Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Правила заключения договоров ресурсоснабжения

При заключении договора энергоснабжения, теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и договора поставки газа между УО и РСО на поставку ресурса для обеспечения собственникам коммунальной услуги и для содержания общего имущества нужно соблюдать обязательные требования, которые определены в ПП РФ от 14.02.2012 № 124.

Порядок заключения договора ресурсоснабжения

УО, которая по договору управления содержит общее имущество и предоставляет собственникам помещений в МКД коммунальные услуги, обращается в РСО с заявкой (офертой), чтобы заключить договор на приобретение конкретного ресурса (п. 4 ПП РФ от 14.02.2012 № 124). Сделать это нужно не позднее чем через 7 дней со дня вступления в силу договора управления МКД, но не ранее 10 рабочих дней со дня принятия решения о выборе управляющей организации.
К заявке нужно приложить (п. 6 ПП РФ от 14.02.2012 № 124):

- правоустанавливающие документы исполнителя: свидетельство о государственной регистрации исполнителя в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя, свидетельство о постановке исполнителя на учёт в налоговом органе, если исполнителем выступает индивидуальный предприниматель, – копия паспорта гражданина РФ);
- лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД – для управляющих организаций;
- документы, которые подтверждают наличие у исполнителя обязанности по содержанию ОИ в МКД и по предоставлению соответствующей коммунальной услуги или обязанности по содержанию ОИ в МКД в случае, если договор заключается в этих целях;
- документы, которые подтверждают факт подключения МКД к централизованным инженерным сетям, по которым подаётся соответствующий ресурс;
- при наличии общедомового прибора учёта – документы о его введении в эксплуатацию;
- если собственники помещений в МКД приняли решение о прямых расчётах с РСО за все или некоторые коммунальные услуги, то нужно приложить протокол общего собрания собственников, на котором такое решение было принято;
- документы, в которых содержатся сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в МКД, а также об общей площади помещений, включая помещения, входящие в состав ОИ;
- другие документы, которые предусмотрены нормативно-правовыми актами, которые регулируют отношения в сфере энергетики.

Документы, которые подтверждают обязанность исполнителя предоставлять конкретную коммунальную услугу и обязанность по содержанию общего имущества в МКД (п. 7 ПП РФ от 14.02.2012 № 124):

- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором было принято решение о выборе управляющей организации в качестве способа управления;
- протокол общего собрания, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице той управляющей организации, которая обращается с заявкой в РСО;
- договор управления МКД, если он заключён.

Если управляющая организация выбрана по конкурсу, то такими документами будут:

- протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации
- договор управления МКД, если он заключён.

Если управляющая организация привлечена для управления домом ТСЖ, ЖК или ЖСК, то в таком случае потребуются:

- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором принято решение о выборе УО;
- договор управления МКД, заключённый между товариществом или кооперативом и УО.

Могут быть предоставлены как оригиналы, так и копии документов. Копии должны быть заверены руководителем УО или уполномоченным лицом. Можно предоставить одновременно и копии, и оригиналы. После сверки оригиналы будут возвращены.

Даже если документы представлены не в полном объёме или неправильно оформлены, это не может являться причиной для отказа в заключении договора ресурсоснабжения. О недочётах нужно уведомить исполнителя в течение 5 рабочих дней с того момента, как документы были получены. Для того, чтобы всё исправить, отводится 30 дней. Если в этот срок документы не будут предоставлены, то рассмотрение заявки прекращается.

Бывает, что в РСО с заявками по одному и тому же дому обращаются несколько организаций. В таком случае РСО приостанавливает рассмотрение таких заявок, пока не будет выяснено, какая именно организация заключает договор правомерно. Такие проверки осуществляет орган ГЖН. Иногда такое решение принимается уже в суде (п. 9 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Если РСО поставляет ресурс в дом, но договор ресурсоснабжения при этом не заключён, в таком случае она может направить исполнителю заявку на заключение договора вместе с проектом такого договора (п. 10 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Когда заявка на заключение договора была отправлена, на ответ другой стороне даётся 30 дней (п. 11 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Если в течение этого срока:

- не было получено согласия на заключение договора ресурсоснабжения на предложенных или иных условиях
- был получен отказ от заключения договора

в таких случаях сторона, направившая заявку, может обратиться в суд. Если заключение договора ресурсоснабжения для второй стороны обязательно, то суд может обязать её заключить такой договор.

