



**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

127994, Российская Федерация, город Москва,  
ГСП-4, Садовая-Самотечная улица, дом 10/23,  
строение 1  
Тел. 694-35-55; факс 699-38-41

Органы исполнительной  
власти субъектов  
Российской Федерации  
(по списку рассылки)

29.11.2007г. № 21492-СК/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О заключении договоров исполнителей  
коммунальных услуг с ресурсоснабжающими  
организациями**

Министерство регионального развития Российской Федерации в соответствии с пунктом 6 постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» в связи с многочисленными обращениями исполнителей коммунальных услуг в дополнение к разъяснениям, содержащимся в письме Министерства регионального развития Российской Федерации письме от 13 февраля 2007 г. № 2479 РМ/07, дает разъяснения по применению Правил предоставления коммунальных услуг гражданам по вопросу заключения договоров исполнителей с ресурсоснабжающими организациями.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее - Правила) (пункт 1) устанавливают их права и обязанности, ответственность исполнителями и потребителями коммунальных услуг. Согласно подпункту «в» пункта 49 Правил в обязанности исполнителя входит заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (далее - договор ресурсоснабжения) или их производство. Правила (пункт 3) определяют, что исполнитель это лицо, предоставляющее коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы, а ресурсоснабжающая организация это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу исполнителю, коммунальных ресурсов, используемых для предоставления коммунальных услуг.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Согласно пункту 1



статьи 422 Гражданского кодекса договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. В соответствии со статьей 426, пунктом 4 статьи 539, статьей 548 Гражданского кодекса приобретение исполнителем у ресурсоснабжающей организации коммунальных ресурсов и водоотведение (сброс сточных вод) с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами осуществляются на основании публичного договора энергоснабжения (ресурсоснабжения), при заключении и исполнении которого являются для сторон обязательными требования Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 февраля 1999 г. № 167, Правил поставки газа в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 5 февраля 1998 г. № 162, Правил функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 августа 2006 г. № 530, а в части не урегулированной указанными правовыми актами также нормы параграфа 6 главы 30 Гражданского кодекса. При этом пунктом 8 Правил для сторон договора ресурсоснабжения установлены обязательные правила, в соответствии с которыми условия такого договора не должны противоречить Правилам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации. Положения нормы пункта 8 Правил направлены на обеспечение соответствия условий договоров ресурсоснабжения и основанных на Правилах обязательств исполнителей.

В соответствии с пунктом 8 Правил условия договора ресурсоснабжения не должны, в частности, противоречить следующим императивным гражданско-правовым нормам Правил:

а) пунктам 3 – 6 (в части определения сторон отношений по предоставлению коммунальных услуг и состава коммунальных услуг, за которые перед потребителями отвечает исполнитель, а не ресурсоснабжающая организация);

б) пункту 7 (в части особенностей приобретения коммунальных ресурсов и услуг водоотведения собственниками помещений, осуществляющими непосредственное управление многоквартирным домом, у ресурсоснабжающей организации, которая не отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем);

в) пунктам 9 - 12 и приложению № 1 к Правилам (в части координации требований к предоставлению коммунальных услуг и требований к качеству коммунальных ресурсов и услуг водоотведения);

г) пункту 15 (в части тарифов на коммунальные ресурсы и услуги водоотведения, применяемых для расчетов ресурсоснабжающей организации с исполнителем, являющимся управляющей организацией, товариществом собственников жилья или специализированным жилищным потребительским кооперативом);

д) пунктам 16 – 34 (в части порядка расчета платы за потребленные в

многоквартирном доме коммунальные ресурсы и отведенные сточные воды, периодичности внесения такой платы, например, равномерности оплаты потребленной тепловой энергии исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а при отсутствии таких данных по нормативам потребления и проведении 1 раз в год корректировки размера платы. С учетом нормы пункта 17 Правил оплата фактически потребленного количества тепловой энергии возможно<sup>А</sup> только при применении двуставочных тарифов, включающих в себя постоянную составляющую - ставку тарифа за мощность и переменную составляющую - ставку тарифа на тепловую энергию);

е) пункта 38 (в части внесения платы за коммунальные услуги только на указанный в платежном документе банковский счет исполнителя);

ж) пунктов 54 – 59 (в части порядка перерасчета платы за отдельные виды коммунальных ресурсов в связи с временным отсутствием потребителей в занимаемых жилых помещениях);

з) пунктов 64 – 74 (в части порядка действий привлеченной исполнителем аварийно-диспетчерской службы ресурсоснабжающей организации, составления акта о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества);

и) пунктов 60 – 63 и приложения № 1 к Правилам (в части порядка изменения размера платы за подачу коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность);

к) пунктов 79 - 86 (в части оснований и порядка приостановления или ограничения подачи коммунальных ресурсов).

Согласно пункту 4 статьи 426 Гражданского кодекса условия договоров ресурсоснабжения должны соответствовать правилам, обязательным для сторон при заключении и исполнении публичных договоров, издаваемым Правительством Российской Федерации. В силу пункта 5 статьи 426 Гражданского кодекса условия публичного договора, не соответствующие обязательным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, ничтожны. Заключение договоров ресурсоснабжения без соблюдения требований пункта 8 Правил является нарушением пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 4 статьи 426 Гражданского кодекса и влечет последствия, предусмотренные статьями 166 – 168 и 180 Гражданского кодекса.

Примером признания распространения Правил на отношения исполнителя и ресурсоснабжающей организации является содержащийся в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2006 года, утвержденный постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 7 марта 2007 г. ответ на вопрос 28, в котором со ссылкой на Правила обосновано, что теплоснабжающая организация не имеет права приостановить или прекратить подачу тепловой энергии в многоквартирный дом, если созданное в нем товарищество или кооператив имеют задолженность перед теплоснабжающей организацией по оплате тепловой энергии.

На основании пункта 8 Правил исполнитель вправе требовать установления соответствующих Правилам паритетных условий договоров ресурсоснабжения.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящие разъяснения до ресурсоснабжающих и управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, для руководства при применении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307.



С.И. Круглик