



## Общество с ограниченной ответственностью «Районная теплоснабжающая компания»

ул. Новоажимова, 13, г. Ижевск  
Удмуртская республика, Россия, 426006  
Тел./факс +7 (3412) 230-244, 230-245  
e-mail: rtk@izhes.com

ООО «Городская управляющая компания»

23.09.2020г. № РТК-31/522

426075, УР г. Ижевск, ул. Молодежная, 15, оф. 1

на № 762 от 10.08.2020г.

В ответ на Вашу заявку № 762 от 10.04.2015г., полученную 24.08.2020г. (вх. № 1681 от 24.08.2020г) о включении в договор теплоснабжения № 95/РТК от 09.09.2015г. многоквартирного дома по адресу: г. Ижевск, ул. Клубная, 66 корпус 3, далее – «МКД», через заключение соответствующего дополнительного соглашения, сообщаем, что, исходя из содержания предоставленных копий документов, **ООО «РТК» вынуждено приостановить рассмотрение Вашей заявки в порядке, предусмотренном пунктом 14 Правил, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг**, утвержденных Постановлением Правительства № 124 от 14.02.2012г. (далее « Правила № 124»), по причине не предоставления Вами документов, подтверждающих наличие у ООО «Городская УК», как у управляющей организации, обязанности по предоставлению коммунальных услуг потребителям – владельцам помещений в указанном выше многоквартирном доме. Наличие данной обязанности, в силу пункта 2 Правил № 124, является необходимым условием признания ООО «Городская УК» исполнителем коммунальной услуги «отопление», и именно с этой обязанностью корреспондирует Ваше право на заключение договора теплоснабжения, предусмотренное пунктом 4 этих же Правил.

Согласно подпункту б) пункта 6 Правил № 124 к заявке (оферте) прилагаются, в том числе **документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и по предоставлению соответствующей коммунальной услуги потребителям.** В соответствии с подпунктом а) пункта 7 Правил № 124, документами, подтверждающими наличие у управляющей организации обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу, если собственниками помещений в МКД в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, являются протокол общего собрания собственников, на котором принято решение о выборе в качестве способа управления МКД управление управляющей организацией и решение о выборе управляющей организации в лице ООО «Городская УК», а также договор управления многоквартирным домом (если таковой заключен).

Предоставленный Вами протокол общего собрания № 1/2020 от 04.06.2020г. наряду с выбором ООО «Городская УК» в качестве управляющей организации, содержит следующее решение собственников помещений в МКД по вопросу 28 повестки дня: *«В целях правильного начисления платы за соответствующие виды коммунальных услуг, поручить ООО «Городская управляющая компания» заключить договор с ресурсоснабжающими организациями на предоставление всех коммунальных услуг (индивидуальное и общедомовое) с оплатой услуг ООО «Городская управляющая компания» в платежном документе за ЖКУ».*

Согласно данному решению собственников договор, который ООО «Городская УК» обязано заключить с ООО «РТК», как с ресурсоснабжающей организацией, назван договором на предоставление коммунальных услуг. Но ресурсоснабжающая организация не может оказывать управляющей компании коммунальные услуги, так как под коммунальными услугами понимаются действия по подаче жителям МКД коммунального ресурса, следовательно, получателем коммунальной услуги, то есть стороной в договоре оказания коммунальных услуг, всегда является владелец помещения в МКД. В отношениях по оказанию жителям МКД

Вх. № 1972-уп  
24.09.20



коммунальных услуг, исполнителем коммунальной услуги может быть, либо управляющая компания, если имеется решение собственников, обязывающее последнюю оказывать коммунальную услугу, и заключен договор поставки соответствующего коммунального ресурса с РСО, либо ресурсоснабжающая организация, если договор поставки коммунального ресурса между РСО и управляющей компанией не заключен (п. 17 Правил № 354).

Исходя из вышеизложенного и с учетом того, что решение по пункту 28 принято собственниками «в целях правильного начисления платы за коммунальные услуги», но не оказания коммунальных услуг, собственники своим решением по данному пункту поручили ООО «Городская УК» заключить с ресурсоснабжающими организациями (РСО), вместо договоров поставки коммунального ресурса, агентские договоры, предметом которых является поручение управляющей компании, от своего имени в интересах РСО производить начисление платы за коммунальные услуги, направлять владельцам квартир платежные документы за ЖКУ, получать от владельцев плату за коммунальные услуги и перечислять ее в адрес РСО.