Исполнитель может отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, если у него уже есть договор на поставку этого ресурса с другой РСО. Также отказаться от заключения можно, если нет технической возможности поставлять конкретный ресурс в дом, так как дом не подключён к инженерным сетям. Ответ с отказом и указанием причин нужно отправить в РСО также в течение 30 дней (п. 12 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

РСО также может отказать в заключении договора. Причиной может быть (п. 13 ПП РФ от 14.02.2012 № 124):

- отсутствие подключения дома к инженерным сетям
- наличие уже заключённого договора ресурсоснабжения по дому
- у УО нет лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД

Кроме того, в некоторых случаях РСО не обязана заключать договор ресурсоснабжения, если это предусмотрено нормативными актами в сфере ресурсоснабжения.

О своём отказе и его причинах РСО уведомляет в письменном виде в течение 5 рабочих дней.

Договор ресурсоснабжения

Договор вступает в силу с момента, когда он будет подписан последней стороной (п. 15 ПП РФ от 14.02.2012 № 124). Условия договора можно применить и к ранее возникшим отношениям. Датой начала работы по договору в таком случае будет считаться дата начала поставки коммунального ресурса, но не ранее даты, с которой у управляющей организации возникает обязанность предоставлять коммунальные услуги потребителям и приобретать коммунальный ресурс для содержания ОИ в МКД.
Существенными условиями договора являются (п. 17 ПП РФ от 14.02.2012 № 124):

- предмет договора – вид коммунального ресурса, который будет поставляться в дом;
- дата начала поставки ресурса;
- показатели качества ресурса;
- порядок определения объёмов ресурса;
- порядок определения цены договора исходя из тарифов;
- порядок оплаты коммунального ресурса, при этом расчетный период – это 1 календарный месяц;
- другие существенные условия, которые определяются нормативными актами в сфере ресурсоснабжения.

Важно, чтобы в договоре ресурсоснабжения был предусмотрено условие разграничения ответственности сторон за качество поставляемого ресурса. Если в договоре не определено это условие, то по умолчанию граница находится там, где внутридомовые инженерные сети подключаются к централизованным сетям (пп. «а» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Эта граница определяется в соответствии с актом разграничения балансовой принадлежности сетей и актом эксплуатационной ответственности сторон. Копии этих документов прилагаются к договору.

Нужно определить, как будут взаимодействовать стороны в случае, если потребитель будет жаловаться на качество или объём поставляемой коммунальной услуги (пп. «б» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Кроме того, в договоре следует прописать условие об обслуживании внутридомовых и централизованных инженерных сетей – кто и за что будет отвечать (пп. «в» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Стороны имеют обязанность по информированию, если было выявлено, что к внутридомовым сетям кто-то несанкционированно подключился. Поэтому в договоре надо определить, как стороны будут взаимодействовать в таком случае и как будет осуществляться перерасчёт по оплате коммунальных ресурсов.

Так как согласно требованиям законодательства о повышении энергетической эффективности нужно определить, кто оборудует дом общедомовым прибором учёта и обеспечивает его работу и правильную эксплуатацию в течение всего срока действия договора. А также порядок снятия и предоставления показаний приборов учёта и другой информации, которая позволяет определить объём потребленного коммунального ресурса. Обычно, если иное не предусмотрено договором, исполнитель предоставляет информацию до 1 числа месяца, который следует за расчётным (пп. «д» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124)

Кроме того, следует прописать порядок действий и порядок расчётов в случае, если общедомовой прибор учёта неисправен (пп. «з» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Нужно определить, как будут сниматься показания приборов учёта и кто будет подписывать акты, в которых будут отражаться эти показания, в случае, если сведения о МКД будут исключены из реестра лицензий или будет аннулирована лицензия самой управляющей организации (пп. «в» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

УО обязана уведомлять РСО о сроках проверки сведений о показаниях приборов учёта электрической энергии, которые предоставляют собственники помещений в МКД. И РСО тоже должна уведомлять УО о сроках своих проверок показаний приборов и их состояния, так как исполнитель может принимать в них участие (пп. «е» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

РСО должна предоставлять УО информацию о показаниях индивидуальных приборов учёта или другую информацию, на основании которой рассчитывается объём потреблённого ресурса (пп. «е(1)» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

В договоре нужно прописать эти обязанности сторон, а также, каким образом и в каком порядке будет осуществляться передача информации.

