**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, ЖСКИсполнитель 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 |