

Федеральным законом РФ от 3 апреля 2018 года № 59-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, которые позволяют собственникам помещений в многоквартирных домах (МКД) по своей инициативе заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на основании решения общего собрания собственников.

Что касается тепловой энергии, то особенностью города Ставрополя является то, что в городе нет системы централизованного горячего водоснабжения. Горячая вода приготавливается непосредственно в МКД на оборудовании, которое расположено в индивидуальных тепловых пунктах МКД. Данное оборудование относится к общедомовому имуществу МКД и обслуживается управляющей организацией, которую собственники выбрали на управление их домом.

АО «Теплосеть» – единая теплоснабжающая организация города Ставрополя, не производит такой вид ресурса, как «горячая вода», и не имеет тарифа на данный вид ресурса.

Таким образом, горячая вода в городе приготавливается управляющими организациями (УК, ТСЖ, ЖСК, ТСН) самостоятельно посредством подогрева исходной воды до температуры горячей воды. Для подогрева воды используется тепловая энергия, которую управляющая организация должна приобрести у теплоснабжающей организации.

Своим письмом от 7 мая 2018 г. № 20237-ОГ/04 Минстрой России пояснил, что «... в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией договор предоставления коммунальной услуги, предусмотренный статьей 157.2 ЖК РФ, заключен быть не может, поскольку в данном случае ресурсоснабжающая организация предоставляет коммунальный ресурс для самостоятельного производства коммунальной услуги и сама не является производителем такой услуги».

Таким образом, при принятии решения о переходе на прямые договоры с АО «Теплосеть» собственникам помещений в МКД необходимо учитывать особенность системы теплоснабжения дома и возможности теплоснабжающей организации. А именно: **прямой договор с АО «Теплосеть» можно заключить только на коммунальную услугу по отоплению. Для приготовления горячей воды управляющая организация должна купить тепловую энергию у АО «Теплосеть» посредством заключения договора теплоснабжения.**

Данные особенности системы теплоснабжения города и системы теплоснабжения многоквартирных домов необходимо учитывать при принятии решений о переходе на прямые договоры с АО «Теплосеть» по инициативе

ВАЖНО ЗНАТЬ ПРИ ПЕРЕХОДЕ НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ ПО ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ!

собственников и правильно оформлять протоколы общих собраний.

Кроме этого, до принятия собственниками решения о переходе на прямые договоры по отоплению необходимо понимать, как будут строиться взаимоотношения между управляющей организацией, АО «Теплосеть» и собственниками в части соблюдения параметров качества предоставления коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению и взаимодействия при расчетах.

На сегодняшний день в городе Ставрополе взаимоотношения выстроены следующим образом.

Управляющая организация покупает у АО «Теплосеть» тепловую энергию для предоставления коммунальных услуг по отоплению и для приготовления (подогрева) горячей воды и оплачивает купленное тепло. АО «Теплосеть» предоставляет тепловую энергию на границу дома и отвечает за параметры качества тепловой энергии в этой точке, а управляющая организация контролирует данные параметры.

За качество коммунальных услуг непосредственно в квартирах по отоплению (температуре в жилом помещении не ниже нормативной) и горячему водоснабжению (температуре горячей воды в точке водоразбора) отвечает управляющая организация. Качество коммунальных услуг по отоплению и горячей воде непосредственно в квартирах зависит не только от качества поставленной на дом тепловой энергии, но и от состояния внутридомовых систем теплоснабжения. Работоспособность данных инженерных коммуникаций дома обеспечивает управляющая организация. От того, как она подготовит систему теплоснабжения к работе в зимних условиях, будет зависеть тепло в наших квартирах и температура горячей воды в кранах. АО «Теплосеть» может поставить на дом тепло в полном объеме, но в отдельных квартирах будет холодно в связи с тем, что система отопления дома не промыта или не отрегулирована. Горячая вода может быть не той температуры, которая должна быть, если водоподогреватель в доме не промыт или неправильно подобран, если в доме нет циркуляции (не работают насосы) и т.д.

Управляющая организация ведет начисления собственникам платы за отопление и горячее водоснабжение, выставляет платежные документы, собирает денежные средства, работает с неплательщиками. По домам, которые оборудованы общедомовым прибором учета, расчеты ведутся за фактическое

потребление, учтенное этим прибором. По домам, не оборудованным приборами, учет и расчеты ведутся по установленным нормативам.

