

Юрисконсульт. Договор теплоснабжения напрямую

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме (домом управляет управляющая компания) хочет заключить договор теплоснабжения напрямую с ресурсоснабжающей организацией. Имеет ли он на это право, или на заключение такого договора требуется решение общего собрания собственников?

По общему правилу, сформулированному в ч. 7 ст. 155 ЖК РФ, если многоквартирный дом управляется управляющей организацией, то собственники помещений плату за жилищно-коммунальные услуги вносят этой управляющей организации. Исключение составляет случай, когда собственники помещений на общем собрании примут решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение потребителем платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед исполнителем (ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ). Аналогичное правило закреплено и в п. 64 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354).

Иными словами, вне зависимости от того, с кем заключен договор на поставку коммунального ресурса: с управляющей компанией или непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, - при управлении многоквартирным домом управляющей организацией именно она, в силу закона, является исполнителем коммунальных услуг и абонентом по договору с ресурсоснабжающей организацией (смотрите, к примеру, постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.03.2014 N Ф07-1906/14 по делу N А42-5516/2013, решение Арбитражного суда Тульской области от 10.02.2014 по делу N А68-6952/2013).

Отметим, что для собственников нежилых помещений в п. 18 Правил N 354 предусмотрена специальная норма, в силу которой им предоставляется право в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащих им нежилых помещений в многоквартирном доме заключать договор на поставку этого ресурса непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Указанный договор заключается в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством РФ и законодательством РФ, в частности о теплоснабжении. В случае приобретения собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунального ресурса по такому договору теплоснабжения этот собственник обязан предоставлять исполнителю коммунальных услуг, то есть управляющей организации, данные об объемах коммунального ресурса, потребленного за расчетный период.

Таким образом, собственник нежилого помещения может заключить договор на теплоснабжение своего помещения либо с исполнителем коммунальных услуг в лице управляющей организации, либо напрямую с ресурсоснабжающей организацией. В последнем случае отношения по теплоснабжению нежилого помещения будут регулироваться ст.ст. 539-548 ГК РФ, Федеральным законом от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении", Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 N 808, а в части определения объема потребленной тепловой энергии - Правилами N 354.

К сведению:

Договор теплоснабжения относится к категории публичных договоров (ст. 426 ГК РФ). Пункт 4 ст. 426 ГК РФ устанавливает, что в случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ, а также уполномоченные Правительством РФ федеральные органы исполнительной власти могут издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.п.).

Принятие правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов федеральный законодатель отнес к компетенции Правительства РФ (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ). Правительство РФ, в свою

очередь, во исполнение данного предписания утвердило Правила N 354, которые регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг (п. 1 Правил N 354).

Таким образом, наделяя собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, правом заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, Правительство РФ действовало в рамках предоставленных ему полномочий. Следовательно, положения п. 18 Правил N 354 не противоречат федеральному законодательству, в частности Жилищному кодексу РФ.

Эксперты службы Правового консалтинга ГАРАНТ Мария Рижская, Лариса Амирова

Данная статья предоставлена компанией «Гарант»
г.Иркутск, б-р Гагарина 68 «Б»
(3952) 703-674

<http://www.garant-cps.ru/>

УВЕРЕННОСТЬ В КАЖДОМ РЕШЕНИИ.



Автор: Лера Крышкина © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 👁 12730 17.09.2015, 16:22 📄 1727
URL: <https://babr24.com/?ADE=138774> Bytes: 5876 / 5723 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com



Автор текста: **Лера Крышкина**, журналист.

На сайте опубликовано **2246** текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)