

## Разъясняем жилищное законодательство

В настоящее время большинством собственников помещений многоквартирных домов с числом квартир более 31 на общем собрании приняты решения об изменении формы управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора на управлении многоквартирным домом.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме является одной из основных целей деятельности управляющей организации.

Управляющая организация, выбранная в качестве таковой в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, в силу закона **является исполнителем коммунальных услуг**, обязана приобретать коммунальные ресурсы для предоставления их собственникам помещений в жилом доме. При этом права и обязанности по такому договору возникают у управляющей организации, а не у собственников помещений жилого дома. Управляющая организация выступает в отношениях с ресурсоснабжающей организацией по поручению и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 (далее - Правила №354), условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, способом управления которым выбрано управление через управляющую организацию, определяются в договоре управления многоквартирным домом. (п.п. "а" п. 9 Правил №354).

В соответствии с ч. 7 ст. 155 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 настоящей статьи и статьей 171 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может вноситься плата за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, **которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.**

Внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем. При этом исполнитель коммунальных услуг отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг потребителям и не вправе препятствовать потребителям в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации либо действующему по ее поручению платежному агенту или банковскому платежному агенту.



Законодательство допускает внесение потребителем коммунальных платежей непосредственно ресурсоснабжающим организациям или их агентам. Однако, при наличии в многоквартирном доме исполнителя коммунальных услуг в лице управляющей организации такой способ расчетов возможен только по основаниям, предусмотренным п. 7.1 ст.155 ЖК РФ и п. 64 Правил № 354.

В соответствии с абз. 2, 3 пункта 44 Правил № 354, распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счет собственных средств.

В соответствии с абз. 4 пункта 44 Правил № 354, установленный порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с Правилами № 354 исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация. В указанных случаях объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Старший помощник  
Кирово-Чепецкого городского прокурора

А. Ю. Беляков