



**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

127994, Российская Федерация, город Москва,
ГСП-4, Садовая-Самотечная улица, дом 10/23,
строение 1
Тел. 694-35-55; факс 699-38-41

Министерство экономического
развития Российской Федерации

Министерство энергетики Российской
Федерации

Федеральная антимонопольная
служба

10.12.2010

№

41684-АП/14


На №

от

Министерство регионального развития Российской Федерации во исполнение пункта 2 Плана первоочередных мероприятий по реализации положений Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2010 г. № 2100-р направляет на согласование проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил заключения управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями» (далее – проект постановления).

Прошу согласовать проект постановления или представить замечания в возможно короткие сроки.

- Приложения: 1. Проект постановления на 16 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту постановления на 3 л. в 1 экз.


А.А. Попов



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ г. N _

Об утверждении Правил заключения управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями

Во исполнение статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые:

Правила заключения управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями;

примерную форму договора о приобретении коммунальных ресурсов.

2. Установить, что к отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, настоящие Правила применяются к правам и обязанностям, возникшим после введения в действие Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от _____ г. N _.

Председатель Правительства
Российской Федерации
В.ПУТИН

**Правила заключения управляющей организацией, товариществом
собственников жилья, жилищным кооперативом и иным
специализированным потребительским кооперативом договоров
на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими
организациями**

I. Общие положения

1. Настоящие Правила регламентируют отношения, возникающие при заключении управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом договоров энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на приобретение электрической энергии, тепловой энергии, воды, газа, услуг водоотведения для предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилом доме (далее – договор, договоры).

2. Настоящие Правила обеспечивают соблюдение следующих принципов:

а) обеспечение бесперебойности и безопасности предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

б) обеспечение необходимых объемов и надлежащего качества предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

в) обеспечение соответствия условий договоров положениям Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ от ____ №____ (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

г) недопущение включения в договоры условий, нарушающих интересы и ущемляющих права собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домах при предоставлении им коммунальных услуг.

3. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;

«коммунальные услуги» - услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения и отопления (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обеспечивающие комфортные условия использования жилых помещений в соответствии с их назначением и в пределах допустимого их

использования, комфортные условия использования общего имущества в многоквартирном доме, возможность использования нежилых помещений в многоквартирном доме, а также возможность использования земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства, и расположенных на них жилых помещений, подсобных строений и сооружений, включая помещения для содержания домашнего скота, бани, теплицы и иные;

«управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов, а также оказывающие услуги водоотведения;

«потребитель» - собственник помещений в многоквартирном доме, собственник жилого дома, пользователь помещений в многоквартирном и жилом доме, в т.ч. наниматель жилого помещения по договору социального найма и по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, арендатор жилого помещения, член жилищного кооператива, иное лицо, потребляющее коммунальные услуги;

«покупатель» - управляющая организация или товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, или иной специализированный потребительский кооператив, заключающие договор о приобретении коммунальных ресурсов (оказании услуг водоотведения) с ресурсоснабжающей организацией для целей предоставления или обеспечения предоставления коммунальных услуг потребителям;

«внутридомовые инженерные системы» - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг, и входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащие собственнику жилого дома;

«прибор учета» - коллективный (общедомовой) прибор учета, измеряющий объемы (количество) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом и бытовых стоков, отводимых от многоквартирного дома, а также индивидуальный прибор учета, измеряющий объемы (количество) коммунальных ресурсов, поданных в жилой дом и бытовых стоков, отводимых от жилого дома.

«точка поставки» - место подачи электрической энергии, тепловой энергии, воды, отвода сточных вод, определяемое внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

«граница эксплуатационной ответственности» - место соединения прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом или жилой дом, или место в точке поставки, если такая

граница эксплуатационной ответственности будет установлена соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг;

«объект» - многоквартирный дом или жилой дом, введенный в эксплуатацию в установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации порядке, в котором между собственниками помещений и покупателем, заключен договор, содержащий условия предоставления коммунальных услуг потребителям;

«расчетный период» - календарный месяц, за который производятся расчеты за коммунальные ресурсы и услуги водоотведения по договору.

