

**Справка об основных изменениях правового регулирования договорных отношений по энергоснабжению исполнителей коммунальных услуг, связанных с принятием Постановления Правительства РФ от 14 февраля 2012 года № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг»**

14 февраля 2012 года Правительство РФ утвердило Постановление № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг (далее по тексту – Правила)».

Названные Правила устанавливают обязательные требования, подлежащие учету при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее по тексту - ИКУ, исполнитель коммунальных услуг) с ресурсоснабжающими организациями (далее по тексту – РСО) следующих договоров энергоснабжения:

- купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности);
- теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения;
- холодного водоснабжения, водоотведения;
- поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах).

При этом, нормы Правил, за исключением отдельных положений, для которых предусмотрены иные сроки введения в действие<sup>1</sup>, вступают в силу по истечении 7 (семи) дней после дня официального опубликования<sup>2</sup>.

Принятые Правила во многом закрепляют ранее сформированный правоприменительной практикой и закреплённый в Постановлении Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) подход о необходимости распространения некоторых особенностей регулирования отношений по предоставлению коммунальных услуг на договорные условия энергоснабжения между РСО и ИКУ, приобретающими энергоресурсы для последующего предоставления коммунальных услуг гражданам - потребителям.

Вместе с тем, нормы Правил содержат в себе ряд регуляторных новелл отношений энергоснабжения, среди которых следует выделить следующие:

1. Правилами определен перечень документов, предоставляемых ИКУ с заявкой (офертой) о заключении договора энергоснабжения (пункт 6 Правил).

При этом обращает на себя внимание:

- существующая до момента вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг<sup>3</sup> необходимость предоставления ИКУ в адрес РСО для целей заключения договора энергоснабжения документов, содержащих сведения о размерах площадей помещений и общей площади помещений в многоквартирном доме, отапливаемых помещений надворных построек (и т.д.), только в случае их фактического наличия (подпункт а пункта 3, подпункт е пункта 6 Правил).

**Проблема:** Поскольку в силу существующего порядка определения платы за коммунальные услуги в отсутствие коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальную услугу отопление определяется посредством применения нормативов предоставления коммунальных услуг, который устанавливается в расчете на единицу площади помещений, отсутствие таких сведений в РСО может стать препятствием для осуществления корректных расчетов за потребляемые коммунальные ресурсы в рамках договорных отношений по энергоснабжению с ИКУ.

---

<sup>1</sup> Исключение составляют подпункты «в», «г» и «е» пункта 21 Правил, которые приобретают юридическую силу с даты вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354.

<sup>2</sup> На дату 27.02.2012 года информация об официальном опубликовании Постановления отсутствует.

<sup>3</sup> Правила предоставления коммунальных услуг вступают в силу по истечении двух месяцев со дня вступления в силу изменений в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 306.

- возможность РСО в случаях обращения одновременно двух и более лиц с заявками (офертами) на заключение договора в отношении одного многоквартирного/жилого дома (далее по тексту - объекта теплоснабжения) либо представления в РСО заявок (оферт) в период действия ранее заключенного договора в отношении одного и того же объекта теплоснабжения приостанавливать их рассмотрение до момента установления полномочий на заключение договора у обратившихся лиц (п. 9 Правил).

**Положительный аспект:** учитывая сложности, с которыми сталкиваются РСО при определении надлежащего контрагента в договорных отношениях по энергоснабжению с УК при смене управляющих компаний и заключении нового договора управления, предоставленная Правилами возможность приостановления процесса заключения договора может позволить снизить риски привлечения РСО к ответственности за потенциальное нарушение антимонопольного законодательства в виде уклонения или отказа от заключения договора с той или иной управляющей компанией как исполнителем коммунальных услуг.

2. Правилами закреплены основания для отказа ИКУ и РСО от заключения договора энергоснабжения (п. 12, 13 Правил).

Так, основаниями для отказа РСО в заключении договора ресурсоснабжения являются:

- отсутствие технологического присоединения (подключения) объекта теплоснабжения к соответствующим централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- отсутствие обязанности РСО заключить договор ресурсоснабжения с любым обратившимся к ней лицом в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

Кроме того, положениями Правил закреплена возможность для РСО в случае существования бездоговорных отношений по потреблению энергоресурса, направить в адрес ИКУ заявку (оферту) о заключении договора и в случае неполучения в последующем ответа о согласии заключить договор на предложенных или иных условиях, обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора ресурсоснабжения (п. 10, 11 Правил).

**Положительный аспект:** несмотря на статус исполнителя коммунальных услуг как потребителя в рамках отношений по энергоснабжению, на которого согласно правовой позиции ВАС РФ, изложенной в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 05 мая 1997 года № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» не распространяется возможность понуждения к заключению договора, Правилами, учитывая особую значимость наличия стабильных отношений по энергоснабжению в указанной сфере, закрепляют на нормативном уровне подобный механизм заключения договора, создавая адекватные условия РСО для защиты своих интересов.

