

# ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ: КАК ЭТО БУДЕТ РАБОТАТЬ?

Начало апреля принесло перемены жителям многоквартирных домов. Новшества вводит федеральный закон №59-ФЗ от 3.04.2018 г. «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», который уже вступил в силу. Этот нормативно-правовой акт позволяет жителям заключать прямые договоры о поставке коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в обход управляющих компаний. Более подробно о том, как будет реализовываться этот закон, мы говорим с председателем правления Смоленской областной общественной организации «Региональный центр защиты прав потребителей» Виолеттой Етишевой (на фото).

**- Виолетта Викторовна, какие изменения несет в себе новый закон?**

- Теперь, согласно закону, собственники жилья имеют возможность заключать договоры на предоставление коммунальных ресурсов и услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО). А значит, смогут платить им напрямую, минуя управляющую компанию.

На сегодняшний день управляющие компании, самостоятельно не оказывая данные услуги, фактически выступают посредниками между жителями и ресурсоснабжающими организациями. В случае заключения прямых договоров управляющие компании больше не смогут искусственно накапливать долги за коммунальные ресурсы, а потребители будут напрямую оплачивать коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, что, в свою очередь, существенно упростит порядок взаиморасчетов в сфере ЖКХ.

**- По каким услугам можно перейти на прямые расчеты?**

- Речь идет о следующих коммунальных услугах: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализация), обращение с твердыми коммунальными отходами (вывоз бытового мусора). Расчеты за газ и электричество в настоящее время производятся без участия управляющей компании.

**- Являются ли заключения прямых договоров с РСО обязательным?**

- Нет, собственникам не обязательно переходить на прямые расчеты. Исполнителем коммунальных услуг теперь продол-

жат 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):**

**Во-первых**, случай, когда собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) (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);

**Во-вторых**, 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);

**В-третьих**, 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).

Это и есть тот самый переход на прямые платежи или прямые договоры.

При этом ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами при та-

ком одностороннем отказе, должны уведомить об этом управляющую организацию, орган государственного жилищного надзора и собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники уведомляются путем размещения уведомлений на досках объявлений в доме, а также опубликованием в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления (часть 4 статьи 157.2 ЖК РФ).



При этом копии решений и протокола такого собрания необходимо также направить в ресурсоснабжающую организацию, или оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами не позднее чем через 10 дней после подведения итогов собрания

Собственники уведомляются путем размещения уведомлений на досках объявлений в доме, а также опубликованием в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления (часть 4 статьи 157.2 ЖК РФ).

По истечении 30 дней с момента направления уведомления управляющей организации, договор с ней считается расторгнутым, а договор с собственниками помещений считается заключенным (часть 5 статьи 157.2 ЖК РФ).

**- Как будет происходить переход на прямые платежи, если собственники квартир примут такое решение на общем собрании?**

(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.

**- Если изменился исполнитель коммунальных услуг, а управляющая организация продолжает выставлять платежи?**

- Если ваш дом перешел на прямые платежи за коммунальные ресурсы по одному из оснований, представленных выше, но управляющая организация упорно выставляет вам платежи за коммунальные услуги (не путать с платежами за ваши старые долги, если они есть), то в этом случае управляющая организация должна будет уплатить потребителю штраф, в двукратном размере от суммы, подлежащей оплате (часть 5 статьи 3 Федерального закона от 3.04.2018 №59-ФЗ). Кроме случаев, когда она устранил это нарушение до оплаты вами такой платежки.

Кроме того, в этом случае ваши обязательства по оплате соответствующих коммунальных услуг будут считаться исполненными даже в том случае, если вы произвели оплату по платежке управляющей

организации и не заплатили по платежке, выставленной поставщиком коммунального ресурса.

При этом ваша задолженность перед ресурсоснабжающей организацией взыскивается ею с управляющей компании самостоятельно.

**- Какие обязанности останутся у управляющей организации, если дом перейдет на прямые договоры?**

Несмотря 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).

*Беседовала Н. Жукова*

Смоленская областная общественная организация «Региональный центр защиты прав потребителей» извещает о продолжении реализации на территории Смоленской области **социально-значимого проекта «Ваши права - защищаем вместе!»** с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов.

**Основные мероприятия проекта** - оказание бесплатной юридической помощи по вопросам правового характера: оказание услуг ЖКХ управляющими компаниями, долевое строительство, покупка товаров продовольственного и непродовольственного назначения, строительные и ремонтные услуги, услуги по изготовлению окон и мебели, банковские услуги (судебные споры с кредитными учреждениями - банками и МФО), страховые и риэлторские услуги, жилищные, наследственные споры, банкротство физических лиц, пенсионное законодательство.

Прием граждан осуществляется в помещении Смоленской областной общественной организации «Региональный центр защиты прав потребителей» по адресу: г. Смоленск ул. Ленина д. 12-а, **понедельник - пятница с 10.00 до 19.00**. Телефон «горячей линии», предварительной записи на прием - **(4812) 40-15-19**.

Обращения, заявления юристам проекта также можно направить по электронной почте: [rczpp@bk.ru](mailto:rczpp@bk.ru)