4. К договорам, подлежащим заключению с соблюдением обязательных условий, устанавливаемых настоящими Правилами, относятся следующие:

1) договор энергоснабжения, содержащий условия продажи и покупки электрической энергии для предоставления коммунальных услуг электроснабжения потребителям;

2) договор поставки газа, содержащий условия продажи и покупки газа для предоставления коммунальных услуг газоснабжения потребителям (кроме поставки газа в баллонах);

3) договор теплоснабжения и горячего водоснабжения, содержащий условия продажи и покупки тепловой энергии для предоставления коммунальных услуг отопления и горячей воды для предоставления коммунальных услуг горячего водоснабжения при наличии централизованной системы горячего водоснабжения потребителей;

4) договор теплоснабжения, содержащий условия продажи и покупки тепловой энергии и теплоносителя для предоставления коммунальных услуг отопления и горячего водоснабжения при отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения потребителей;

5) договор водоснабжения и (или) водоотведения, содержащий условия покупки воды и (или) оказания услуг водоотведения для предоставления коммунальных услуг водоснабжения и (или) водоотведения потребителям.

5. Договор является публичным договором для ресурсоснабжающей организации и заключается в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами, регулирующими соответствующие отношения, с соблюдением обязательных условий, определенных настоящими Правилами.

II. Порядок заключения договора

6. Договор заключается между ресурсоснабжающей организацией и покупателем отдельно по каждому из видов, указанных в п.4 настоящих Правил. Допускается заключение теплоснабжающими организациями одного договора из указанных в подпунктах 3 и 4 пункта 4 настоящих Правил.

7. Договор заключается в простой письменной форме в 2-х экземплярах - по одному для каждой из сторон.

8. Оферта (предложение заключить договор) направляется покупателем в ресурсоснабжающую организацию и подлежит рассмотрению в течение 30 дней.

9. Оферта должна содержать следующую информацию:

1) полное и сокращенное наименование покупателя, его место нахождения, почтовый адрес и иные способы обмена информацией (телефоны, факс, адрес электронной почты);

2) цель приобретения покупателем коммунального ресурса (оказания услуг водоотведения) - для предоставления или обеспечения предоставления коммунальных услуг потребителям;

3) сведения о выполнении покупателем функций исполнителя коммунальных услуг по каждому объекту, на который будет производиться поставка коммунального ресурса;

4) дату начала поставки коммунального ресурса (оказания услуг водоотведения) по договору (с даты начала исполнения покупателем функций исполнителя коммунальных услуг по договору с собственниками помещений в многоквартирном доме, содержащему условия предоставления коммунальных услуг потребителям) и срок, на который заключается договор (срок окончания действия договора управления - для управляющей организации);

5) сведения об объектах, на которые будет производиться поставка коммунального ресурса (в т.ч. надворные постройки индивидуального домовладения), с указанием по каждому из таких объектов:

а) необходимых характеристик, влияющих на условия договора в зависимости от вида коммунального ресурса;

б) сведений о точке поставки и границе эксплуатационной ответственности для покупателя, согласованной с собственниками помещений в многоквартирном доме;

в) сведений о наличии, типах установленных приборов учета, месте установки прибора учета, дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета (далее - поверка), а также установленном сроке проведения очередной поверки (при наличии такого прибора);

б) сведений по объектам, на которых отсутствуют установленные приборы учета (по состоянию на дату направления оферты), подлежащих использованию при определении объемов коммунальных услуг для потребителей по их видам в отсутствии приборов учета, а именно:

- количество потребителей фактически и временно проживающих в жилых помещениях или размер площади жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования в многоквартирном доме;

- условия ведения личного подсобного хозяйства потребителями, влияющие на определение объемов коммунальных услуг (при наличии);

10. К оферте прилагаются следующие документы:

а) копии учредительных документов, заверенные государственным органом, осуществляющим ведение Единого государственного реестра юридических лиц, или нотариусом;

б) документ, подтверждающий правомочие представителя юридического лица выступать от имени этого юридического лица;

11. Ресурсоснабжающая организация в срок, не превышающий 30 дней со дня регистрации оферты, осуществляет проверку условий подачи коммунального ресурса покупателю, а также комплектности и правильности оформления представленных документов и достоверности содержащихся в них сведений.

