**Методические рекомендации по порядку формирования договорных отношений между участниками процесса предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (варианты "прямых" расчетов)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 Раздел: участники договорных отношений в рамках предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах** | | | | | | | | | | | | | |
| ПОТРЕБИТЕЛЬ  лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее  коммунальные услуги | | | | | | * собственник жилого помещения и проживающие с ним лица; * наниматель жилого помещения и проживающие с ним лица; * ссудополучатель жилого помещения и проживающие с ним лица; * арендатор жилого помещения и проживающие с ним лица; * член ЖСК; * собственник, арендатор нежилого помещения | | | | | | | |
| ИСПОЛНИТЕЛЬ  юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги | | | | | | * управляющая организация; * ТСЖ, ЖСК; * ресурсоснабжающая организация (при непосредственном способе управления); | | | | | | | |
| РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (РСО)  юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод | | | | | | * теплоснабжающие организации; * организации коммунального комплекса в сфере водоснабжения, водоотведения; * субъекты розничных рынков электрической энергии: гарантирующие поставщики, энергосбытовые, энергоснабжающие организации; * газоснабжающая организация | | | | | | | |
| **2 Раздел: порядок взаимоотношений при управлении управляющей организации и ТСЖ, ЖСК** | | | | | | | | | | | | | |
| ***При управлении управляющей организацией*** | | | | | | | | | | | *Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления МКД (договор о предоставлении услуг) условий о предоставлении КУ того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства МКД (п.9 ПП РФ № 354).*  *Договор, содержащий положения о предоставлении КУ может быть заключен в письменной форме или путем совершения конклюдентных действий.* | | |
| 1. Собственники помещений;  2. Орган управления ТСЖ, ЖСК  Исполнитель КУ – управляющая организация    *договор управления* | | | | | | | | | | |
| ***При управлении ТСЖ, ЖСК*** | | | | | | | | | | |
| Собственники помещений (члены ЖСК)  Исполнитель КУ – ТСЖ (ЖСК)  *договор предоставления КУ* | | | | | | | | | | |
| Договор заключается исполнителем **с собственником помещения**, условия о предоставлении КУ нанимателю, арендатору, ссудополучателю определятся в договорах заключаемых данными лицами с собственником помещения:   * *Договор найма;* * *Договор безвозмездного пользования;* * *Договор аренды* | | | | | | | | | | | | | |
| **начало предоставления КУ:** | | |  |  | | | | | | |  | | |
| для управляющей организации | | | *→* | с даты, указанной в решении общего собрания собственников о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления | | | | | | | | **но не ранее даты начала поставки КР по договору о приобретении с РСО** | |
| для ТСЖ (ЖСК) | | | *→* | с даты гос.регистрации | | | | | | | |
| *В переходный период между датой указанной собственниками о выборе УО (гос. регистрации ТСЖ) и датой начала поставки, указанной в договоре с РСО, если образуется разрыв, возникают прямые отношения между РСО и потребителями* | | | | | | | | | | | | | |
| **прекращение предоставления КУ:** | | | |  | | | | | | | |  | |
| для управляющей организации | | | *→* | с даты расторжения договора управления или с даты расторжения договора с РСО | | | | | | | | | |
| для ТСЖ (ЖСК) | | | *→* | с даты ликвидации ТСЖ (ЖСК) или с даты начала предоставления КУ управляющей организацией, с которой ТСЖ заключен договор управления | | | | | | | | | |
| **3 Раздел: порядок взаимоотношений при непосредственном управлении в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354** | | | | | | | | | | | | | |
| Исполнитель КУ – РСО  Собственники помещений (члены ЖСК)  *договор предоставления КУ* | | | | | | | | | | | | | |
| **условия, при которых РСО приступает к предоставлению КУ:** | | | | | | |  | | | | | | |
| при непосредственном управлении МКД | | | | | *→* | | общим собранием собственников МКД выбран способ управления | | | | | | |
