

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 24 мая 2021 г. N 20889-ОЛ/16

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Основания и порядок заключения между ресурсоснабжающими организациями, региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами и собственниками помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг, договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее также - прямые договоры), определены [статьей 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также [статьей 3](#) Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации".

Так, в соответствии со [статьей 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в случаях, предусмотренных [частями 1 и 9](#) указанной статьи.

Согласно [части 1 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации прямые договоры заключаются в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного [пунктом 4.4 части 2 статьи 44](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному [частью 2 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на

оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами 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.

Кроме того, [частью 9 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, в случае отсутствия договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО), заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с ТКО.

[Частью 3 статьи 3](#) Федерального закона от 3 апреля 2018 г. N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" установлено, что при наличии договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных до дня вступления в силу указанного Федерального [закона](#) между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Таким образом, законодательством предусмотрен перечень самостоятельных случаев заключения прямых договоров (три из которых установлены [частью 1 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, один установлен [частью 9 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и один [частью 3 статьи 3](#) Федерального закона от 3 апреля 2018 г. N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации").

Как следует из [части 8 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных [частью 1](#) данной статьи. При наличии прямых договоров, заключенных до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 3 апреля 2018 г. N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО также вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, на основании [части 8 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации ([часть 3 статьи 3](#) Федерального закона от 3 апреля

2018 г. N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации").

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит положений, устанавливающих порядок расторжения ранее заключенных прямых договоров, в том числе на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не отнесено принятие решения о расторжении прямых договоров (ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 6 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с ТКО между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

Пунктом 13 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124, предусмотрены основания для отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - управляющая организация).

Так, одним из оснований отказа ресурсоснабжающей организации от заключения договора ресурсоснабжения с управляющей организацией является наличие договоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения, заключенных собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией в случаях, предусмотренных подп. "г" - "ж" п. 17 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 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Правила N 354), т.е. наличие заключенных прямых договоров между собственниками помещений многоквартирного дома и ресурсоснабжающей организацией.

Кроме того, управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, в силу требований пункта 14 Правил N 354, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами "г" - "ж" пункта 17 Правил N 354, с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

При этом [подпунктом "г" пункта 17](#) Правил N 354 установлен случай предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в случае наличия заключенных с ними договоров, предусмотренных [частью 3 статьи 3](#) Федерального закона от 3 апреля 2018 г. N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", - со дня их заключения.

Указанные выше нормативные акты не допускают возможность отказа от прямых договоров вне зависимости от оснований (случаев) их возникновения.

В частности, если прямые договоры возникли на основании отказа ресурсоснабжающей организации от исполнения договора ресурсоснабжения с исполнителем коммунальных услуг, то смена лица, управляющего имуществом в многоквартирном доме, не влечет обязанность ресурсоснабжающей организации заключить договор ресурсоснабжения с новым исполнителем. В этом случае ресурсоснабжающая организация обязана заключить договор с лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме, только в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанный вывод прямо следует и из [абзаца 6 пункта 13](#) Правил N 124.

Таким образом, буквальное толкование вышеизложенных положений, включая [часть 2 статьи 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, говорит о том, что расторжение договора с одной управляющей организацией и переход собственников жилых помещений в многоквартирном доме на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией препятствует возможности последующего заключения договоров на предоставление коммунальных услуг между собственниками и новым лицом, управляющим имуществом в многоквартирном доме. Иное нарушает баланс прав и интересов потребителей коммунального ресурса, добросовестно исполняющих свою обязанность по внесению платы, и ресурсоснабжающей организации, добросовестно исполняющей свои обязанности по поставке коммунального ресурса, заключившей с потребителями прямые договоры и имеющей право на оплату поставленного ресурса.

На основании изложенного, в случаях наличия прямых договоров, заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО и собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по основаниям, предусмотренным [статьей 157.2](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также при наличии прямых договоров, заключенных до вступления в силу Федерального [закона](#) от 3 апреля 2018 г. N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" (независимо от оснований их заключения), ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с ТКО могут отказать в заключении договора ресурсоснабжения, договора по обращению с ТКО вновь выбранной управляющей организацией, созданному товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу.

Обращаем Ваше внимание, что согласно [пункту 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 развития
жилищно-коммунального хозяйства
О.А.ЛЕЩЕНКО
