

## **ОСНОВНЫЕ ПРАВОНАРУШЕНИЯ, ВЫЯВЛЯЕМЫЕ ОРГАНАМИ ПРОКУРАТУРЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКАМИ ПРАВА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

**Егорова Екатерина Игоревна**

магистрант, Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования Московской области Государственный Университет «Дубна», РФ, г. Дубна

### **Principal offenses detected by the prosecution authorities when owners exercise the right to conclude direct contracts with resource-supplying organizations**

**Ekaterina Egorova**

*Master student, State budget higher education institution Moscow region State University "Dubna", Russia, Dubna*

**Аннотация.** В данной статье рассматриваются основные правонарушения, выявляемые органами прокуратуры при переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. А также предложены варианты их устранения путем внесения изменений в действующее законодательство.

**Abstract.** This article discusses the main offenses revealed by the prosecution authorities during the transition to direct contracts with resource-supplying organizations. And also proposed options for their elimination by amending the current legislation.

**Ключевые слова:** прокурорский надзор; прямые договоры; правонарушения.

**Keywords:** prosecutor's supervision; direct contracts; offense.

Органами прокуратуры повсеместно выявляются нарушения прав граждан путем неправомерного увеличения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, совершаются хищения средств, в том числе подлежащих перечислению ресурсоснабжающим организациям.

В связи с наличием задолженности имеют место случаи неправомерного ограничения коммунальных услуг добросовестным потребителям. И только по представлениям и искам прокуроров подача коммунальных ресурсов возобновлялась.

В целях решения вышеозвученной проблемы, 3 апреля 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», предусматривающий, в частности, возможность перехода собственниками жилых помещений на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. [3] Цель данного законопроекта в том, чтобы управляющие компании больше не смогли аккумулировать на своих счетах

принадлежащие ресурсоснабжающим организациям денежные средства.

На сегодняшний день процедура перехода на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями полно и всесторонне не урегулирована, что приводит как к нарушению прав и законных интересов собственников, так и потерям со стороны управляющих организаций.

Принять решение о переходе на прямые договоры могут:

- ресурсоснабжающие организации в одностороннем порядке, если признанная или подтвержденная вступившим в законную силу судебным актом задолженность управляющей организации равна или превышает две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения

- собственники на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Наибольший интерес представляет переход на прямые договоры на основании решения общего собрания собственников. Такое решение должно быть принято с соблюдением установленных ст. 44-46 Жилищного кодекса РФ и приказом Минстроя России от 28.01.2019г N 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" требований к проведению общего собрания собственников и оформлено в виде протокола.[2]

Договор ресурсоснабжения между собственниками жилых помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией считается заключенным с даты, определенной в решении общего собрания собственников. В соответствии с п.1 ч. 7 ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ по решению ресурсоснабжающей организации указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. [1]

В данной ситуации возникает серьезная проблема, если инициатором общего собрания является не управляющая организация, а собственник помещения многоквартирного дома.

Управляющая организация, на основании договора управления, руководствуясь положениями ст. 162 Жилищного кодекса РФ, предоставляет собственникам коммунальные услуги до момента перехода многоквартирного дома на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. В действующем законодательстве нет прямой нормы обязывающей ресурсоснабжающую организацию уведомлять управляющую организацию о перенесении сроков заключения договора ресурсоснабжения напрямую с собственниками. В результате на практике возникает задвоение платы за один расчетный период (месяц).

Данные обстоятельства приводят к необходимости внести в действующее законодательство изменения в части дополнения обязанностей ресурсоснабжающих организаций в виде уведомления управляющих организаций (товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов) о перенесении срока заключения прямых договоров с собственниками помещений многоквартирного дома.

Анализируя начавшую формироваться практику выявления прокурорами правонарушений при переходе на прямые договоры собственников помещений многоквартирных домов с ресурсоснабжающими организациями, можно увидеть еще один пробел в законодательстве, касающийся задвоенной платы населением не только за расчетный период, но и за фактически потребленный объем коммунального ресурса.

В связи с тем, что в законодательстве нет нормы, обязывающей ресурсоснабжающую и управляющую организации составить двухсторонний документ, который будет являться неотъемлемой частью договора ресурсоснабжения, и фиксирующий показания

индивидуальных приборов учета собственников помещений многоквартирного дома, ресурсоснабжающие организации зачастую не могут определиться с каких показания индивидуальных приборов учета принимать на обслуживание собственников, как бытовых абонентов. И возникает ситуация, когда ресурсоснабжающие организации выставляют счета собственникам за объем коммунального ресурса, который уже был проплачен ими в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом. Управляющие организации, со своей стороны, отказываются делать перерасчет населению, апеллируя тем, что перерасчет будет возможен только после того, как ресурсоснабжающая организация сделает управляющей организации перерасчет на спорный объем коммунального ресурса.

Невозможность двух организаций прийти к взаимовыгодному решению негативно сказывается на населении, нарушая их права и законные интересы.

Для урегулирования возникшей проблемы, необходимо определить точные показания индивидуальных приборов учета потребителей, которые одновременно будут являться начальными для ресурсоснабжающей организации и конечными для управляющей. Началу действия договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией обязательно должен предшествовать двухсторонний Акт снятия показаний индивидуальных приборов учета собственников помещений в многоквартирном доме, подписанный сторонами и принятый к расчету. Данный акт также будет являться основанием для управляющей организации прекратить производимые начисления населению за коммунальный ресурс.

#### **Список литературы:**

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
2. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" (Зарегистрировано в Минюсте России 21.02.2019 N 53863) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 22.02.2019.
3. Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ", 09.04.2018, N 15 (Часть I), ст. 2030.