| в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354 | | | | | *→* | | * способ управления МКД не выбран; * прекращен ранее выбранный способ управления (ликвидировано ТСЖ, расторгнут договор управления); * расторгнут договор между РСО и управляющей организацией; * способ управления выбран, но не наступили события, указанные в п.п. 14, 15 ПП РФ № 354, а именно управляющая организация, ТСЖ не приступили к предоставлению КУ: *не заключен договор с РСО; дата начала поставки КР по договору с РСО более поздняя чем дата, указанная в решении общего собрания собственников о выборе УК или дата гос/регистрации ТСЖ* | | | | | | |
| **начало предоставления КУ:** | | | | |  | |  | | | | | | |
| при непосредственном управлении МКД | | | | | *→* | | с даты, указанной в решении общего собрания собственников о выборе непосредственного способа | | | | | | |
| в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354 | | | | | *→* | | * со дня возникновения права собственности на помещение; * со дня предоставления помещения ЖСК; * со дня заключения договора найма (аренды), если иной срок не установлен законодательством о теплоснабжении, водоснабжении, электроснабжении, газоснабжении; * со дня прекращения ранее выбранного способа управления | | | | | | |
| **прекращение предоставления КУ:** | | | | |  | |  | | | | | | |
| -при непосредственном управлении МКД | | | | | *→* | | с даты начала предоставления КУ управляющей организаций или ТСЖ (ЖСК) | | | | | | |
| -в случаях, когда способ управления МКД не выбран либо выбран, но не наступили события, указанные в п. 14, 15 ПП РФ № 354 | | | | | *→* | |
| **4 Раздел: формирование договорных отношений между управляющими организациями (ТСЖ, ЖСК) и РСО в рамках снабжения коммунальными ресурсами для целей предоставления КУ.**  *Регулируется Гражданским кодексом РФ, с учетом особенностей установленных Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N 124***.** *Примерные формы договоров РСО должны быть утверждены Министерством регионального развития**РФ.* | | | | | | | | | | | | | |
| ***Основные этапы формирования договорных отношений:*** | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Направление заявки (оферты) о заключении договора в адрес РСО.  *Оферту о заключении договора может направить не только исполнитель, но и РСО исполнителю, если подача КР осуществляется в МКД без договора, в этом случае обязанной стороной заключить договор является исполнитель* | | срок предоставления заявки:   * для УО - 7 дней с дня вступления в силу договора управления, но не ранее 10 дней со дня принятия решения о выборе УО; * для ТСЖ не позднее 7 дней со дня гос. регистрации ТСЖ (если отсутствует договор с УО) или не позднее 7 дней с момента расторжения договора с УО; * для ЖСК не позднее 7 дней о дня принятия решения об управлении ЖСК (если отсутствует договор с УО) или не позднее 7 дней с момента расторжения договора с УО. | | | | документы, прилагаемые к заявке (оферте):   * правоустанавливающие документы исполнителя; * документы, подтверждающие наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую КУ в МКД; * документы об установке и приеме в эксплуатацию ОДПУ (при наличии); * протокол общего собрания собственников на котором принято решение о внесении платы за все или некоторые КУ непосредственно РСО (если такое решение принято); * документы, подтверждающие факт подключения МКД в установленном порядке к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения; * документы, содержащие сведения о размере площади каждого жилого и нежилого помещения в МКД, а также об общей площади помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме; * иные документы, предусмотренные нормативными правовыми акты в сфере ресурсоснабжения. | | | | | | | |
| 2.Результаты рассмотрения заявки (оферты) |  | Заключение договора | | | | Приостановление  рассмотрения заявки | | | | | | | Отказ от заключения договора |
|  | договор **вступает в силу** со дня его подписания последней стороной.  Стороны вправе установить применение условий договора к отношениям, возникшим до его заключения, но не ранее **даты начала поставки КР**. | | | | случаи приостановления:  - предоставление документов не в полном объеме или неправильно оформленных (РСО сообщает об этом заявителю в течение 5 дней со дня получения заявки);  - при обращении в РСО двух или более лиц с заявками в отношении одного МКД или обращения в период действия договора ресурсоснабжения с другим исполнителем приостанавливается до установления правомочий УО. *Правомочия устанавливаются в результате:*   * *проверок органов государственного жилищного надзора;* * *принятия решения суда.*   **Таким образом, решается проблема возникновения "двойных квитанций"** | | | | | | | основания для отказа со стороны РСО:  - отсутствие технологического присоединения (подключения) МКД к сетям РСО;  - отсутствие обязанности РСО по заключению договора в случаях, предусмотренных НПА.  основания для отказа со стороны исполнителя:  - заключение договора с иной РСО;  - самостоятельное производство КУ (отопление и ГВС).  *В случае отказа, сторона, направившая заявку вправе обратиться в суд о понуждении к заключению договора* |
