

ОБОСНОВАННОСТЬ ЗАКЛЮЧЕНИЯ РСО ДОГОВОРОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В МКД

Коверов Андрей Николаевич

Договоры ресурсоснабжения и предоставления коммунальных услуг

Договоры ресурсоснабжения и предоставления коммунальных услуг – ключевой механизм регулирования отношений между теплоснабжающими организациями и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (МКД).

Их заключение обеспечивает легитимность взаимодействия, определяет права и обязанности сторон, а также гарантирует соблюдение стандартов качества услуг.

Нормативная база

- **Статья 157.2 ЖК РФ** – устанавливает условия и порядок заключения прямых договоров предоставления коммунальных услуг с РСО.
- **Постановление Правительства №354 (п.4, п.6)** – определяет перечень ресурсов и схему договорных отношений в отношении нежилых помещений и перечень коммунальных услуг, которые могут быть предоставлены.
- **ФЗ №190 «О теплоснабжении»** – определяет основы отношений в сфере теплоснабжения.
- **ФЗ №416 «О водоснабжении и водоотведении»** – определяет основы отношений в сфере водоснабжения.

Схема снабжения РСО МКД по договору до 2017 года

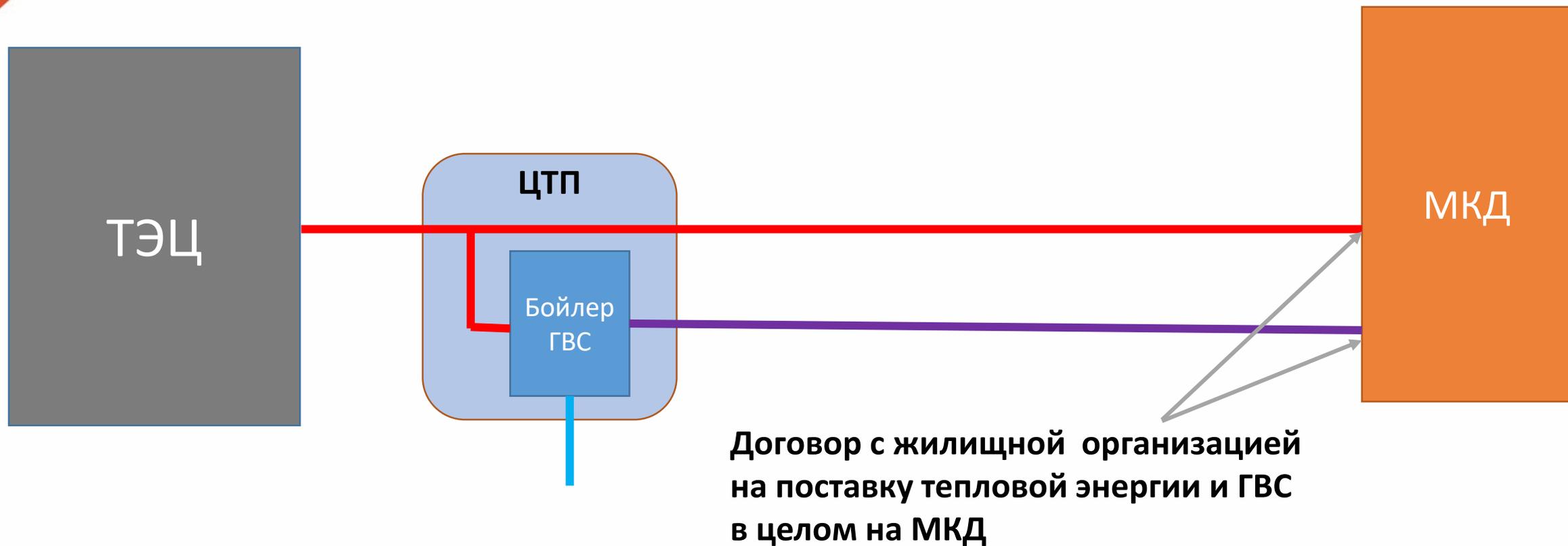


Схема снабжения РСО МКД по договорам в 2025 году

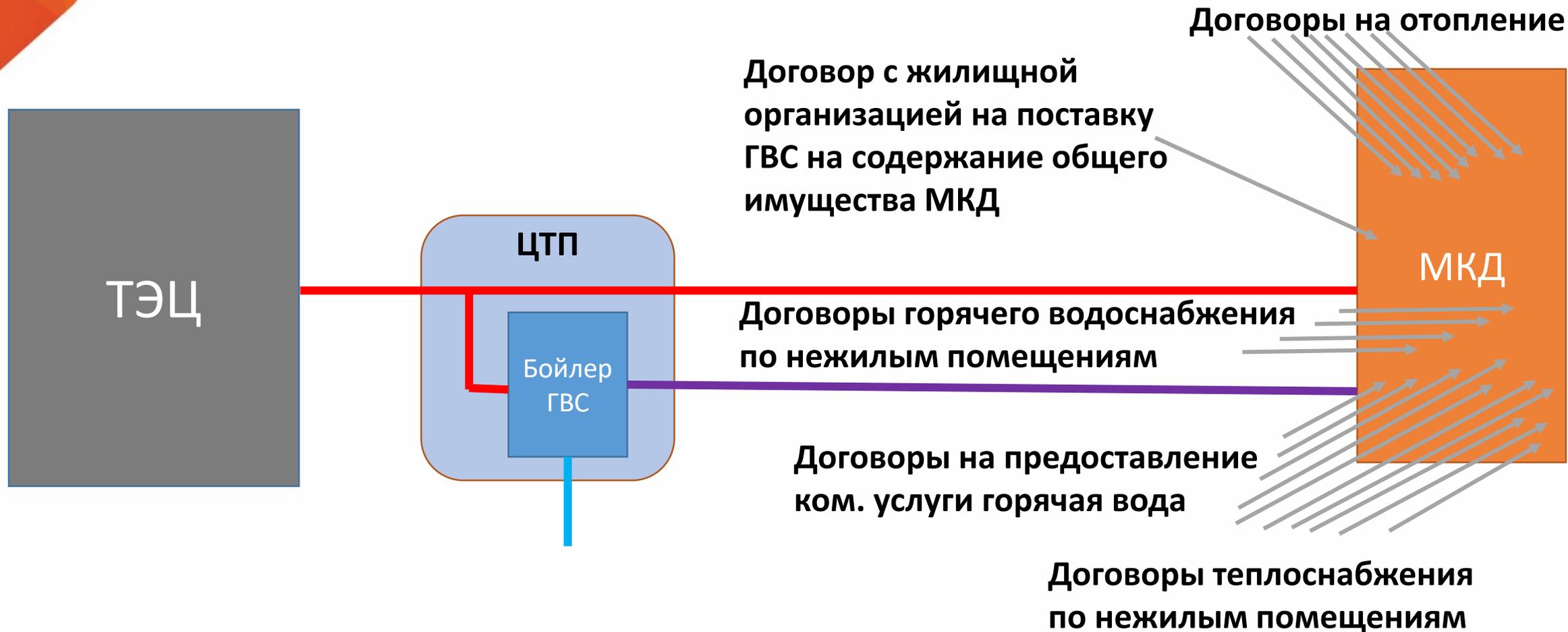


Схема подключения от ЦТП и зависимая система отопления

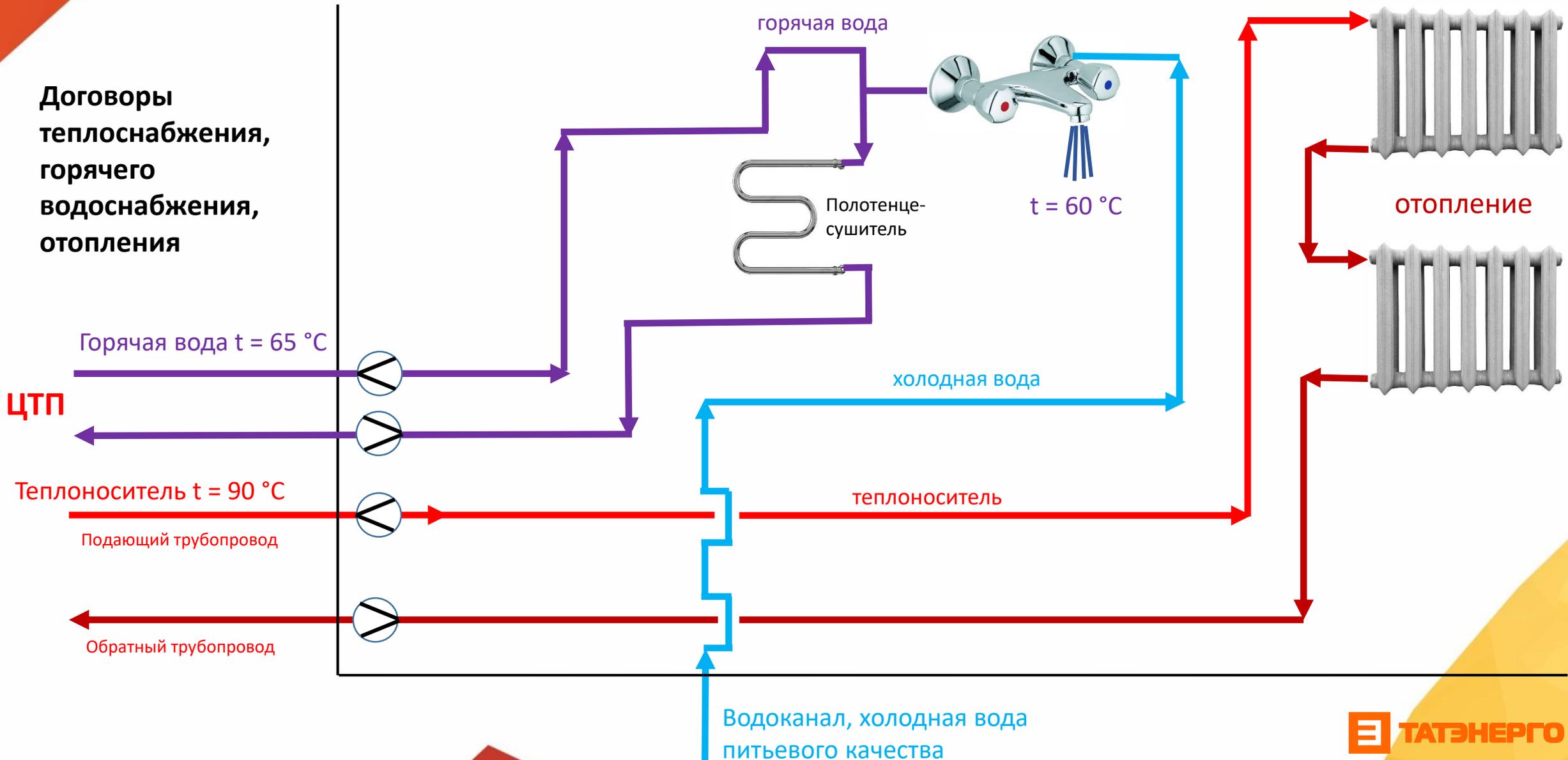
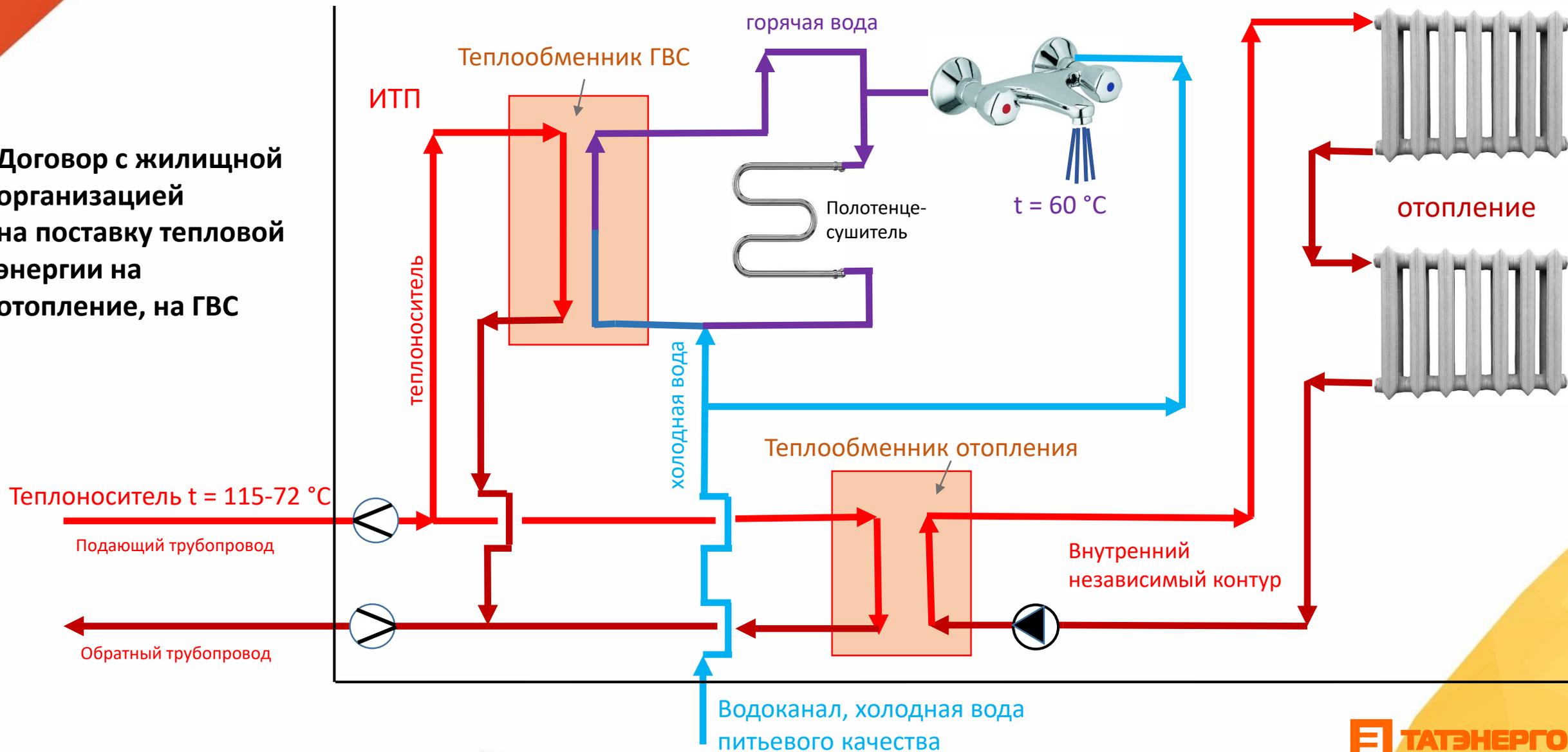