Таким образом, сегодня перед жителем за качество коммунальных услуг непосредственно в квартирах отвечает только управляющая организация, она же отвечает за правильность произведенных расчетов.

При переходе на прямые договоры взаимоотношения будут выстроены следующим образом.

Жители будут иметь прямой договор на предоставление коммунальной услуги по отоплению с АО «Теплосеть» (с договором – публичной офертой можно ознакомиться на официальном сайте АО «Теплосеть» www.stavteploset.ru). АО «Теплосеть» будет также поставлять тепловую энергию на границу дома и отвечать за параметры качества тепловой энергии в этой точке.

При отсутствии качества коммунальной услуги по отоплению непосредственно в квартире (при температуре в жилом помещении ниже нормативной) житель будет обращаться в АО «Теплосеть» либо в управляющую организацию, которые должны будут совместно выяснить, кто из них виноват в том, что у вас нет нормального отопления. То ли АО «Теплосеть» поставила на границу дома некачественный ресурс, то ли система теплоснабжения, за которую отвечает управляющая организация, была не подготовлена к работе. Перерасчет за некачественное отопление сделает АО «Теплосеть», т.к. у него с жителем договор на отопление.

Платить за отопление жители будут непосредственно в АО «Теплосеть», которое будет выставлять платежные документы и работать с должниками.

Для приготовления горячей воды управляющая компания будет продолжать покупать у АО «Теплосеть» тепловую энергию, вести начисления по горячей воде и отвечать перед собственниками за ее качество непосредственно в квартирах.

Таким образом, при переходе на прямые договоры по отоплению житель будет взаимодействовать с АО «Теплосеть», а по горячей воде – с управляющей организацией. При этом, для того чтобы правильно произвести начисления по отоплению и горячей воде, управляющей организации и АО «Теплосеть» придется выстроить новые взаимоотношения. Поясним почему.

Основная часть многоквартирных домов в городе оборудована общедомовыми приборами учета, которые не учитывают отдельно объем тепловой энер-

гии на отопление и на приготовление горячей воды. Поэтому, чтобы правильно произвести начисления в отопительный период по отоплению и по горячей воде, управляющая организация сначала должна произвести начисления по горячей воде и вовремя предоставить данную информацию в АО «Теплосеть». После чего АО «Теплосеть» отнимет от общего объема теплоснабжения дома, учтенного прибором учета, объем тепла на подогрев воды, а остальное тепло распределит на отопление. Если управляющая организация не предоставит таких данных по горячей воде, то произвести начисления и вовремя выставить платежные документы жителям по отоплению будет невозможно.

Таким образом, чтобы правильно распределить всю вошедшую в дом тепловую энергию между исполнителями коммунальных услуг по отоплению (АО «Теплосеть») и горячему водоснабжению (управляющая организация) эти два субъекта правоотношений должны четко взаимодействовать. В настоящее время по некоторым управляющим компаниям такого взаимопонимания не достигнуто.

Поэтому жителям, прежде чем принимать решения о переходе на прямые договоры по собственной инициативе в части поставки на дом тепловой энергии, необходимо учесть особенности системы теплоснабжения города и системы теплоснабжения дома, в котором они проживают. Также необходимо учитывать, каким образом выстроятся взаимоотношения всех субъектов правоотношений, кто будет отвечать за качество отопления и горячей воды в квартирах и как будет вестись учет и распределение теплоэнергии по общедомовому прибору учета и производиться расчеты.

Учитывая физические свойства тепловой энергии, особый порядок ее расчета и необходимость четкого взаимодействия всех субъектов правоотношений, АО «Теплосеть» по своей инициативе намерено переводить на прямые договоры по отоплению только тех жителей МКД, управляющие компании которых собирают денежные средства от собственников на свой расчетный счет и имеют задолженность за поставленное тепло перед АО «Теплосеть». Если управляющая организация не имеет задолженности, то менять уже выстроенные взаимоотношения нет необходимости.

При переводе жителей на прямые договоры по отоплению по инициативе АО «Теплосеть» они будут своевременно оповещены об этом.

Администрация АО «Теплосеть».