

ПП РФ № 897 о правах и обязанностях УО и РСО при прямых договорах



ПП РФ № 897 внесло изменения в законодательство в части информационного взаимодействия управляющих и ресурсоснабжающих организаций при переходе на прямые договоры. Во второй статье рассказываем о новых обязанностях УО, правилах контроля качества услуг и обмена показаниями приборов учёта с РСО.

[Как постановление № 897 изменило порядок взаимодействия УО с РСО](#)

УО отвечает за состояние внутридомовых сетей и предоставляет РСО доступ к общему имуществу

Постановление Правительства РФ от 13.07.2019 № 897 обязало управляющие организации при переходе собственников на прямые договоры передавать в РСО большой объём информации о жителях дома и помещениях в нём (п.п. 6, 6(1), 148, 148(1) ПП РФ № 354 в ред. ПП РФ № 897). Эти данные необходимы исполнителю коммунальных услуг или регоператору по обращению с ТКО для начисления платы за услуги.

Помимо обязательной передачи РСО информации для расчётов, согласно новому постановлению, управляющая домом организация при прямом договоре собственников с поставщиками коммунальных ресурсов должна:

- заключать договоры на приобретение КР (коммунального ресурса) на СОИ (содержание общедомового имущества);

- проводить техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем;
- принимать жалобы потребителей на качество КУ, организовывать и проводить вместе с РСО проверки по таким жалобам, составлять акты проверок и фиксировать вред, причинённый имуществу и/или здоровья жителей дома ненадлежащим качеством КУ;
- контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ раздела внутридомовых и централизованных сетей;
- установить и ввести в эксплуатацию ОДПУ в течение 3 месяцев с момента, когда собственники на ОСС решили включить расходы на такие работы в плату за содержание жилого помещения.

Также ПП РФ № 897 закрепило в обязанностях управляющих организаций при прямых договорах предоставлять представителям РСО доступ к общему имуществу многоквартирного дома, чтобы исполнитель КУ мог провести работы по приостановлению или ограничению КУ.

[Должна ли РСО делать перерасчёт при отрицательном объёме КР на СОИ](#)

РСО может по соглашению с УО передать ей часть своих прав и обязанностей

В новом пп. «ж» п. 31(1) ПП РФ № 354 законодательно закреплено, что управляющая организация обязана вводить ограничение предоставления КУ или приостанавливать её в случае, если у неё с РСО заключено соглашение об этом.

Речь идёт о передаче управляющей организации части прав и обязанностей исполнителя коммунальных услуг. Такое право ПП РФ № 897 напрямую закрепил, дополнив ПП РФ № 354 новыми пунктами: п. 148(23-1) в отношении регоператоров по обращению с ТКО и 32(1) – в отношении других РСО.

РСО и регоператор могут передать управляющим организациям все свои права, указанные в п.п. 32, 148(23) ПП РФ № 354, а также следующие обязанности:

- снимать показания ИПУ, установленных вне жилых помещений, и проводить проверку их состояния не реже 1 раза в полгода (пп. «е(1)» п. 31 ПП РФ № 354);
- проверять состояние ИПУ по заявлению потребителя в срок, не превышающий 10 рабочих дней с момента его обращения (пп. «е(2)» п. 31 ПП РФ № 354).

Но РСО и регоператор не могут этого сделать в одностороннем порядке. Передача прав и обязанностей УО происходит по соглашению сторон на основании договора (п.п. 32(1), 148(23-1) ПП РФ № 354 в ред. ПП РФ № 897).

Если часть прав/обязанностей, которые РСО получила при переходе на прямой договор, была передана управляющей организации, то РСО/регоператор обязаны сообщить об этом потребителям, разместив информацию на стендах в подъездах МКД и на досках объявлений в собственных офисах.

УО обязана принимать показания ИПУ и передавать их вместе с данными ОДПУ исполнителю услуг

В обязанностях управляющих организаций, которые появились в новом п. 31(1) ПП РФ № 354, при переходе собственников на прямые договоры теперь появилась требование по передаче в РСО показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта.

После заключения прямого договора с РСО жители дома должны предоставлять показания счётчиков исполнителю коммунальных услуг, но так бывает не всегда. Кому-то удобнее передавать данные в УО или потребители не знают, как можно отправить показания новому исполнителю КУ.

