

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ПИСЬМО
от 4 февраля 2019 г. N 3080-ОО/06**

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 следующих 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
