|  |  |
| --- | --- |
| Исх. № \_\_\_\_ | Депутату Государственной Думы |
| от 01.12.2023 г. | Федерального собрания  |
|  | Российской Федерации VIII созыва, |
|  | Заместителю Председателя Комитета |
|  | Государственной Думы по строительству и |
|  | жилищно-коммунальному хозяйству |
|  | **С.В. Разворотневой** |
|  | 103265, г. Москва, ул. Охотный ряд, дом 1 |

Уважаемая Светлана Викторовна!

Значительным прогрессом в развитии сферы ЖКХ Российской Федерации было принятие Федерального закона от 03.04.2018 N 59-ФЗ о возможности заключения собственниками помещений прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО). Это позволило устранить ситуацию, при которой жители вынуждены были оплачивать долги за коммунальные услуги, накопленные соседями. Благодаря прямым договорам были, наконец, обеспечены условия для расходования платы за содержание общего имущества многоквартирных домов (МКД) на ремонт этих самых домов, а не на погашение долгов за коммунальные ресурсы.

В результате, в подавляющем большинстве регионов, были массово заключены прямые договора между потребителями и ресурсоснабжающими организациями, что позволило РСО не терять дебиторскую задолженность в случае ликвидации управляющих компаний, а управляющим компаниям заниматься содержанием и ремонтом общего имущества МКД и не «банкротиться» каждые два-три года.

Однако, в ряде субъектов Российской Федерации ресурсоснабжающие организации продолжают всеми способами перекладывать долги за коммунальные услуги на управляющие компании и ТСЖ, отказываясь от перехода на прямые договоры с потребителями.

К огромному сожалению, указанные РСО получают поддержку в Верховном Суде РФ, который по формальным основаниям, отказывает собственникам помещений в переходе на прямые договоры в части горячего водоснабжения.

Например, в Деле №А44-6521/2021 своим определением №307-ЭС23-2986 ВС РФ констатирует, что:

«***В соответствии с пунктом 4.4 части 2 статьи 44, пунктом 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ*** *при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом* ***коммунальные услуги*** *собственникам и пользователям помещений в МКД* ***предоставляются ресурсоснабжающей организацией****, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами* ***в******случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении ими 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), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами*** *с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.*

***Таким образом, действующее жилищное законодательство предусматривает возможность перехода собственников и пользователей помещений в МКД на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями только в отношении строго определенного перечня коммунальных услуг (коммунальных ресурсов)***».

Таким образом, по мнению Судей ВС РФ, в домах с индивидуальными теплопунктами (ИТП), присоединенными по так называемой «двухтрубной схеме», прямых договоров у собственников с РСО на поставку коммунального ресурса «тепловая энергия в горячей воде», равно как и на оказание коммунальной услуги «подогрев горячей воды» быть не может.

При этом в домах с ИТП при непосредственной форме управления поставка коммунального ресурса «тепловая энергия в горячей воде» и оказание коммунальной услуги «подогрев горячей воды» объективно осуществляются ресурсоснабжающими организациями напрямую собственникам.

**Вышеназванное определение Верховного Суда было закреплено Президиумом ВС РФ в обзоре судебной практики №3(2023).**

Самыми негативными последствиями такого события будут:

1. Возникновение правовых коллизий в многочисленных судебных процессах по взысканию дебиторской задолженности за «подогрев воды» ресурсоснабжающими организациями с собственников помещений в рамках уже существующих прямых договоров. По сотням тысяч дел придется менять ответчика в части суммы иска, т.к. долг за отопление по-прежнему придется взыскивать с собственников помещений. Что делать с уже исполненными решениями судов и судебными приказами совершенно непонятно. Очевидно, по новым искам суды будут отказывать теплоснабжающим организациям во взыскании платы за «подогрев воды» с потребителей.
2. Подача массы исков теплоснабжающими организациями к управляющим компаниям и ТСЖ по взысканию долгов жителей многоквартирных домов за горячую воду, что, очевидно, приведет к массовому банкротству ответчиков.

Чтобы не допустить негативного развития событий и гарантировать равенство прав граждан в МКД, находящихся под управлением ТСЖ и управляющих организаций, и тех, кто осуществляет непосредственное управление своими домами, **просим Вас** инициировать внесение изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации.

В п. 4.4 ч. 2 ст. 44, Жилищного кодекса Российской Федерации слова «*горячего водоснабжения*» заменить на «*горячего водоснабжения (теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставки тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)*».

Кроме того, считаем целесообразным законодательно урегулировать существование договоров на поставку тепловой энергии для подогрева воды, которые сейчас заключаются всеми ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры предусмотрены отраслевыми нормативными актами в сфере теплоснабжения и существуют де-факто, но уже почти 20 лет «игнорируются жилищным законодательством».

В ч. 5 ст. 154 ЖК РФ слова «*тепловую энергию*» заменить на «*тепловую энергию (в т.ч. для подогрева воды)*».

В ч. 6.2 ст. 155, п. 2 ч. 1 ст. 157.2, ч. 2 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации слова «*горячего водоснабжения*» заменить на «*горячего водоснабжения (теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставки тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)*».

В ч. 2.1 ст. 161, ч. 12 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации слова «*горячее водоснабжения*» заменить на «*горячее водоснабжение (теплоснабжение для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставка тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)*».

Отдельно отметим, что предлагаемые инициативы никоим образом не затрагивают распределение ответственности за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в частности, индивидуальных теплопунктов, которая прямо возложена на управляющие организации, ТСЖ и лиц, обеспечивающих содержание общего имущества при непосредственном управлении МКД.

**Приложение:**

1. Перечень предлагаемых правок на 4 листах.

**Приложение №1**

**Предложение по правкам**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Пункт | Текущая редакция | Предлагаемая редакция |
| п. 4.4 ч. 2 ст. 44, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) | 4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, 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) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами; | 4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и **горячего водоснабжения (теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставки тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)**, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами; |
| ч. 5 ст. 154, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) {КонсультантПлюс} | 5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, **тепловую энергию**, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. | 5. В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, **тепловую энергию (в т.ч. для подогрева воды)**, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. |
| ч. 6.2 ст. 155, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) | 6.2. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры 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 соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. | 6.2. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и **горячего водоснабжения (теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставки тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)**, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, осуществляют расчеты за оказанную услугу с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации. |
| п. 2 ч. 1 ст. 157.2, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) | 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 (далее в настоящей статье - лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) 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 (далее также - договор ресурсоснабжения), 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 настоящей статьи; | 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 (далее в настоящей статье - лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения **(теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставки тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)**, 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 (далее также - договор ресурсоснабжения), 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 настоящей статьи; |
| ч. 2.1 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) | 2.1. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и **горячее водоснабжение** и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения. | 2.1. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и **горячее водоснабжение (теплоснабжение для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставка тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)** и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения. |
| ч. 12 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) | 12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и **горячее водоснабжение**, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 157.2 настоящего Кодекса. Срок действия и другие условия указанных договоров, заключаемых в том числе в отношении приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 1 статьи 157.2 и в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса. | 12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и **горячее водоснабжение (теплоснабжение для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставка тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)**, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 157.2 настоящего Кодекса. Срок действия и другие условия указанных договоров, заключаемых в том числе в отношении приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 1 статьи 157.2 и в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса. |
| ч. 2 ст. 164, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) | 2. Договоры **горячего водоснабжения**, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. | 2. Договоры **горячего водоснабжения (теплоснабжения для нужд горячего водоснабжения, в т.ч. поставки тепловой, электрической энергии или газа для подогрева воды)**, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. |