Схема снабжения от ИТП с независимой системой отопления

Договор с жилищной организацией на поставку тепловой энергии на отопление, на ГВС



Судебная практика

Решение Арбитражного суда республики Татарстан от 10.08.2020 по делу № А65-11878/2020 (ГВС)

Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.06.2023 N 307-ЭС23-2986 (ГВС)

Постановлением арбитражного суда кассационной инстанции Ф06-3876/2024 от 12 августа 2024 года (отопление)

Заключение договоров при разных схемах (теплоснабжение)

	Система теплоснабжения	Присоединение	Ресурс/услуга	Договор теплоснабжения с жилищной организацией/ с владельцем нежилого помещения	Договор предоставления ком.услуги отопление (ст.157.2 ЖК РФ)
1.	Закрытая/открытая	зависимое	Тепловая энергия/отопление	Заключается	Заключается
2.	Закрытая/открытая	независимое	Тепловая энергия/отопление	Заключается	Не заключается

Заключение договоров при разных схемах (ГВС)

	Система ГВС	Присоединение	Ресурс/ услуга	Договор теплоснабжения с жилищной организацией/ с владельцем нежилого помещения	Договор предоставления ком.услуги горячая вода (ст.157.2 ЖК РФ)
1.	Централизованная	от ЦТП	Горячая вода	Заключается	Заключается
2.	Нецентрализованная	ИТП с тепло- обменником ГВС от теплосети и сети ХВС	Тепловая энергия на нужды ГВС	Закключается	Не заключается

Спасибо за внимание!