3. Правилами закрепляется следующий перечень существенных условий договоров энергоснабжения с ИКУ (пункт 17 Правил):

а) предмет договора (вид коммунального ресурса);

б) дата начала поставки коммунального ресурса, определяемая в зависимости от даты возникновения обязанности предоставлять коммунальные услуги потребителю (п. 19 Правил);

в) показатели качества поставляемого коммунального ресурса, определяемые с учетом требований Правил предоставления коммунальных услуг и условий подключения (технологическим условиям присоединения) (пункт 20 Правил);

г) порядок определения объемов поставляемого коммунального ресурса (пункт 21 Правил);

**Важно:** Правила содержат формулу определения объема коммунального ресурса, поставляемого по договору ресурсоснабжения в многоквартирный дом, не оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета, которая подлежит применению в отношениях РСО с ИКУ до вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг.

д) порядок определения цены договора исходя из установленных на соответствующий период регулирования тарифов (применяемых в расчетном периоде цен) на коммунальный ресурс (пункт 22 Правил);

е) порядок оплаты коммунального ресурса (пункт 25 Правил).

**Важно:** срок оплаты коммунального ресурса в договоре энергоснабжения с ИКУ по общему правилу должен составлять до 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем, за исключением случаев, когда договором ресурсоснабжения не предусмотрен более поздний срок оплаты ресурса либо не принято решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или общего собрания членов товарищества или кооператива о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в РСО.

**Справочно:** Ранее в части срока оплаты коммунального ресурса правоприменительная практика исходила из необходимости распространения на отношения РСО с ИКУ положений ч. 1 ст. 155 ЖК РФ, устанавливающей необходимость внесения платы коммунальные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

ж) иные условия, являющиеся существенными в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

4. Наряду с перечнем существенных условий, подлежащих согласованию в договоре энергоснабжения в обязательном порядке, Правила дополнительно предусматривают перечень условий, которые также должны быть определены сторонами при его заключении (пункт 18 Правил).

Среди таких договорных условий можно, например, выделить:

- условие о разграничении обязательств сторон по оборудованию объектов теплоснабжения (отдельных помещений в составе объектов) приборами учета, включая обеспечение доступа к общедомовому имуществу для целей установки таких приборов, а также обязательство сторон по обеспечению работоспособности и соблюдению в течение срока действия договора энергоснабжения требований к эксплуатации приборов учета;

- обязанность ИКУ предоставить РСО возможность подключения коллективного (общедомового) прибора учета к автоматизированным информационно-измерительным системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета, а также оказать содействие в согласовании возможности подключения к таким системам индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета в случае, если установленные приборы учета позволяют осуществить их подключение к указанным системам.

**Справочно:** Согласно п.п. ж п. 18 Правил расходы на подключение к автоматизированным информационно-измерительным системам учета ресурсов и передачи показаний приборов учета не должны возлагаться на потребителей за исключением случая, когда собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли решение о включении указанных расходов в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

5. Положения Правил детализируют предоставленную ст. 155 ЖК РФ возможность выполнения ИКУ своих обязательств по оплате поставляемого коммунального ресурса путем перечисления денежных средств напрямую гражданами-потребителями, устанавливая перечень условий, необходимых для согласования сторонами в договоре ресурсоснабжения и призванных урегулировать порядок реализации выбранного механизма оплаты (пункт 27 Правил).

6. Правила закрепляют за сторонами договорных отношений по энергоснабжению возможность включения в договор права на односторонний отказ от его исполнения (пункт 30 Правил).

Так, данное правомочие со стороны РСО может быть реализовано при наличии у ИКУ признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед РСО за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца).

**Видимые аспекты реализации:**

1) включение подобного правомочия РСО призвано улучшить платежную дисциплину ИКУ за потребляемые энергоресурсы, вместе с тем, учитывая публичную природу таких отношений, с достаточной долей вероятности можно предположить, что правоприменительная практика, не восприняв указанную новеллу, продолжит развиваться ранее обозначенным курсом, заключающемся в недопустимости одностороннего отказа РСО от исполнения договора с ИКУ, приобретающим энергоресурсы для последующего предоставления коммунальных услуг гражданам – потребителям;

2) правила не позволяют с достаточной степенью определенности установить, какие 3 расчетных периода в зависимости от их календарной последовательности и величины обязательств, в них возникших, должны приниматься РСО во внимание при оценке возможности реализации права на односторонний отказ от исполнения договора;

3) в силу требований Правил условием реализации РСО права на односторонний отказ является соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате коммунальной услуги, в том числе путем предоставления РСО коммунальной услуги таким гражданам вплоть до заключения нового договора ресурсоснабжения с иным ИКУ или напрямую с потребителями. При этом, определить ответственное лицо, а также механизм компенсации РСО стоимости потребляемых энергоресурсов в период до заключения нового договора, из положений Правил не представляется возможным.

27.02.2011 года