**Ответы на некоторые вопросы конференции комментирует О.С.Беленькая, заместитель генерального директора по правовым вопросам СРО НП «ЖКХ-групп»:**

1. Какой должна быть температура горячей воды?

Ответ:

- В соответствии с п. 5 Приложения №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011, СанПиН 2.1.4.2496-09, температура горячей воды должна быть 60Со, отклонения не допускаются в соответствии с Решением Верховного Суда РФ от 31.05.2013 N АКПИ13-394.

1. Ситуация: Ресурсоснабжающая организация (РСО) заключила договор с управляющей компанией (УК) на продажу коммунального ресурса по отоплению. Вправе ли УК заключить агентский договор с РСО на организацию работы с населением, который включает ежемесячное выставление квитанций на оплату коммунальных услуг? Не приобретает ли РСО в данной ситуации статус «Исполнителя коммунальных услуг»?

Ответ:

- В случае если собственниками выбран способ управления «управляющая организация» (УО), то она в силу норм ЖК РФ и Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011, признается исполнителем коммунальных услуг. Заключение агентского договора между УО и РСО не освобождает УО от обязанностей, возложенных на неё, как на исполнителя коммунальных услуг. При этом в агентском договоре можно предусмотреть условие о том, что УО поручает РСО снимать показания ИПУ, ОПУ, начислять потребителям плату за коммунальные услуги, потребленные на индивидуальные и общедомовые нужды. В этом случае РСО вправе выставлять потребителям счета-квитанции на оплату коммунальных услуг, потребленных как на индивидуальные, так и общедомовые нужды. Агентский договор заключается в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ (ст. 1009) для его заключения решение общего собрания собственников не требуется. Однако оплата сверхнормативного ОДН оплачивается УО в соответствии с п. 44 Правил №354 от 06.11.2011, за исключением случая, если Общим собранием собственников принято решение о пропорциональном распределении этой разницы между ними.

1. Чем отличается управляющая организация при способе управления «управляющая организация» от управляющей организации при непосредственном способе управления? Кто является потребителем коммунальных услуг?

Ответ:

- Первое отличие состоит в том, что при способе управления «управляющая организация» между управляющей организацией и собственниками помещений заключается договор управления независимо от числа квартир в многоквартирном доме в соответствии со ст. 162 ЖК РФ. При непосредственном способе, когда количество квартир больше 12 между управляющей организацией и собственниками помещений заключается оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

В части оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в первом, и во втором случае управляющая организация в равной степени имеют права и обязанности. Однако при непосредственном способе управления, если это закреплено договором, управляющая организация несет ответственность в пределах собранных денежных средств.

Второе основное отличие состоит в том, что при способе управления «управляющая организация», управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, а во втором случае потребители вступают в договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями в части предоставления им коммунальных услуг, как на индивидуальные, так и общедомовые нужды, т.е. РСО самостоятельно от своего имени будет выставлять потребителям платежные документы (счета-квитанции) и собирать платежи.

Потребителем, в силу п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011, является лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

При реализации проекта используются средства государственной поддержки (грант) в соответствие с Распоряжением Президента Российской Федерации от 29.03.2013 № 115-рп.