В случае выявления в результате проверки некомплектности, недостоверности представленных документов или их неправильного оформления, ресурсоснабжающая организация уведомляет покупателя о необходимости представления надлежаще оформленных документов, содержащих достоверные сведения.

12. Ресурсоснабжающая организация составляет проект договора в двух экземплярах, один из которых вручает покупателю под роспись или направляет почтовым отправлением с уведомлением.

В случае несогласия с условиями, содержащимися в проекте договора, покупатель вправе направить ресурсоснабжающей организации протокол разногласий.

Ресурсоснабжающая организация обязана в течение 7 дней со дня получения указанного протокола разногласий принять меры по урегулированию разногласий либо в письменной форме уведомить покупателя об отказе во внесении полученных предложений в проект договора с указанием причин отказа, которые могут быть обжалованы покупателем в суде.

13. Если стороны заключаемого договора не урегулировали разногласия по условиям договора до даты начала выполнения покупателем функций исполнителя коммунальных услуг по каждому объекту, включенному в оферту покупателя, с указанной даты коммунальные ресурсы, поданные ресурсоснабжающей организацией на такие объекты (оказанные услуги водоотведения) подлежат учету у ресурсоснабжающей организации в признаваемых ею объемах и подлежат оплате покупателем исходя из признаваемых им объемов до даты урегулирования разногласий. Условия заключенного после урегулирования разногласий договора об определении объемов коммунальных ресурсов и порядке их оплаты распространяются на все расчетные периоды с даты начала поставки коммунального ресурса (оказания услуг водоотведения), указанной покупателем в оферте до даты заключения договора.

14. В случае отказа или уклонения ресурсоснабжающей организации от заключения договора покупатель вправе обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора и о возмещении убытков.

III. Обязательные условия, подлежащие отражению в договоре

15. Договор должен содержать следующие обязательные условия:

- 1) сведения информационного характера, влияющие на определение условий исполнения договора;
- 2) об обеспечении бесперебойности и качества поставки коммунальных ресурсов в точку поставки и о взаимодействии сторон договора по установлению фактов нарушения качества предоставления потребителям коммунальных услуг;
- 3) о подаче коммунальных ресурсов в объемах, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям, и порядке определения их фактических объемов по договору;
- 4) о взаимоотношениях сторон договора, связанных с установкой и эксплуатацией приборов учета, в т.ч. индивидуальных (комнатных) приборов учета у потребителей в многоквартирном доме;
- 5) порядок определения стоимости коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом и жилой дом, (услуг водоотведения) в каждом расчетном периоде;
- б) порядок расчетов сторон по договору за поставленные в точку поставки коммунальные ресурсы (оказанные услуги водоотведения);
- 7) о случаях введения ограничения или приостановления подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) и, соответственно, предоставления коммунальных услуг потребителям;
- 8) о правах, обязанностях и ответственности сторон договора;
- 9) положения, обязательность применения которых исходит из правил, установленных законом или иными правовыми актами, регулирующими отношения по снабжению конкретного вида коммунальным ресурсом (оказанию услуг водоотведения);
- 10) порядок прекращения обязательств сторон при расторжении договора.