| 4. Расторжение договора | | по инициативе РСО:  *Условие расторжения:* РСО вправе отказаться от исполнения договора при наличии у исполнителя задолженности за КР в размере, превышающем стоимость КР за 3 месяца. **Задолженность должна быть признана исполнителем по акту сверки или подтверждена решением суда.**  *Последствия:*для РСОвозникают обязанности по:  -предоставлению КУ добросовестным потребителям соответствующего МКД (до заключения договора с другим исполнителем, РСО);  - уведомлению потребителей о наличии у исполнителя задолженности; о возможности выбора иного способа управления, другой УО; заключении "прямого" договора с РСО при непосредственном управлении. | | | | | | | по инициативе Исполнителя:  *Условие расторжения:* прекращение обязательств исполнителя предоставлять КУ.  *Порядок расторжения*: предусматривается в договоре, в том числе сроки уведомления о наступлении события.  *Обязанности исполнителя:*  *-* произвести оплату поставленного КР в полном объеме до момента расторжения;  *-* исполнить иные обязательства, в т.ч. связанные с ответственностью за нарушение условий договора. | | | | |
| ***Основные изменения, касающиеся условий договора с РСО в части взаиморасчетов*** | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Порядок определения объемов КР по новым правилам.  *Порядок определения совокупного объема КР, установленный в договоре с РСО, аналогичен порядку, применяемому в отношениях между исполнителем и потребителями, что исключает*  *возможность возникновения какой-либо разницы (дельты)* | | при наличии ОДПУ:  объем определяется **по показаниям ОДПУ**, в случае наличия "прямых" договоров собственников нежилых помещений и РСО из этого объема вычитается объем КР, поставленный в такие нежилые помещения | | | | | | | | при отсутствии ОДПУ (выхода из строя, утраты, истечения срока эксплуатации):  объем определяется как **сумма объемов КР**, **поставленного во все жилые, нежилые помещения**, определенных по ИПУ, нормативам, и т.д. **объема КР, потребленного на ОДН** (по нормативам).  *за исключением нежилых помещений, по которым имеются "прямые" договора с РСО* | | | |
| 2. Срок оплаты и форма взаиморасчетов | | Срок оплаты *–* до 15 числа месяца, следующего за расчетным периодом, может быть предусмотрен более поздний срок в договоре с РСО.  **Внимание!** С 1 сентября 2012г. расчеты за КР осуществляются с учетом обязательных требований, установленных ПП РФ от 28.03.2012 № 253. К числу основных требований относятся:  - проведение до 1 сентября 2012г. исполнителями КУ сверки расчетов с РСО по оплате КР, поставленных до этого момента;  - платежи исполнителя подлежат перечислению в пользу РСО не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления платежей потребителя исполнителю. В случае если размер ежедневного совокупного платежа исполнителя < 5 тыс.руб., перечисление осуществляется в последующие дни, но не реже 1 раза в 5 раб. дней. *Договором с РСО может быть предусмотрена иная периодичность и размер совокупного платежа.*    Дополнительные формы взаиморасчетов:  -путем внесения собственниками, пользователями платы непосредственно РСО (при наличии соответствующего решения общего собрания), кроме КУ, предоставленных на ОДН. Порядок взаимодействия сторон определяется договором.  - уступка в пользу РСО права требования к потребителям, имеющим задолженность (условие может быть предусмотрено договором). | | | | | | | | | | | |
| **5 Раздел: порядок взаимоотношений с собственниками нежилых помещений в рамках расчетов за КУ, варианты взаимоотношений** | | | | | | | | | | | | | |
