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

Предоставление коммунальных услуг

Согласно ПП РФ от 06.05.2011 № 354 предоставление коммунальных услуг – это подача потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД. К коммунальной услуге также относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО).

Коммунальные ресурсы – это используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании ОИ в МКД:

- холодная вода
- горячая вода
- электрическая энергия
- газ
- тепловая энергия
- теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения)
- бытовой газ в баллонах
- твердое топливо при наличии печного отопления

К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды.

Порядок предоставления коммунальных услуг

Коммунальные услуги предоставляются с момента возникновения права собственности на жилое помещение или с момента предоставления жилого помещения по договору найма или аренды (п. 3 ПП РФ от 06.05.2011 № 354).
Степень благоустройства дома определяет, какие именно КУ будут предоставлены.
КУ предоставляются в необходимом объёме и надлежащего качества круглосуточно и бесперебойно. Услуги по отоплению – предоставляются в рамках отопительного сезона. При этом техническое состояние внутридомовых инженерных сетей должно соответствовать требованиям.
КУ предоставляются потребителю на основании возмездного договора.
На основании договора ресурсоснабжения, заключённого в письменной форме с ресурсоснабжающей организацией осуществляется поставка в нежилое помещение в МКД (п. 4 ПП РФ от 06.05.2011 № 354):

- поставка холодной воды
- горячей воды
- тепловой энергии
- электрической энергии
- газа
- отведение сточных вод

УО, ТСЖ, ЖК и ЖСК должны предоставлять РСО сведения о собственниках нежилых помещений в МКД, а также направляет таким собственникам уведомления о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения с РСО.

Эти условия не распространяются на машиноместа (п. 6 ПП РФ от 06.05.2011 № 354).

Договор о предоставлении КУ может быть заключён как письменно, так и путём совершения конклюдентных действий. Например, потребитель оплатил счёт за предоставленные услуги – значит он принял условия договора посредством конклюдентных действий (п. 7 ПП РФ от 06.05.2011 № 354).

Потребителю в жилом помещении не может быть отказано в предоставлении КУ в случае отсутствия у него заключенного в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг (п. 7 ПП РФ от 06.05.2011 № 354).

Условия предоставления КУ определяются (п. 9 ПП РФ от 06.05.2011 № 354):

- в договоре управления МКД (УО)
- в договоре предоставления КУ (ТСЖ)
- в договоре ресурсоснабжения (РСО)
- в договоре найма или аренды

Исполнитель коммунальных услуг

Исполнителем коммунальных услуг может быть (п. 8 ПП РФ от 06.05.2011 № 354):

- УО
- ТСЖ
- РСО

УО приступает к предоставлению КУ с даты, указанной в решении общего собрания о выборе этой УО или с даты заключения договора управления МКД. Прекращает предоставления услуг с момента расторжения договора.

ТСЖ начинает предоставлять КУ с даты его регистрации, но не раньше, чем начнётся поставка КР по договору с РСО. Прекращает – с момента ликвидации товарищества.

РСО начинает предоставление КУ с даты, обозначенной в договоре ресурсоснабжения, прекращает – с даты расторжения договора.

Договор о предоставлении КУ

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, должен включать (п. 19 ПП РФ от 06.05.2011 № 354):

- дату и место заключения договора;
- наименование, адрес, реквизиты расчётного счёта и другую контактную информацию исполнителя;
- сведения о потребителе: для физического лица – ФИО, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон; для юридического лица – наименование и место государственной регистрации, контактный телефон;
- адрес помещения в МКД, собственникам или пользователям которых предоставляются КУ. Здесь нужно указать общую площадь помещения и общую площадь помещений, входящих в состав ОИ в МКД, площадь жилых и нежилых помещений, вид деятельности, которая осуществляется в нежилом помещении, а также количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении. Эти сведения необходимы для расчёта оплаты за КУ;
- наименование коммунальной услуги;
- требования к качеству КУ;
- порядок определения объёма потребленного коммунального ресурса;
- сведения о ИПУ: дата и место установки, дата опломбирования заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку, срок проведения очередной поверки, порядок и условия приёма показаний приборов учёта;
- периодичность и порядок проведения исполнителем проверок наличия или отсутствия ИПУ и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях;
  порядок определения объёма предоставленных КУ и размера платы, в том числе порядок определения объёма предоставленной коммунальной услуги по электроснабжению и размера платы за указанную коммунальную услугу по тарифу;
- меры социальной поддержки по оплате КУ, предоставленные потребителю;
- адрес и способ доставки платёжного документа для оплаты КУ;
- порядок установления факта непредоставления КУ или предоставления КУ ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы в случаях перерывов в предоставлении КУ, которые превышают установленные нормы, или при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- права, обязанности и ответственность исполнителя и потребителя;
- основания и порядок приостановки и ограничения предоставления КУ;
- основания и порядок изменения и расторжения договора;
- срок действия договора.

Договоры ресурсоснабжения, которые заключаются с РСО, должны содержать положения об определении границы ответственности за режим и качество предоставления КУ (п. 21 ПП РФ от 06.05.2011 № 354). Если договором условия не определены, то граница ответственности определяется границей раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.
Чтобы заключить договор, УО, ТСЖ, ЖК или ЖСК не позднее чем через 20 рабочих дней после начала предоставления КУ должны предоставить собственнику в двух экземплярах подписанный проект договора (п. 22 ПП РФ от 06.05.2011 № 354). Если у собственника нет возражений, то в течение 30 дней со дня получения договора он направляет его исполнителю по почте или другим способом по месту нахождения исполнителя.
К договору собственник должен приложить копии:

- документов на право собственности на помещение в МКД,
- документа, удостоверяющего личность физического лица или свидетельство о государственной регистрации юридического лица,
- документов с информацией о ИПУ.

Собственник вправе и сам инициировать заключение договора. Для этого ему необходимо подать заявление о заключении договора в двух экземплярах, приложив к нему всё тот же список документов. Такое заявление можно отправить на адрес УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК или сразу в РСО.

Исполнитель обязан отреагировать на поступившее заявление в течение 10 рабочих дней с момента его получения.

Подать заявление может каждый собственник отдельно или общее собрание может уполномочить кого-то одного для совершения таких действий (п. 22-27 ПП РФ от 06.05.2011 № 354).

Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

- Обязанности исполнителя договора о предоставлении КУ
- Права исполнителя КУ
- Ответственность исполнителя КУ
- Требования к качеству КУ
- Плата за КУ
- Предоставление КУ ненадлежащего качества или с перерывами
- Приостановление и ограничение предоставления КУ
- Временно отсутствующие и временно проживающие
- Обращение с ТКО
- Правила заключения договоров ресурсоснабжения
- Нормативы потребления КУ и нормативы потребления КР на содержание ОИ в МКД

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