16. В договоре указываются следующие сведения информационного характера, позволяющие сторонам договора определять условия исполнения своих обязательств по договору:

- а) дата и место заключения договора о приобретении коммунального ресурса;
- б) наименование покупателя, номер его банковского счета и банковские реквизиты, место нахождения, номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;
- в) наименование ресурсоснабжающей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, место нахождения, номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;
- г) вид коммунального ресурса, цели его использования покупателем (цели оказания услуг водоотведения) - для предоставления или обеспечения

предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме (или) жилом доме;

д) адреса объектов, на которые будет производиться поставка коммунального ресурса (по которым будут оказываться услуги водоотведения), с указанием необходимых характеристик таких объектов в зависимости от вида коммунального ресурса (условий оказания услуг водоотведения), а также порядок и периодичность актуализации информации о таких объектах;

е) условия ведения личного подсобного хозяйства потребителями в жилых домах (при наличии);

ж) акт об определении точки поставки и акт об установлении границ эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающей организации и покупателя по договору по каждому объекту;

з) наличие на каждом из объектов, включаемых в договор, приборов учета с указанием: типов установленных приборов учета коммунального ресурса, места установки прибора учета, даты опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета (далее - поверка), а также установленный срок проведения очередной поверки (при наличии такого прибора);

и) информация о тарифах на коммунальный ресурс (услуги водоотведения), применяемых в расчетах между ресурсоснабжающей организацией и покупателем, а также условия их изменения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с обеспечением возможности для покупателя коммунального ресурса использовать нормы жилищного законодательства об уведомлении потребителей об изменении тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты начала выставления платежных документов потребителям на оплату коммунальных услуг по новым тарифам;

к) информация о законах и нормативных правовых актах, которыми стороны договора обязуются руководствоваться с учетом норм жилищного законодательства при исполнении договора.

17. Стороны договора обязаны установить в договоре процедуру взаимных действий, позволяющих обеспечить представление коммунальных услуг потребителям надлежащего качества:

1) установление условий обеспечения работы аварийно-диспетчерской службы (покупателя или ресурсоснабжающей организации) для приема заявок, жалоб и обращений потребителей по вопросам ненадлежащего качества предоставления им коммунальных услуг соответствующего вида;

2) определение регламента действий представителей покупателя и ресурсоснабжающей организации для проведения проверок качества предоставления коммунальных услуг (при уведомлении покупателем ресурсоснабжающей организации о необходимости участия её представителя в таких проверках) с обеспечением сторонами соблюдения времени проведения проверок – не позднее двух часов с момента поступления в аварийно-

диспетчерскую службу сообщения от потребителей о нарушении качества предоставляемых услуг;

3) порядок участия представителей сторон в оформлении по результатам совместных проверок качества предоставления коммунальных услуг актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, актов о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителей, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или жилом доме, актов об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг.

18. В договоре подлежат отражению следующие обязательные условия определения фактических объемов коммунальных ресурсов, подаваемых ресурсоснабжающей организацией в точку поставки:

1) фактический объем коммунальных ресурсов и отводимых стоков за расчетный период определяется по данным приборов учета, а при их отсутствии – исходя из расчетного объема коммунальных услуг, определенного с использованием показателей индивидуальных (комнатных приборов учета), нормативов потребления коммунальных услуг и других способов их расчета, применяемых в случаях и в порядке определения объемов коммунальных услуг для потребителей в многоквартирном доме и жилом доме при отсутствии приборов учета;

2) в случае, когда собственниками нежилых помещений в многоквартирном доме заключены договоры на приобретение коммунальных ресурсов (отведение бытовых стоков) с ресурсоснабжающей организацией, соответствующие объемы коммунальных ресурсов не учитываются при определении фактических объемов коммунальных ресурсов (отводимых стоков), определяемых в порядке, установленном подпунктом 1 данного пункта настоящих Правил;

3) при отсутствии на объектах приборов учета тепловой энергии, объем тепловой энергии для предоставления коммунальных услуг отопления определяется в каждом месяце отопительного периода исходя из расчетного объема тепловой энергии, определенного путем распределения (в порядке установленном договором) годового объема тепловой энергии (определяемого суммированием нормативов потребления коммунальных услуг отопления за соответствующий год), по месяцам отопительного периода, а также учета показаний индивидуальных приборов учета;