| 1 вариант: заключение собственником нежилого помещения единого договора, содержащего условия предоставления КУ с исполнителем.  Объем, потребляемый в целях обеспечения КУ нежилого помещения определяется:  - по ИПУ;  - по расчетному объему, определенному расчетным способом, согласованным с РСО | | | | | | 2 вариант: заключение собственником нежилого помещения двух договоров:  1) договор с РСО в целях обеспечения КР принадлежащего ему нежилого помещения в МКД (договор заключается по правилам ГК РФ, законодательством в сфере тепло-, энерго-, водо-, газоснабжении, водоотведении).  2) договор, содержащий условия предоставления КУ с исполнителем, предусматривающий обязанности по:  - *внесению платы за КУ, предоставленные на ОДН;*  *- предоставлению информации данные об объемах КР, потребленных в нежилом помещении по договору с РСО → в общем порядке и сроки, установленные для всех потребителей согласно ПП РФ № 354* | | | | | | | |
| Внимание:   * собственник нежилого помещения **имеет право выбрать** один из двух вариантов (п. 18 ПП РФ № 354); * оба варианта предусматривают обязательства собственника нежилого помещения по оплате коммунальных услуг, представленных на ОДН; * стоимость КР для предоставления КУ в нежилом помещении и на ОДН, рассчитывается по тарифам для той группы потребителей, к которой относится потребитель. Т.е. тарифы для населения применяются, если потребитель приравнен к категории "население". | | | | | | | | | | | | | |
| **6 Раздел: особенности "прямых" расчетов платы за КУ при управлении МКД управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК). Регулируется ч. 7.1. ст. 155 ЖК РФ, п. 64 ПП РФ № 354** | | | | | | | | | | | | | |
| Что понимается по → "прямыми" расчетами | | Внесение платы за КУ непосредственно в РСО, которая продает КР исполнителю, либо через указанных такой РСО платежных агентов или банковских платежных агентов.  *Т.е. "прямые" расчеты –* ***это только способ оплаты за КУ****, который не влечет возникновения договорных отношений между потребителем и РСО. Данный способ расчетов признается исполнением обязательств по оплате перед исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ)* | | | | | | | | | | | |
| Основание → | | Решение общего собрания собственников помещений в МКД (членов ТСЖ, ЖСК), принятое в соответствии с требованиями ЖК РФ. Исполнитель обязан в срок не позднее 5 рабочих дней предоставить РСО информацию о принятом решении. | | | | | | | | | | | |
| Условия "прямых" →  расчетов | | * договор, содержащий положения о предоставлении КУ, в любом случае заключается с исполнителем; * обязательства в рамках предоставления КУ остаются между исполнителем и потребителем, у потребителя сохраняется обязанность перед исполнителем по:   - оплате КУ;  - передаче информации для расчета размера платы (сведений о показаниях ИПУ, кол-ве проживающих);   * плата может вносится напрямую РСО только в отношении КУ, потребленных в жилом, нежилом помещении, **плата за КУ, потребляемые на ОДН, вносится исполнителю** | | | | | | | | | | | |
| Взаимодействие РСО →  и исполнителя в рамках организации "прямых" расчетов | | Порядок взаимодействия определяется в договоре исполнителя с РСО, в договоре устанавливаются условия:   * порядок, сроки и форма предоставления со стороны РСО информации:   - о поступившем от потребителей размере платы за КУ;  - задолженности исполнителя по оплате КР раздельно по платежам потребителей и платежам за КУ на ОДН;   * условие о проведении сверки расчетов с раздельным указанием платежей и задолженности по КУ, предоставленным на ОДН и внесенным потребителями; * порядок взаимодействия РСО и исполнителя по приостановлению или ограничению предоставлению КУ потребителям – должникам; * ответственность исполнителя за невыполнение законных требований РСО по приостановлению или ограничению КУ потребителю (при наличии тех.возможности) →в том числе возмещение убытков, понесенных РСО; * обязанность исполнителя предусмотреть в договорах с потребителями порядок внесения платы в РСО. | | | | | | | | | | | |
| *Обязанности Исполнителя:*  - ведет учет потребителей;  - осуществляет начисление платежей;  - обеспечивает оформление платежных документов и их доставку потребителям;  - осуществляет оплату КР, потребленного на ОДН | | | | | | | | *Обязанности РСО:*  - учет задолженности за КР раздельно по потребителям и исполнителю (в части ОДН) | | | | | |
| **Применяемые сокращения:**  **МКД -** многоквартирный дом;  **РСО –** ресурсоснабжающая организация;  **КУ –** коммунальные услуги;  **КР** – коммунальные ресурсы;  **ОДН** – общедомовые нужды;  **ОДПУ** – коллективные (общедомовые) приборы учета | | | | | | | | | | | | | |