи 157.2 ЖК РФ](#) договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме заключается на неопределенный срок и начинает действовать в сроки, в зависимости от основания перехода на прямые договоры согласно [части 7 статьи 157.2 ЖК РФ](#).

Следовательно, [ЖК РФ](#) не устанавливает исключений относительно перехода на прямые договоры, в связи с чем переход на прямые договоры в соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#) по многоквартирным домам, в которых приготовление горячей воды осуществляется с использованием общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, возможен.

2. В соответствии со [статьей 157.2 ЖК РФ](#) при предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключаются договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг. Соблюдение письменной формы не требуется.

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 года N 354](#) (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), "коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В свою очередь предоставление коммунальных услуг - это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных [Правилами предоставления коммунальных услуг](#), а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

При предоставлении коммунальной услуги "горячее водоснабжение" с использованием нецентрализованной системы горячего водоснабжения теплоснабжающая организация и организация, осуществляющая холодное водоснабжение, поставляют коммунальные ресурсы (тепловую энергию на подогрев воды, холодную воду соответственно), но не эксплуатируют оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на котором осуществляется приготовление горячей воды с использованием поставленных коммунальных ресурсов.

В случае предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, когда исполнителем коммунальных услуг является организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, расчеты с потребителями осуществляются на основании [пункта 54 Правил предоставления коммунальных услуг](#) исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

В силу [пункта 38 Правил предоставления коммунальных услуг](#) размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии со [статьей 7 ЖК РФ](#) в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Поскольку в схожих отношениях между потребителями коммунальных услуг и организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, расчеты осуществляются на основании [пункта 54 Правил предоставления коммунальных услуг](#), для реализации положений [статьи 157.2 ЖК РФ](#) о переходе на прямые договоры в тех случаях, когда горячее водоснабжение осуществляется по нецентрализованной системе горячего водоснабжения, руководствуясь [статьей 7 ЖК РФ](#), считаем, что в рассмотренном выше случае между ресурсоснабжающими организациями и потребителями коммунальных услуг подлежат заключению договор, содержащий положения о снабжении тепловой энергии для подогрева воды в целях горячего водоснабжения (с теплоснабжающей организацией) и договор холодного водоснабжения с объемом на нужды горячего водоснабжения (с организацией, осуществляющей холодное водоснабжение).

Согласно [пункту 54 Правил предоставления коммунальных услуг](#) размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулами 20 и 20(1) [приложения N 2 к Правилам](#) как сумма 2 составляющих:

- производство объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

- производство объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на коммунальный ресурс. При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

Таким образом, ресурсоснабжающая организация, предоставляющая коммунальный ресурс для приготовления горячей воды с использованием внутридомового оборудования многоквартирного дома, в случае наличия прямых договоров с потребителями, предъявляет к оплате стоимость соответствующей составляющей в плате за горячее водоснабжение, определенную согласно [пункту 54 Правил предоставления коммунальных услуг](#).

При этом в случае предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающей организацией по основаниям, предусмотренным [статьей 157.2 ЖК РФ](#), организации, осуществляющие управление многоквартирным домом, в соответствии с [подпунктом 1 пункта 11 статьи 161 ЖК РФ](#) обязаны предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе об объемах потребления горячей воды в помещениях многоквартирного дома.

Обращаем внимание, 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. N 1009](#), письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, 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.

Заместитель директора Департамента

жилищно-коммунального хозяйства

О.А.Олейникова

Электронный текст документа

подготовлен АО "Кодекс" и сверен по:

рассылка