

Анализ правовых аспектов заключения прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме

Дискуссионный клуб

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Эволюция регулирования возможности заключения прямых договоров при управлении многоквартирными домами управляющей организацией, ТСЖ и ЖСК

Этап 1. ЖК РФ в период **1 марта 2005 г. - 3 апреля 2018 г.** (до вступления в силу ФЗ № 59-ФЗ) предусматривал:

- прямые договоры **только** при непосредственном управлении МКД
- управляющие организации, ТСЖ или ЖСК отвечали за предоставление **всех** коммунальных услуг

Этап 2. Ограничение возможности заключения прямых договоров при непосредственном управлении МКД:

- с 1 сентября 2014 г. (ФЗ № 255-ФЗ) - количество квартир не более **16**
- в 2015 г. (ФЗ № 176-ФЗ) – количество квартир не более **30**

Этап 3. В 2013 и 2014 гг., а также в 2016 г. - **попытки** в различных проектах ФЗ ввести прямые договоры, как единственно возможный способ организации договорных отношений

Этап 4. Вступление в силу 3 апреля 2018 г. **ФЗ № 59-ФЗ**, который **легализовал** возможность заключения прямых договоров при управлении многоквартирным доме управляющими организациями, ТСЖ и ЖСК

Этап 5. Подготовка в 2018 г. **подзаконных** нормативных правовых актов во исполнение ФЗ № 59-ФЗ (изменения в постановления Правительства РФ № 354, 124, 253, утверждение типового договора...)



Базовый принцип: приоритет норм ЖК РФ над нормами иных федеральных законов и подзаконных актов

Часть 8 ст. 5 ЖК РФ «Жилищное законодательство»:

*«В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса **применяются положения настоящего Кодекса**»*

Статья 8 ЖК РФ «Применение к жилищным отношениям иного законодательства»:

*«К жилищным отношениям, связанным с ...предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, **применяется** соответствующее законодательство **с учетом требований, установленных настоящим Кодексом**»*



Результаты анализа регулирования схем договорных отношений до вступления в силу Федерального закона № 59-ФЗ

☐ Федеральные законы:

ЖК РФ – при управлении МКД управляющей организацией, ТСЖ и ЖСК **только** эти организации могут предоставлять все коммунальные услуги «исходя из уровня благоустройства МКД». Прямые договоры возможны **только** при непосредственном управлении МКД

ФЗ № 176-ФЗ – содержал **отступления** от норм ЖК РФ и допускал признание ранее заключенных прямых договоров без введения обратной силы закона (п. 2 ст. 422 ГК РФ)

☐ Подзаконные акты:

Правила КУ № 307 – соответствовали ЖК РФ

Правила КУ № 354 – содержали **отступления** от норм ЖК РФ и допускали заключение прямых договоров

Правила № 124 (правила заключения договоров) – содержали **отступления** от норм ЖК РФ и допускали переход на прямые договоры

Правила № 549 (правила поставки газа) – **игнорируют** нормы ЖК РФ и Правила КУ № 354, отменяют правовой режим предоставления коммунальных услуг

Основные положения № 530 и **Основные положения № 442** – содержали **отступления** от норм ЖК РФ и допускали заключение прямых договоров

☐ Разъяснения ФОИВ:

Минстрой России и **ФАС** – давали разъяснения, содержащие **отступления** от норм ЖК РФ, которые допускали заключение прямых договоров



Результаты анализа судебной практики по вопросу о допустимости или недопустимости заключения прямых договоров

- Часть судебных актов ВС РФ и ВАС РФ, региональных и нижестоящих судов **квалифицировали** управляющие организации, ТСЖ или ЖСК как **единственных надлежащих исполнителей коммунальных услуг** при способах управления МКД управляющей организацией, ТСЖ или ЖСК
- Часть судебных актов ВС РФ и ВАС РФ, региональных и нижестоящих судов **допускали заключение прямых договоров** собственниками с РСО при способах управления МКД управляющей организацией, ТСЖ или ЖСК



Оценка правового статуса прямых договоров, заключенных до вступления в силу Федерального закона № 59-ФЗ

Часть 17 ст. 12 ФЗ № 176-ФЗ устанавливает, что прямые договоры, заключенные до дня вступления в силу данного ФЗ, «в том числе при непосредственной форме управления», действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора

!!! Неправомерно:

- заключение прямых договоров при управлении МКД управляющей организацией, ТСЖ или ЖСК противоречило нормам ЖК РФ
- правило о возможности заключения прямых договоров при этих способах управления до ФЗ № 59-ФЗ не устанавливались
- обратная сила закона в отношении таких правил (п. 2 ст. 422 ГК РФ) – тоже не вводилась

Часть 18 ст. 12 ФЗ № 176-ФЗ в случае принятия собственниками помещений решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации [при введении лицензирования ФЗ № 255-ФЗ] допускает принять на общем собрании решение о сохранении ранее действовавшего при непосредственном управлении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги

Правомерно:

- прямые договоры при непосредственном управлении заключались на основании ст. 164 ЖК РФ



Оценка договоров управления, в которых нет ответственности за часть коммунальных услуг, и прямых договоров

❑ Согласно п. 3 ст. 432 ГК РФ:

- **в случае принятия** одной стороной от другой стороны полного или частичного исполнения по договору либо иным образом подтверждения действия договора и «если заявление такого требования с учетом конкретных обстоятельств **будет противоречить** принципу добросовестности» (п. 3 ст. 1 ГК РФ) - **нельзя** требовать признания этого договора незаключенным
- если исполнение **не принималось** или **отсутствует противоречие** принципу добросовестности - **можно** требовать признания этого договора незаключенным

❑ Такие договоры **являются ничтожными** сделками, но если такие договоры устраивают лиц, которые их выполняют, то они **могут оспаривать** заявление о ничтожности таких договоров



Основные риски реализации реформы отношений по предоставлению коммунальных услуг на основании прямых договоров

- **право РСО расторгнуть** договор ресурсоснабжения с управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК (в части приобретения коммунальных ресурсов на цели предоставления коммунальных услуг) в одностороннем порядке
- **возможность отказа** РСО в заключении договоров ресурсоснабжения с управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК в части приобретения коммунальных ресурсов на цели предоставления коммунальных услуг в случае наличия прямых договоров с собственниками помещений
- **отсутствие у общего собрания полномочий** принятия решения по вопросу о возложении на управляющую организацию, ТСЖ, ЖСК функции исполнителя коммунальных услуг;
- **ограничение возможности обратного перехода** собственников помещений по решению общего собрания со схемы прямых договоров на схему, при которой управляющие организации, ТСЖ и ЖСК являются исполнителями коммунальных услуг
- установление в готовящихся подзаконных нормативных правовых актах **ответственности РСО за качество** коммунальных услуг при прямых договорах не в точке потребления коммунальных услуг, а **на границе** общего имущества в многоквартирном доме



Рекомендации

- ❑ Изменить в ЖК РФ нормы, создающие указанные выше риски, в первую очередь:
 - ✓ **установить возможность** по решению общего собрания возврата от схемы прямых договоров к прежней схеме договорных отношений
 - ✓ исключить право ресурсоснабжающей организации расторгнуть договор ресурсоснабжения с управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК в одностороннем порядке

- ❑ При подготовке подзаконных нормативных правовых актов для реализации ст. 157² ЖК РФ:
 - ✓ обеспечить **паритет прав и обязанностей** РСО, управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК
 - ✓ установить ответственность РСО за качество коммунальных услуг **в точках потребления**, а не на вводе в дом



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях:
Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2017 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbaneconomics.ru

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

