

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»
(ВлГУ)**

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
повышения квалификации

Управление многоквартирными домами (МКД)

**ТЕМА 4. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С РСО.
ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.**

Организация предоставления коммунальных услуг

Ключевой НПА по теме



«Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354

Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме

Коммунальные ресурсы - 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, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Организация предоставления коммунальных услуг

Потребителю, проживающему в МКД, могут быть предоставлены следующие типы коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства данного МКД

холодное водоснабжение

горячее водоснабжение

водоотведение

электроснабжение

газоснабжение

отопление

обращение с ТКО

Организация предоставления коммунальных услуг

Условия предоставления коммунальных услуг:

предоставляются потребителям начиная с установленного ЖК РФ момента

состав КУ определяется в зависимости от степени благоустройства МКД

КУ предоставляются бесперебойно либо с перерывами, не превышающими утвержденную продолжительность

КУ предоставляются в необходимых потребителю объемах

качество КУ должно соответствовать утвержденным требованиям

Организация предоставления коммунальных услуг

Потребитель коммунальных услуг - собственник помещения в МКД, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в МКД и потребляющее коммунальные услуги.

Исполнитель коммунальных услуг - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги:

```
graph TD; A[Исполнитель коммунальных услуг] --> B[Управляющая организация]; A --> C[Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив]; A --> D[Ресурсоснабжающая организация];
```

Управляющая организация

Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив

Ресурсоснабжающая организация

Организация предоставления коммунальных услуг

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании **возмездного гражданско-правового договора.**

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее - конклюдентные действия). В последнем случае такой договор считается заключенным на типовых условиях, предусмотренных действующим законодательством и утвержденными типовыми договорами.

Схемы договорных отношений с РСО

Ресурсоснабжающая организация (РСО) – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

РСО может участвовать в процессе предоставления коммунальных услуг в МКД в рамках двух различных схем:

опосредованно, участвуя в отношениях через управляющую организацию, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив

напрямую, являясь исполнителем коммунальных услуг и стороной соответствующего возмездного договора, заключенного с потребителем

Расчеты с РСО, другие условия договора, требующие внимания

Отношения между РСО и исполнителем коммунальных услуг в МКД, регулируются отдельными нормами Правил № 354, а также специальным нормативным правовым актом – «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 № 124

Ключевым документом, определяющим условия и порядок приобретения коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, является **договор ресурсоснабжения**, заключаемый между РСО и лицом, выполняющим функции исполнителя коммунальных услуг в МКД

Расчеты с РСО, другие условия договора, требующие внимания

Порядок расчетов по договору ресурсоснабжения определяется следующим образом:

- внесение платы за потребленный ресурс осуществляется путем перечисления исполнителем до 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом (расчетным месяцем) платы за коммунальный ресурс в адрес РСО любыми способами, которые допускаются законодательством РФ;
- в договоре ресурсоснабжения устанавливаются порядок, сроки и форма представления РСО исполнителю информации о его задолженности по оплате коммунального ресурса на 1-е число месяца, следующего за расчетным периодом, а также порядок и сроки составления РСО и исполнителем акта сверки расчетов по договору ресурсоснабжения и форма такого акта;
- в договоре ресурсоснабжения может быть предусмотрено, что выполнение исполнителем обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса осуществляется путем уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу РСО прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги.

Взаимоотношения с РСО по нежилым помещениям

Нежилое помещение в многоквартирном доме – это помещение в МКД, указанное в проектной или технической документации на МКД либо в электронном паспорте МКД, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в МКД независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме **непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.**

Заключение договоров теплоснабжения

Теплоснабжение – это обеспечение потребителей тепловой энергии тепловой энергией, теплоносителем, в том числе поддержание мощности.

Потребители, подключенные (технологически присоединенные) к системе теплоснабжения, заключают с теплоснабжающими организациями договоры теплоснабжения и приобретают тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель по регулируемым ценам (тарифам) или по ценам, определяемым соглашением сторон договора теплоснабжения.

Потребители, которым поставка горячей воды осуществляется с использованием открытой системы теплоснабжения (горячего водоснабжения), заключают с теплоснабжающими организациями договоры теплоснабжения и поставки горячей воды.

Заключение договоров горячего и холодного водоснабжения, водоотведения

Водоснабжение – водоподготовка, транспортировка и подача питьевой или технической воды абонентам с использованием централизованных или нецентрализованных систем холодного водоснабжения (холодное водоснабжение) или приготовление, транспортировка и подача горячей воды абонентам с использованием централизованных или нецентрализованных систем горячего водоснабжения (горячее водоснабжение).

Водоснабжение и водоотведение с использованием централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения осуществляются на основании договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения. Холодное и горячее водоснабжение с использованием нецентрализованных систем соответственно холодного и горячего водоснабжения осуществляются на основании соглашений с лицами, эксплуатирующими указанные системы.

Водоотведение – прием, транспортировка и очистка сточных вод с использованием централизованной системы водоотведения.

По предложению гарантирующей организации с абонентами, объекты капитального строительства которых подключены к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения, заключается **единый договор холодного водоснабжения и водоотведения.**

Заключение договоров энергоснабжения

По договору энергоснабжения гарантирующий поставщик обязуется осуществлять продажу электрической энергии (мощности), а также самостоятельно или через привлеченных третьих лиц оказывать услуги по передаче электрической энергии и услуги, оказание которых является неотъемлемой частью процесса поставки электрической энергии потребителям, а потребитель (покупатель) обязуется оплачивать приобретаемую электрическую энергию (мощность) и оказанные услуги.