Если собственники или наниматели жилых помещений в доме передали показания ИПУ в управляющую организацию, то она обязана собрать полученные данные и направить их в РСО не позднее 26-го числа текущего месяца (пп. «е» п. 31(1) ПП РФ № 354).

В такие же сроки УО обязана предоставить в РСО показания общедомового прибора учёта ресурсов, если таковой установлен в доме. Снять показания управляющая организация должна в период с 23-го по 25-е число текущего месяца. Порядок предоставления данных должен быть закреплён в договоре между УО и РСО о поставке коммунальных ресурсов на содержание общего имущества дома (пп. «д» п. 31(1) ПП РФ № 354).

[Как УО выстроить отношения с РСО после принятия ПП РФ № 1090](#)

РСО должна передавать управляющей организации показания ИПУ потребителей

ПП РФ № 897 предъявило требования по передаче данных счётчиков не только к управляющим, но и к ресурсоснабжающим организациям. Новый НПА внёс изменения в пп. «е,ж» п. 31 ПП РФ № 354, обязав РСО при прямом договоре с собственниками:

- Принимать от УО показания ИПУ и ОДПУ до 26-го числа каждого месяца;
- Принимать показания от жителей МКД и использовать поступившие не позднее 25-го числа данные при расчёте платы за КУ за расчётный период.
- Направлять в управляющую домом организацию показания, которые предоставили жители дома.

Следовательно, с 31 июля 2019 года исполнитель услуг обязан делиться с управляющей организацией показаниями ИПУ, которые собственники ему предоставили. Передать показания, которые собрала, РСО может с использованием ГИС ЖКХ.

Это должно решить проблему, когда управляющая организация, не имея на руках актуальных показаний счётчиков, установленных в жилых помещениях, не могла

проверить правильность начислений за КР на СОИ. Получая сведения от ресурсоснабжающей организации, УО сможет контролировать расчёт платы за эту услугу.

Исполнители ЖКУ не должны размещать рекламу на платёжных документах

ПП РФ № 897 внёс в ПП РФ № 354 ещё одно важное требование – запрет размещения на платёжном документе рекламы. Запрет на неё был введён ещё 3 июня 2018 года Федеральным законом от 03.04.2018 № 61-ФЗ, об этом также говорила Федеральная антимонопольная служба.

Теперь этот запрет внесён и в ПП РФ № 354 в п. 69(1). Исключение – социальная реклама, а также справочно-информационные сведения, в том числе о предоставлении коммунальных услуг, об изменении законодательства в сфере предоставления ЖКУ и/или тарифов, нормативов потребления коммунальных услуг.

На платёжном документе указывается информация о регоператоре по обращению ТКО: номера контактных телефонов, адрес сайта в сети Интернет, на котором размещается в том числе информация о графике работы его офисов.

На заметку

После вступления в силу № 59-ФЗ, который закрепил право собственников помещений перейти на прямые договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, у всех участников этого процесса – жителей дома, УО и РСО – появилось немало вопросов по процедуре передачи полномочий от управляющей организации к новому исполнителю КУ.

С одной стороны, новое ПП РФ № 897 вносит порядок в некоторые аспекты взаимодействия УО и РСО при переходе на прямые договоры и после них:

- Регламентирует сроки и перечень информации, которую УО должна передать новому исполнителю коммунальных услуг для расчётов.
- Обязывает РСО ежемесячно передавать управляющей организации показания ИПУ, которые поступили ей от потребителей.
- Закрепляет право УО по договору с поставщиком ресурсов проводить проверки показаний и состояния приборов учёта коммунальных ресурсов.

В то же время изменения в ПП РФ № 354 создали новые трудности для управляющих организаций: они обязана передать РСО сведения о документах, удостоверяющих личность каждого собственника или нанимателя помещений в доме. Однако чаще всего таких данных у УО нет.

Также теперь в жилищном законодательстве закреплена ответственность УО перед РСО за ошибки в переданных сведениях для расчётов. Если неточность в них приведёт к необоснованному увеличению платы за КР, то управляющая организация должна будет возместить исполнителю КУ ущерб в размере штрафа, который РСО выплатит потребителю согласно п. 155(1) ПП РФ № 354.