4) не допускается ограничение ресурсоснабжающей организацией объемов поставляемых на объекты коммунальных ресурсов, в т.ч. путем установления лимитов таких объемов;

5) при отсутствии на объектах приборов учета фактический объем коммунальных ресурсов и отводимых стоков подлежит перерасчету в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг для перерасчета размера платы за коммунальные услуги потребителям;

6) в случаях, когда по вине ресурсоснабжающей организации допущено предоставление коммунальных услуг потребителям ненадлежащего качества и

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, объем коммунальных ресурсов подлежит уменьшению в соответствии с порядком определения такого снижения объемов коммунальных услуг для потребителей на основании актов нарушения качества коммунальных услуг, составленных в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг;

7) стороны договора по окончании каждого расчетного периода составляют акт поставки коммунальных ресурсов (отведения сточных вод) с указанием фактических объемов коммунальных ресурсов (отводимых сточных вод), определенных в соответствии с условиями договора отдельно по объектам, на которых установлены приборы учета и по объектам, на которых не установлены приборы учета, а также отдельно - определенных для потребителей в жилых и нежилых помещениях;

19. В договоре подлежат отражению следующие условия о взаимоотношениях сторон, связанных с установкой и эксплуатацией приборов учета:

1) порядок снятия (фиксации) покупателем показаний приборов учета ежемесячно с 23 по 25 число текущего месяца;

2) порядок представления ресурсоснабжающей организации сведений о показаниях индивидуальных приборов учета для составления актов фактических поставок коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) в случаях отсутствия на объектах приборов учета;

3) порядок допуска представителей ресурсоснабжающей организации к месту установки прибора учета для проведения проверок достоверности снятия покупателем показаний приборов учета, технического состояния и сохранности пломб на приборе учета;

4) порядок установки приборов учета и введения их в эксплуатацию, при этом не допускается взимание дополнительной оплаты ресурсоснабжающей организацией за осуществление ею действий по введению в эксплуатацию установленных приборов учета.

20. Стоимость коммунальных ресурсов (услуг водоотведения) подлежит определению в договоре исходя из следующих правил:

1) стоимость коммунальных ресурсов (услуг водоотведения) определяется в каждом расчетном периоде исходя из суммирования стоимости коммунальных ресурсов, поставленных по каждому объекту для предоставления коммунальных услуг потребителям в нежилых помещениях и потребителям в жилых помещениях;

2) стоимость коммунальных ресурсов по каждой группе потребителей определяется исходя из объемов коммунальных ресурсов, согласованных сторонами договора в акте поставки, оформленном в порядке, установленном договором, и тарифов на коммунальные ресурсы для соответствующей группы потребителей;

3) стоимость коммунальных ресурсов определяется с учетом её изменения в случаях установления фактов предоставления коммунальных услуг

потребителям ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине ресурсоснабжающей организации. Основанием для снижения стоимости коммунальных ресурсов являются акты нарушения качества коммунальных услуг, оформляемые в порядке, установленном договором;

4) снижение стоимости коммунальных ресурсов в случае, указанном в подпункте 3 настоящего пункта Правил, не может быть меньше суммы снижения размера платы за коммунальные услуги потребителям, определяемой в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

21. Порядок расчетов сторон по договору за поставленные коммунальные ресурсы не должен противоречить следующим правилам:

1) обязательства покупателя оплатить ресурсоснабжающей организации коммунальные ресурсы по результатам их поставки на объекты покупателя в каждом расчетном периоде не могут устанавливаться в размере, превышающем обязательства потребителей перед покупателем оплатить коммунальные услуги за соответствующий расчетный период в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, кроме случаев изменения размеров платы за коммунальные услуги потребителям, при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, допущенных по вине покупателя;

2) порядок расчета обязательств покупателя по оплате за коммунальные ресурсы за каждый расчетный период должен устанавливаться условиями договора с составлением соответствующего акта;