Таким образом, предоставленные Вами документы свидетельствуют об отсутствии у Вас обязанности по оказанию владельцами помещений в МКД коммунальной услуги по отоплению. Подтверждением данного вывода, наряду с указанными выше решениями собственников, являются условия договора управления, согласно которым ООО «Городская УК» в отношении по оказанию коммунальных услуг жителям МКД не возложило на себя обязанности исполнителя коммунальных услуг по подаче жителям коммунальных ресурсов, а приняло следующие обязательства по оказанию жителям услуг представительства в рамках этих отношений:

- представлять интересы собственников перед ресурсоснабжающими организациями (п. 2.2.2. договора управления);

- осуществлять контроль и требовать надлежащее исполнение договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жителям коммунальных услуг (п. 2.2.4. договора управления), то есть согласно данному условия коммунальные услуги жителям оказывает ООО «РТК», управляющая компания по поручению собственников, только контролирует и требует от нас их надлежащего исполнения;

- осуществлять прием и рассмотрение жалоб жителей на действия (бездействие) ресурсоснабжающих организаций (п. 2.2.15. договора управления).

Согласно пункту 9) статьи 2 Федерального закона «О теплоснабжении», **потребителем тепловой энергии является** «лицо, приобретающее тепловую энергию (мощность), теплоноситель для использования на принадлежащих ему на праве собственности или ином законном основании теплопотребляющих установках либо для оказания коммунальных услуг в части горячего водоснабжения и отопления». На основании пункта 1) части 2 статьи 15 этого же закона, ООО «РТК», как единая теплоснабжающая организация, обязана заключить договор теплоснабжения не с любым обратившимся к ней лицом, а только с потребителем, теплопотребляющие установки которого находятся в системе теплоснабжения единой теплоснабжающей организации.

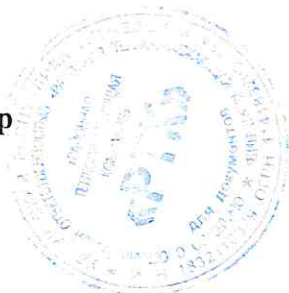
Следовательно, на основании пункта 13 Правил № 124, у ООО «РТК» отсутствует обязанность по заключению договора теплоснабжения с ООО «Городская управляющая компания» по причине того, что последнее не является потребителем тепловой энергии до возникновения у него обязанности по оказанию жителям МКД коммунальной услуги по отоплению.

Подводя итог вышеизложенному, мы согласны с тем, что ООО «Городская УК» приняло на себя обязанность перед собственниками заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры, связанные с оказанием коммунальных услуг жителям, но это договоры посреднического характера (агентские и поручения), но не договоры ресурсоснабжения, предметом которых является приобретение у РСО коммунальных ресурсов, в объеме необходимом для оказания соответствующих коммунальных услуг. Посреднические договоры (агентские или поручения) заключаются в общем порядке, исходя из общих принципов свободы договора (ст. 421 ГК РФ), которые исключают понуждение ООО «РТК» к заключению с ООО «Городская УК» агентского договора в порядке, предусмотренном статьями 445 446 ГК РФ в связи с неприменением к нашим отношениям, указанных выше положений Федерального закона «О теплоснабжении» и Правил № 124.

Тем не менее, ООО «РТК», в целях достижения определенности в наших отношениях и исключения возможного спора, действуя добросовестно и применяя по аналогии положения пункта 14 Правил № 124, вынуждено приостановить рассмотрение Вашей заявки на заключение договора теплоснабжения, через включение в действующий договор № 95/РТК от 09.09.2015г., указанного выше многоквартирного дома, до предоставления Вами документов, подтверждающих обязанность ООО «Городская УК» оказывать коммунальную услугу «отопление» жителям МКД по адресу: г. Ижевск, ул. Клубная 6б, корпус 3.

С уважением,

**Главный инженер**



**Е. Н. Митрошин**