



**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ
ЖИЛИЩНЫХ И
РЕСУРСОНАБЖАЮЩИХ
ОРГАНИЗАЦИЙ С УЧЕТОМ
СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ**

Автор – Кокин И.А.

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Случаи перерасчета платежей за коммунальные услуги:

1. Перерасчет платы **за период временного отсутствия** потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета;
2. Перерасчет платы **при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества** и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов;
3. Перерасчет платы **по результатам проверки достоверности предоставленных** потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и (или) проверки их состояния;
4. Перерасчет платы **при обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения** (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Первый вариант – исполнителем коммунальной услуги является управляющая организация:

- 1. Отношения между РСО и УК регулируются договором;**
- 2. Порядок взаиморасчетов при проведении перерасчетов должен быть подробно регламентирован договором.**
- 3. Договор между РСО и УО должен соответствовать положениям постановлений Правительства РФ № 354 и № 124**

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

«22. При установлении в договоре ресурсоснабжения порядка определения стоимости поставленного коммунального ресурса учитывается следующее:

д) в случае поставки ресурсоснабжающей организацией коммунального ресурса ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальный ресурс изменяется в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, а в ценовых зонах теплоснабжения также в порядке, определенном Правилами организации теплоснабжения;»

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 года N 124

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В силу прямого указания пункта 13 Правил N 354 условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом названных Правил и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Приведенные законоположения в их системном истолковании в судебной практике рассматриваются как исключаящие возложение на управляющую организацию - исполнителя коммунальных услуг в отношениях с ресурсоснабжающими организациями обязанности по оплате коммунальных ресурсов в большем объеме, чем аналогичные коммунальные ресурсы подлежали бы оплате в случае получения гражданами - пользователями коммунальных услуг указанных ресурсов напрямую от ресурсоснабжающих организаций, минуя посредничество управляющей организации.

Определение ВС РФ от 3 июня 2020 г. N 305-ЭС20-1610

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСОНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

**Второй вариант – исполнителем коммунальной услуги
является РСО:**

- 1. Отношения между РСО и УО регулируются договором;**
- 2. Обязательства УО в части взаимодействия с РСО
определены 354 постановлением.**

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

«31(1). Управляющая организация, товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в случаях, предусмотренных подпунктами "б", "г" - "ж" пункта 17 настоящих Правил, обязаны:

в) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить совместно с ресурсоснабжающей организацией проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;»

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- «г) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, определяемых в договоре ресурсоснабжения;
- и) компенсировать ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в течение 10 рабочих дней со дня получения от нее соответствующего требования расходы, фактически понесенные ресурсоснабжающей организацией вследствие изменения размера платы за коммунальные услуги по причине предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества».

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛИЩНЫХ И РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЧАСТИ ПЕРЕРАСЧЁТА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

«6(1). **Управляющая организация**, правление товарищества или кооператива **предоставляет ресурсоснабжающим организациям сведения из реестра собственников помещений в многоквартирном доме, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в случае изменения указанных сведений не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения».**

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСА НА ГВС В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

«В соответствии с пунктом 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В силу прямого указания пункта 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила ПКУ), условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом названных Правил и иных нормативных правовых актов Российской Федерации».

Определение ВС РФ от 4 августа 2021 г. N 305-ЭС21-9404

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСА НА ГВС В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

«Из изложенного следует, что размер задолженности компании за горячую воду, поставленную в МКД при отсутствии или неисправности ОДПУ, предприятие обязано было рассчитывать по Правилам ПКУ. Таким образом, расчет предприятия, основанный на Правилах КУТЭ, не соответствует закону.»

По общему правилу, в отсутствие общедомового прибора учета (далее - ОДПУ) объем коммунальных ресурсов, поставленных в МКД, складывается из объема соответствующего ресурса, потребленного во всех жилых и нежилых помещениях этого дома, а также из объема, потребленного при содержании общего имущества в МКД (на общедомовые нужды, далее - ОДН)».

Определение ВС РФ от 4 августа 2021 г. N 305-ЭС21-9404

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСА НА ГВС В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

«Порядок определения объема внутриквартирного потребления и объема потребления на ОДН при расчетах за горячую воду по двухкомпонентному тарифу установлен в пунктах 26 и 27 приложения N 2 к Правилам ПКУ.

Следовательно, для расчета задолженности компании предприятие, помимо утверждаемых регулируемыми органами ставок нормативов потребления соответствующей коммунальной услуги (N_j , $N_{дн}$), должно было располагать показаниями ИПУ (V_{in}), сведениями о количестве граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении (n_i), и об общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (S_{oi}).»

Определение ВС РФ от 4 августа 2021 г. N 305-ЭС21-9404

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА КОММУНАЛЬНОГО РЕСУРСА НА ГВС В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

«27. Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме для i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения, в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду определяется по формуле 24:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{хв}} + Q_i^{\text{одн}} \times T^{\text{т/э}}$$

где:

$Q_{\text{одн}}$ - объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению за расчетный период на общедомовые нужды, приходящийся на i -е жилое или нежилое помещение, определяется как произведение $V_{\text{одн}}$ и утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению;»

Определение ВС РФ от 4 августа 2021 г. N 305-ЭС21-9404

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ ЖИЛИЩНЫМИ И РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

«В случае, когда подача абоненту через присоединенную сеть электроэнергии, холодной воды, горячей воды, тепловой энергии на отопление осуществляются в целях оказания соответствующих коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, эти отношения подпадают под действие жилищного законодательства (подпункт 10 пункта 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации). В этом случае в силу прямого указания пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации.»

Определение ВС РФ от 4 августа 2021 г. N 305-ЭС21-9404

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ ЖИЛИЩНЫМИ И РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

«Ввиду того, что вышеперечисленными актами жилищного законодательства исключается возможность определения объема подлежащего оплате гражданами - потребителями коммунального ресурса каким-либо иным способом, нежели на основании показаний регистрирующего фактическое потребление прибора учета, установленного на внешней границе стены МКД (пункт 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491), а при его отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, у судов в силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации не было оснований ссылаться на реализованную сторонами свободу договора при согласовании условия об оплате тепловой энергии, поставляемой в МКД, не оборудованные ОДПУ, исходя из показаний приборов учета, установленных в котельной истца.»

Определение ВС РФ от 3 июня 2020 г. N 305-ЭС20-1610