3) срок оплаты коммунальных ресурсов (услуг водоотведения) в объеме обязательств покупателя, определяемых в актах, составленных в порядке, указанном в подпункте 2 настоящего пункта Правил не может устанавливаться ранее 12 числа месяца, следующего за расчетным периодом;

4) ресурсоснабжающая организация обязана предоставить покупателю рассрочку в оплате коммунального ресурса в сумме получения от покупателя сообщения в письменной форме с приложением подтверждающих документов о предоставлении им рассрочки в оплате коммунальных услуг потребителям, в случае, если размер платы таким потребителям за соответствующий вид коммунальной услуги за расчетный период превысил более чем на 25 процентов размера платы, начисленной за тот же вид коммунальной услуги за аналогичный расчетный период прошлого года. Указанная рассрочка покупателю предоставляется на тех же условиях, которые исполнителем предоставлены потребителям, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Проценты за предоставляемую рассрочку не начисляются или начисляются в меньшем размере, если за счет средств бюджета ресурсоснабжающей организации предоставляется соответствующая компенсация (возмещение) расходов на предоставление рассрочек;

5) стороны договора обязаны предусмотреть в договоре условие расчетов за поставленные коммунальные ресурсы путем прямого направления платежей потребителям в ресурсоснабжающую организацию в случае, если решение о

таким способом расчетов принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Такой порядок расчетов устанавливается в договоре по тем объектам, по которым покупателем представлены ресурсоснабжающей организации документы, подтверждающие принятие указанного в настоящем подпункте решения.

22. Условия договора о перерывах в подаче, прекращении (приостановлении) и ограничении подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) не должны противоречить следующим положениям:

1) случаями приостановления подачи коммунального ресурса (оказания услуг водоотведения) без предварительного уведомления покупателя являются:

а) возникновение или угроза возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновение стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимость их локализации и устранения;

2) прекращение (приостановление), ограничение подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) в связи с нарушением покупателем обязательств по их оплате допускается в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг в отношении потребителей, которые не исполняют или ненадлежащим образом исполняют установленные договором, содержащим условия предоставления коммунальных услуг, обязательства по оплате коммунальных услуг при условии, что действия по прекращению (приостановлению), ограничению подачи коммунальных ресурсов (оказанию услуг водоотведения) не должны приводить:

- к нарушению прав на получение коммунальных услуг надлежащего качества потребителей, полностью выполняющих установленные законодательством Российской Федерации и договором, заключенным с покупателем, обязательства по оплате коммунальных услуг;

- к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов лиц, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

- к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан;

3) ресурсоснабжающая организация не вправе без обращения к ней покупателя осуществлять действия, приводящие к ограничению предоставления коммунальных услуг и (или) приостановлению предоставления коммунальных услуг отдельным потребителям, однако вправе требовать от покупателя введения ограничения режима предоставления коммунальных услуг в отношении потребителей, которые не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязательства по оплате коммунальных услуг;

4) приостановление подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) с предварительным уведомлением покупателя допускаются для

проведения ремонтных и профилактических работ, установки приборов учета и подключения новых потребителей; допускаемая продолжительность указанных перерывов определяется Правилами предоставления коммунальных услуг и иными требованиями законодательства.

Стороны договора вправе урегулировать в договоре процедуру действий при осуществлении ограничения и (или) приостановления предоставления коммунальных услуг потребителям в случаях и с соблюдением порядка, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

23. Договор должен содержать следующие права и обязанности сторон:

1) в части обязанностей ресурсоснабжающей организации:

а) подавать коммунальные ресурсы (оказывать услуги водоотведения) для предоставления потребителям коммунальных услуг в необходимых для них объемах;

б) подавать коммунальные ресурсы (оказывать услуги водоотведения) надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящих Правил и договора;

в) устранять аварии, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

г) принимать от покупателя показания приборов учета, в том числе, способами, допускающими возможность удаленной передачи покупателем ресурсоснабжающей организации показаний приборов учета (телефон, Интернет, иные) и использовать их при расчете стоимости коммунальных ресурсов (услуг водоотведения) за тот расчетный период, за который были поданы показания;