Договор энергоснабжения, заключаемый с гарантирующим поставщиком, является публичным.

Для надлежащего исполнения договора энергоснабжения гарантирующий поставщик обязан в порядке, установленном Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, урегулировать отношения, связанные с передачей электрической энергии, путем заключения договора оказания услуг по передаче электрической энергии с сетевой организацией.

Заключение договоров газоснабжения

Газоснабжение – это одна из форм энергоснабжения, представляющая собой деятельность по обеспечению потребителей газом, в том числе деятельность по формированию фонда разведанных месторождений газа, добыче, транспортировке, хранению и поставкам газа.

Поставка газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан осуществляется исходя из следующих **принципов**:

обеспечение бесперебойности и безопасности поставки газа;



поставка газа по фактической потребности;



государственное регулирование розничных цен на газ, потребляемый населением, в том числе тарифов на его транспортировку;



применение энергосберегающих технологий при использовании газа.



Заключение договоров газоснабжения

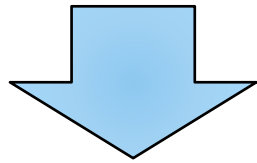
Поставщик газа – газоснабжающая организация, являющаяся стороной договора, на которой лежит обязанность подать абоненту газ надлежащего качества.

Поставка газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан осуществляется на основании договора. Договор заключается в письменной форме на неопределенный срок. В случае если первая фактическая подача газа абоненту-гражданину имела место до оформления договора, такой договор считается заключенным с момента первого фактического подключения внутридомового газового оборудования в установленном порядке к газораспределительной (присоединенной) сети.

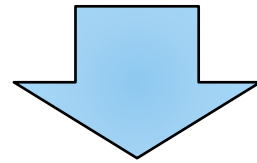
Абонент – сторона договора, обязанная принять поставленный газ и оплатить его. Абонентом может выступать физическое лицо (гражданин), приобретающий газ для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или юридическое лицо, приобретающее газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению.

Приборы учета: установка, поверка, замена, проверка, расчет оплаты в случае их присутствия/отсутствия

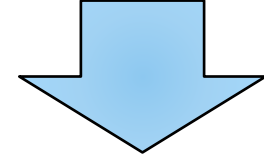
Прибор учета представляет собой средство измерения, то есть техническое средство, предназначенное для измерений (в рассматриваемом случае – для измерений объема потребленного коммунального ресурса).



коллективный (общедомовый) прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом



индивидуальный прибор учета – средство измерения, устанавливаемое в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома либо в жилом доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного индивидуальному потребителю



общий (квартирный) прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое на коммунальную квартиру при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в такой квартире

Приборы учета: установка, поверка, замена, проверка, расчет оплаты в случае их присутствия/отсутствия

Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета установлены приказом Минстроя России

Техническая возможность установки прибора учета в МКД отсутствует, если в ходе обследования будет выявлено наличие хотя бы одного из нижеуказанных критериев:

установка прибора учета по проектным характеристикам МКД (помещения) невозможна без реконструкции, капитального ремонта существующих инженерных систем и (или) без создания новых внутридомовых инженерных систем

при установке прибора учета невозможно обеспечить соблюдение обязательных метрологических и технических требований

в месте, в котором подлежит установке прибор учета, невозможно обеспечить соблюдение обязательных требований к условиям его эксплуатации, в том числе из-за технического состояния и (или) режима работы внутридомовых инженерных систем, температурного режима, влажности, электромагнитных помех, затопления помещений и пр.

Приборы учета: установка, поверка, замена, проверка, расчет оплаты в случае их присутствия/отсутствия

Потребитель коммунальных услуг не вправе самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления) либо конструкции, защищающие приборы учета от несанкционированного вмешательства в его работу, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета, а также в работу оборудования или программных средств, входящих в состав интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), использовать оборудование и (или) иные технические устройства или программные средства, позволяющие исказить показания приборов учета.

Приборы учета: установка, поверка, замена, проверка, расчет оплаты в случае их присутствия/отсутствия

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения.

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

В ходе ввода прибора учета в эксплуатацию проверке подлежат:

- а) соответствие заводского номера на приборе учета номеру, указанному в его паспорте;
- б) соответствие прибора учета технической документации изготовителя прибора, в том числе комплектации и схеме монтажа прибора учета;
- в) наличие знаков последней поверки (за исключением новых приборов учета);
- г) работоспособность прибора учета.

По результатам проверки прибора учета исполнитель оформляет акт ввода прибора учета в эксплуатацию

Приборы учета: установка, поверка, замена, проверка, расчет оплаты в случае их присутствия/отсутствия

При проведении проверки состояния прибора учета проверке подлежат:

целостность прибора учета, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора

наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета

отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учета, позволяющим осуществлять вмешательство в работу прибора учета

Приборы учета: установка, поверка, замена, проверка, расчет оплаты в случае их присутствия/отсутствия

Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях:

неотображения приборами учета результатов измерений

нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки

механического повреждения прибора учета

превышения допустимой погрешности показаний прибора учета

истечения межповерочного интервала поверки приборов учета

Ответственность УО и РСО за ошибки в начислении платы за коммунальные услуги

В случае нарушения исполнителем, в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению заявителя исполнитель обязан уплатить потребителю **штраф** в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.

Применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета **холодной воды, горячей воды, электрической энергии** и в случае наличия обязанности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению с применением **повышающего коэффициента.**

Повышающий коэффициент **не применяется, если потребителем предоставлен акт** отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) прибора учета – начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт.

**Величина повышающего
коэффициента = 1,5**