**Минстрой рассказал о нюансах заключения прямых договоров между собственниками квартир и ресурсоснабжающими организациями**

3 апреля 2018 года вступили в силу [поправки](http://base.garant.ru/71912766/) в [Жилищный кодекс](http://base.garant.ru/12138291/), позволяющие собственникам помещений в МКД заключать договоры предоставления коммунальных услуг (договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения) и договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами напрямую с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами ([письмо Минстроя России от 4 мая 2018 г. № 20073-АЧ/04](http://www.garant.ru/files/2/4/1196942/pismo_ministerstva_stroitelstva_i_gilishchno-kommunalnogo_ho.rtf)).

В связи с большим количеством поступивших в Минстрой России обращений, специалисты Министерства высказали свою позицию по ряду вопросов, связанных с заключением таких "прямых" договоров (далее – прямые договоры).

В частности, в письме подробно разъяснен механизм защиты граждан от получения "двойных" квитанций на оплату коммунальных услуг после перехода на прямые договоры. В случае, если после заключения прямого договора управляющая организация продолжает выставлять плату за коммунальные услуги, она [должна будет](http://base.garant.ru/71912766/5ac206a89ea76855804609cd950fcaf7/#p_72) уплатить потребителям, которым были представлены такие платежные документы, штраф. Кроме того, специалисты Министерства отметили, что при заключении прямых договоров исполнителем коммунальных услуг становится ресурсоснабжающая организация и именно на нее возлагается обязанность по представлению платежных документов потребителям. Поэтому выставление платежек лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в этом случае является нарушением лицензионного требования. Лицензионный контроль в отношении управляющих организаций осуществляется органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации.

Отвечая на вопрос о разграничении зон ответственности управляющей организации и РСО в случае заключения прямого договора при предоставлении некачественных коммунальных услуг, Минстрой России указал следующее. Лицо, осуществляющее управление МКД, выступает "единым окном" для приема жалоб потребителей на нарушение качества предоставляемых коммунальных услуг и отвечает за качество таких услуг внутри многоквартирного дома в части надлежащего содержания внутридомовых инженерных коммуникаций. Ресурсоснабжающая организация отвечает за качество коммунальных услуг, предоставленных до границы внутридомовых инженерных коммуникаций.

Также в письме пояснено, что плата за общедомовые нужды при переходе на прямые договоры выставляется ресурсоснабжающей организацией лицу, осуществляющему управление МКД, а последний выставляет соответствующую плату собственникам помещений в многоквартирном доме в составе платы за содержание жилого помещения.

На вопрос о том, как будет осуществляться передача показаний индивидуальных и коллективных (общедомовых) приборов учета при переходе на прямые договоры, Минстрой России ответил, что предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками/ нанимателями) и коллективных (общедомовых) приборов учета, должны лица, осуществляющие управление МКД.

Приведены ответы на ряд иных вопросов.

Так, например, отмечено, что ресурсоснабжающая организация не обязана получать согласие собственников помещений в многоквартирном доме для реализации права на односторонний отказ от исполнения договора ресурсоснабжения, заключенного с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в связи с наличием у последнего задолженности перед РСО.

В отношении данного основания расторжения договора ресурсоснабжения Минстрой России также пояснил, что юридически значимым в этом случае является размер задолженности за коммунальный ресурс, используемый в целях предоставления коммунальной услуги. Наличие задолженности за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях использования и содержания общего имущества в МКД, не является основанием для одностороннего отказа РСО от исполнения договора ресурсоснабжения.

Также Минстрой России указал, что принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении прямого договора с РСО, влечет изменение договора управления многоквартирным домом в силу закона.