



25.03.2015 № 065/01-02

Руководителю проекта  
«ЖКХ Контроль»

А. Ковалеву

В ответ на Ваше письмо от 25.03.2015 г. направляем Вам позицию НП «НЖКК» в рамках экспертизы идеи №2 по проекту «Разграничение ответственности собственников жилья, управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций».

### **Описание конструкции прямых договоров с РСО в жилищном законодательстве**

#### **Базисная модель**

**Заменить понятие коммунальная услуга на коммунальный ресурс. Установленную действующим законодательством совокупность действий управляющей организации, связанных с предоставлением коммунальной услуги в многоквартирном доме включить в жилищную услугу.**

**Для целей применения мер социальной защиты населения (льготы) установить, что понятие коммунальный ресурс приравнена к понятию коммунальная услуга.**

**С целью обеспечения предоставления тепла, горячей, холодной воды, электроэнергии, газа в многоквартирном доме предоставляется единая жилищная услуга по обеспечению многоквартирного дома коммунальным ресурсом.**

**Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК от имени и за счет собственников заключают договор на поставку коммунального ресурса до многоквартирного дома и контролируют его исполнение.**

**Жилищная услуга по обеспечению многоквартирного дома коммунальным ресурсом - это совокупность действий управляющей**

организации, ТСЖ, ЖСК, собственников (при непосредственном способе управления), направленных на:

- предоставление в многоквартирном доме теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, в том числе в виде заключения договора от имени и за счет собственников многоквартирного дома поставки коммунального ресурса в соответствии с благоустройством дома;
- контроль качества и объема коммунального ресурса, поставляемого до границы многоквартирного дома;
- установление фактов нарушения качества услуги и (или) перерывов ее предоставления, превышающих установленную продолжительность;
- контроль обоснованности расчета за коммунальный ресурс;
- оказание услуг и работ по содержанию и ремонту, связанных с инженерными коммуникациями, инженерным оборудованием, необходимых для предоставления услуги;
- приобретение коммунальных ресурсов, расходуемых на содержание общего имущества в многоквартирном доме, если такое решение принято общим собранием собственников многоквартирного дома;
- деятельность по приготовлению услуги с использованием оборудования, являющегося частью общего имущества в многоквартирном доме;
- деятельность по снятию показаний и обслуживанию приборов учета, если это является общим имуществом многоквартирного дома и собственностью собственника помещения многоквартирного дома;
- деятельность, связанную с ограничением и приостановлением предоставления коммунальной услуги в интересах добросовестных собственников многоквартирного дома.

**Границы предоставления жилищной услуги по обеспечению многоквартирного дома коммунальным ресурсом:**

- если нет коллективного (общедомового) прибора учета от внешней границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, то есть внешняя граница стены многоквартирного дома до внутриквартрного оборудования.

- от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом до внутриквартрного оборудования.

Вся ответственность за качество жилищной услуги по обеспечению многоквартирного дома коммунальным ресурсом возлагается на управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК или собственника при непосредственном способе управления. Критерии качества данной услуги устанавливаются в договоре управления с учетом износа конструктивных элементов многоквартирного дома, инженерных сетей и оборудования на момент заключения договора управления.

**Стоимость жилищной услуги по обеспечению многоквартирного дома коммунальным ресурсом** формируется на основании предложения управляющей организации с учетом используемого коммунального ресурса для обеспечения, приготовления и прочих действий для потребления коммунального ресурса в многоквартирном доме.

В случае потребления коммунального ресурса для содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома применяется стоимость коммунального ресурса по тарифам, утвержденным для населения.

Собственники вправе принимать решения по порядку определения размера данной услуги с учетом энергосервисных мероприятий на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**РСО заключает договор с собственником (потребителем)** на поставку коммунального ресурса надлежащего качества и в необходимом объеме, при этом собственник обязуется оплачивать и соблюдать режим потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации инженерных коммуникаций и оборудования, использовать исправные приборы и оборудование, связанные с потреблением коммунального ресурса.

#### **Границы поставки коммунального ресурса:**

если нет коллективного (общедомового) прибора учета до внешней границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, то есть внешняя граница стены многоквартирного дома.

до места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**Ответственность за качество и объем** коммунального ресурса, поставляемого в многоквартирный дом, до границы поставки возлагается на РСО. **Критерии качества** и необходимый объем на границе поставки коммунального ресурса устанавливаются для каждого многоквартирного дома с учетом производственных и инвестиционных программ в муниципальном образовании.

Коммунальный ресурс поставляется по тарифам для населения, установленным РЭК.

**РСО** в силу договора поставки коммунального ресурса осуществляет **расчет** стоимости коммунального ресурса, **информирование** собственника потребителя о начисленных средствах, **сбор** платежей **самостоятельно или с привлечением третьих лиц**.

**Собственник**, при способах управления управляющей организацией, ТСЖ **передает** УК (ТСЖ) в силу договора поставки коммунального ресурса полномочия по:

- контролю качества и объема коммунального ресурса, поставляемого до границы многоквартирного дома;
- установлению фактов нарушения качества услуги и (или) перерывов ее предоставления, превышающих установленную продолжительность;
- контролю обоснованности расчета за коммунальный ресурс;
- деятельности по снятию показаний и обслуживанию приборов учета, если это является общим имуществом многоквартирного дома и собственностью собственника помещения многоквартирного дома;
- деятельности, связанной с ограничением и приостановлением предоставления коммунальной услуги в интересах добросовестных собственников многоквартирного дома.

### **Опции к базисной модели**

РСО имеет право заключить договор поставки коммунального ресурса непосредственно с управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК и расторгнуть его в одностороннем порядке в случае наличия задолженности более 2-х месяцев, если нет иного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

РСО имеет право привлекать УК в качестве подрядчика по оказанию услуг, связанных с взысканием задолженности за коммунальный ресурс.

Для введения прямых договоров необходимо установить переходные положения с установлением сроков, порядка изменения договорных схем между собственниками и УК, ТСЖ, порядка передачи долгов собственников МКД в РСО, разграничения ответственности по имеющимся долгам за предоставленные коммунальные услуги на момент перехода на новые схемы.

В переходный период следует применять следующие варианты:

1. Осуществлять переход на прямые договора по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
2. По согласованию управляющей организации, ТСЖ, ЖСК и ресурсоснабжающей организации, если нет возражения собственников помещений многоквартирного дома в течение 2-х месяцев;
3. По требованию ресурсоснабжающей организации в случае некачественной работы по сбору денежных средств за ресурс управляющей организации, ТСЖ, ЖСК.

Директор Партнерства



Т.П. Вепрецкая