д) производить в установленном настоящими Правилами и договором порядке уменьшение стоимости коммунальных ресурсов (услуг водоотведения) при подаче коммунальных ресурсов (оказании услуг водоотведения) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

е) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) покупателя на режим и качество подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения), учет их исполнения;

ж) немедленно информировать покупателя о перерывах в подаче, прекращении или ограничении подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии;

з) информировать покупателя в течение суток о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения), а также о причинах нарушения качества подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения);

и) информировать покупателя о дате начала проведения планового перерыва подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) не позднее чем за 12 рабочих дней до начала перерыва;

к) осуществить действия, связанные с приостановлением или ограничением предоставления коммунальных услуг потребителям, не выполняющим свои обязательства по оплате коммунальных услуг перед покупателем, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, если участие ресурсоснабжающей организации в таких действиях предусмотрено договором;

л) осуществить проверку факта непредоставления или предоставления коммунальных услуг потребителям ненадлежащего качества не позднее двух часов с момента получения от покупателя сообщения о необходимости участия в такой проверке представителя ресурсоснабжающей организации с составлением соответствующего акта проверки (или) иных актов, в оформлении которых обязана участвовать ресурсоснабжающая организация;

м) нести иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами, законодательством Российской Федерации и договором.

2) в части прав ресурсоснабжающей организации:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные ресурсы (оказанные услуги водоотведения), а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с покупателем время для проверки технического состояния и эксплуатации сетей, приборов и оборудования, за обслуживание которых отвечает покупатель;

г) в порядке, установленном договором, осуществлять проверку правильности снятия покупателем показаний приборов учета, проверку их исправности, а также целостности на них пломб;

д) инициировать приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг перед покупателем в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и договором;

е) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

3) в части обязанностей покупателя:

а) при обнаружении неисправностей, повреждений, нарушении целостности пломб приборов учета немедленно сообщать о них ресурсоснабжающей организации, принимать все меры по их устранению;

б) при наличии на объектах приборов учета снимать показания таких приборов учета ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать информацию об их показаниях ресурсоснабжающей организации не позднее 26 числа текущего месяца;

в) в целях учета коммунальных ресурсов (услуг водоотведения) использовать приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений и соответствующие обязательным метрологическим требованиям;

г) обеспечивать сохранность пломб на приборах учета, проведение их проверок в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав ресурсоснабжающую организацию о необходимости снятия прибора учета для осуществления его поверки или замены;

д) допускать в заранее согласованное время представителей ресурсоснабжающей организации для проверки технического состояния и эксплуатации сетей, приборов и оборудования, за обслуживание которых отвечает покупатель;

е) своевременно, в полном объеме и в порядке, установленном договором, оплачивать коммунальные ресурсы (услуги водоотведения);

ж) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

4) в части прав покупателя:

а) получать в необходимых объемах коммунальные ресурсы (услуги водоотведения) надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей коммунальных услуг и не причиняющие вреда их имуществу;

б) получать от ресурсоснабжающей организации достоверную информацию о качестве коммунальных ресурсов, используемых для предоставления коммунальных услуг потребителям по запросам покупателя в течение 24 часов с момента запроса;

в) требовать от ресурсоснабжающей организации уменьшения стоимости коммунальных ресурсов за расчетные периоды, в которых допущены случаи подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине ресурсоснабжающей организации;

г) требовать уплаты ресурсоснабжающей организацией неустоек (штрафов, пеней) при неподаче коммунальных ресурсов или подаче коммунальных ресурсов (оказании услуг водоотведения) ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

д) требовать от ресурсоснабжающей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя коммунальных услуг (проживающих совместно с ним лиц) вследствие неподачи или подачи коммунальных ресурсов (оказания услуг водоотведения) ненадлежащего качества в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

е) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

24. В положения договора об ответственности сторон за неисполнение ими обязательств по договору должны быть включены следующие обязательные условия:

1) ресурсоснабжающая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред,

причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителей в случаях, когда поставка коммунального ресурса (оказание услуг водоотведения) повлекла непредоставление коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества, независимо от вины ресурсоснабжающей организации;

2) ресурсоснабжающая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг или за перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их допустимую продолжительность, если докажет, что они произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы;

3) покупатель несет ответственность перед ресурсоснабжающей организацией за своевременность и полноту оплаты коммунальных ресурсов (услуг водоотведения) в размере обязательств по такой оплате, установленных договором.

25. Условия о порядке внесения изменений в договор и о порядке прекращения обязательств сторон при расторжении договора должны включать в себя:

1) условие о порядке внесения изменений в договор путем подписания сторонами письменного соглашения с указанием случаев, не требующих подписания указанного соглашения, при которых допускается внесение изменений путем направления уведомления в адрес ресурсоснабжающей организации или покупателя, и случаев, при которых не требуется подписания соглашения и направления уведомления (например, при изменении характеристик объектов, влияющих на определение объемов по договору);

2) условие о праве покупателя расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае прекращения выполнения покупателем функций исполнителя коммунальных услуг по всем объектам, включенным в договор, при уведомлении об этом ресурсоснабжающей организации в срок, указанный в договоре, и заключении соглашения о порядке полной оплаты поставленного коммунального ресурса (отведенных сточных вод) по договору.



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту Постановления Правительства Российской Федерации
«Об утверждении правил заключения управляющей организацией,
товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным
специализированным потребительским кооперативом договоров
на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими
организациями»**

Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил заключения управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями» (далее – проект постановления и правила соответственно) направлен на совершенствование законодательства, регулирующего договорные отношения, возникающие между организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами и ресурсоснабжающими организациями по поводу приобретения коммунальных ресурсов.

Проектом постановления устанавливаются требования, направленные на:

- обеспечение бесперебойности и безопасности предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

- обеспечение необходимых объемов и надлежащего качества предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

- обеспечение соответствия условий заключаемых договоров положениям нормативных правовых актов Российской Федерации, направленных на регулирование предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

- недопущение включения в договоры условий, нарушающих интересы и ущемляющих права собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домах при предоставлении им коммунальных услуг.

Для целей Правил устанавливается развернутый понятийный аппарат, что позволяет более детально урегулировать соответствующие отношения, избежать неопределенности и противоречий.

Правила подлежат применению при заключении следующих договоров:

1) договор энергоснабжения, содержащий условия продажи и покупки электрической энергии для предоставления коммунальных услуг электроснабжения потребителям;

2) договор поставки газа, содержащий условия продажи и покупки газа для предоставления коммунальных услуг газоснабжения потребителям (кроме поставки газа в баллонах);

3) договор теплоснабжения и горячего водоснабжения, содержащий условия продажи и покупки тепловой энергии и теплоносителя для предоставления коммунальных услуг отопления и горячего водоснабжения при отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения потребителей;

4) договор водоснабжения и (или) водоотведения, содержащий условия покупки воды и (или) оказания услуг водоотведения потребителям.

Правила детально регламентируют:

а) процедуру заключения договоров купли-продажи коммунальных ресурсов, обеспечивающую согласованность действий будущих контрагентов и максимальную информационную прозрачность. Правила устанавливают состав обязательной информации, необходимой для установления соответствующих правоотношений, закрепляют порядок направления оферты и требования к прилагаемым к ней документам.

б) установление условий договора купли-продажи коммунальных ресурсов, требования по согласованию которых предусмотрены для участников соответствующих отношений Правилами предоставления коммунальных услуг (в новой редакции, находящейся на рассмотрении в Минюсте России). Такие условия приведены в виде перечня в п.15 Правил, каждое из которых раскрывается в п.16 – 25 Правил.

Принятие проекта постановления не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.