Если РСО необходимо подключить общедомовые приборы учёта к автоматизированным информационно-измерительным системам, которые помогают в учёте ресурсов и передачи показаний приборов учёта, УО должна предоставить ей такую возможность, а также посодействовать при подключении таких систем к индивидуальным приборам учёта (пп. «ж» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

При этом такие расходы не должны возлагаться на потребителей и РСО не вправе требовать от УО компенсации, если только собственники на общем собрании не приняли решение включить эти расходы в плату за содержание и ремонт жилого помещения (пп. «ж» п. 18 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

Помимо этого, если в субъекте РФ принято решение о введении социальной нормы потребления электроэнергии, то необходимо определить обязательства сторон по передаче информации, которая предусмотрена нормативными актами.

В договоре нужно прописать и порядок приостановления и ограничения подачи коммунального ресурса в случае аварий и в случае проведения планово-профилактического ремонта централизованных сетей .

Если у исполнителя КУ есть задолженность перед РСО, которая превышает стоимость коммунального ресурса за один месяц, то РСО тоже может ограничить или приостановить поставку ресурса и такой порядок тоже нужно прописать. Эти меры не должны затрагивать тех потребителей, кто добросовестно оплачивает коммунальные услуги.

УО имеет право отказаться от исполнения договора ресурсоснабжения, если её обязанности по содержанию общего имущества или оказанию конкретной КУ прекращены. В этом случае все счета нужно закрыть – оплатить в полном объёме весь коммунальный ресурс, который был поставлен на момент расторжения договора. Если на момент расторжения договора у УО были какие-то иные обязательства перед РСО, они также должны быть исполнены полностью.

РСО может отказаться от выполнения условий договора в одностороннем порядке, если исполнитель коммунальной задолжал более чем за 3 месяца. Такой порядок расторжения договора не должен затрагивать интересы тех потребителей, которые платят добросовестно. Соответственно, РСО может поставлять коммунальный ресурс таким потребителям вплоть до момента заключения договора ресурсоснабжения с другим исполнителем или до момента заключения договора управления напрямую.

РСО может информировать потребителей о наличии у исполнителя такой задолженности.

Качество и объём КР

Когда в договоре ресурсоснабжения оговаривается качественные и количественные показатели поставляемого ресурса, нужно учитывать, что УО должна иметь возможность обеспечить надлежащее содержание общего имущества в МКД и предоставлять коммунальную услугу, которая будет соответствовать всем требованиям (п. 20 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).
При установлении порядка, в котором будет определяться объём поставленного и потреблённого ресурса нужно учитывать следующее (п. 21 ПП РФ от 14.02.2012 № 124):

- Объём ресурса, который был поставлен в дом, определяется по показаниям общедомового прибора учёта за расчётный месяц.
- Из показаний прибора учёта вычитается тот объём ресурса, поставленного в нежилые помещения, собственники которых заключают договор напрямую с РСО.

Это расчёт для случая, когда ОДПУ учитывает объём таких поставок.

Порядок расчёта объёма поставленного коммунального ресурса в случаях, если дом не оборудован ОДПУ, он вышел из строя или исполнитель КУ не предоставляет информацию о показаниях, указан в п. 21 ПП РФ от 14.02.2012 № 124.

Стоимость КР

Стоимость коммунального ресурса рассчитывается по тарифам, установленным законодательством РФ (п. 22 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).
Стоимость коммунального ресурса, который используется для содержания общего имущества в доме, рассчитывается с использованием цен, которые установлены для населения.
Если к тарифам устанавливаются какие-то надбавки, то при расчёте стоимости КР они тоже должны учитываться.
Если все ИПУ в квартирах и ОДПУ в доме позволяют использовать различные тарифы, например, в зависимости от времени суток и имеют одинаковые функциональные возможности, то стоимость КР, который потребляется при использовании общего имущества, рассчитывается с учётом этих особенностей, в остальных случаях – стоимость рассчитывается без учёта дифференцированного тарифа.
Если РСО поставляет ресурс ненадлежащего качества или с перерывами, которые превышают установленную продолжительность, то стоимость КР должна быть пересмотрена за этот период.
В некоторых случаях стоимость коммунального ресурса рассчитывается по нормативу, но с применением повышающего коэффициента:

- если есть обязанность и техническая возможность установить ОДПУ, но он не установлен;
- если ОДПУ вышел из строя или истёк срок его эксплуатации, но прошло уже 3 месяца, а его работа не была восстановлена;
- если исполнитель коммунальной услуги не предоставляет сведения о показаниях ОДПУ в установленные сроки;
- если исполнитель КУ 2 или более раз не допустил представителей РСО для проверки состояния прибора учёта.

Если есть акт технического осмотра, который подтверждает, что нет возможности установить ОДПУ, – в таком случае повышающий коэффициент не применяют.

Коэффициент 1,5 применяется при расчёте стоимости горячей воды, холодной воды и электроэнергии, потреблённых на содержание общего имущества

Для тепловой энергии повышающий коэффициент – 1,1.

Повышающий коэффициент

Нельзя применять повышающий коэффициент к нормативу в при расчёте оплаты за КУ в следующих случаях:

- к лицам, принявшим помещение по акту от застройщика (п. 2 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ) и застройщику (п.п. 7.2 и 7.4 ст. 155 ЖК РФ);
- к наймодателю помещения по социальному найму либо специализированного жилищного фонда (п.п. 1 и 3 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ), к арендатору помещения (п. 2 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ);

- к собственнику помещения в ветхом, аварийном объекте, объекте, подлежащем сносу или капремонту до 2013 года, а также объекте, где мощность потребления электрической энергии < 5 кВт, max объём потребления тепловой энергии < 0,2 гКалл в час, max объём потребления природного газа < 2 м³ в час.

Повышающий коэффициент к установленному нормативу может применяться при условии наличия технической возможности установки ОДПУ, при отсутствии такой возможности повышающий коэффициент применён быть не может.

Порядок работы с жалобами потребителей

В договоре ресурсоснабжения нужно прописать порядок работы сторон с жалобами потребителей. Обязательно должны быть выявлены причины, почему в опредлённый период были предоставлены услуги ненадлежащего качества или в меньшем объёме. Порядок, в котором эти причины должны быть установлены и зафиксированы, тоже прописывается в договоре (п. 23 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).
РСО несёт ответственность за поставку ресурса ненадлежащего качества и объёма. Меры ответственности при несоблюдении этого условия нужно прописать в договоре.
Кроме того в договоре ресурсоснабжения нужно прописать:

- порядок оплаты коммунального ресурса;
- порядок и форму предоставления информации о расчётах и задолженности;
- порядок и сроки составления РСО и исполнителем акта сверки расчётов по договору.

В договоре можно предусмотреть, что РСО будет информировать потребителей о состоянии расчётов исполнителя за коммунальный ресурс по соответствующему договору ресурсоснабжения, но не чаще 1 раза в месяц.

Оплата КР в РСО

Если собственники помещений в МКД на общем собрании приняли решение о внесении платы напрямую в РСО, то в договоре нужно прописать (п. 25 ПП РФ от 14.02.2012 № 124).

- порядок, сроки и форму, в которой РСО будет предоставлять информацию в УО об оплате, поступившей от потребителей;
- порядок, сроки и форму, в которой РСО будет предоставлять информацию о задолженности исполнителя по оплате за КР отдельно по платежам потребителей и по платежам за соответствующую коммунальную услугу, которая была использована для содержания общего имущества;
- условие о том, что при осуществлении сверки расчётов начисления, размеры платежей и задолженности исполнителя в части платы за КУ на содержание общего имущества и платы за КУ потребителей указываются раздельно;
- как будут взаимодействовать РСО и УО при приостановлении или прекращении поставки какой-то коммунальной услуги тем потребителям, которые имеют задолженности;
- исполнитель КУ должен нести ответственность за невыполнение требований РСО по ограничению или прекращению поставки ресурса потребителю, который имеет задолженность, в том случае, если есть такая техническая возможность;
- порядок внесения платы.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom