**Протокол разногласий**

к Договору теплоснабжения №3003 от 17.08.2017 г.

«04» декабря 2017 г. Товарищество собственников жилья «Путилково-Люкс» в лице Председателя правления Саркисян Евгении Георгиевны, действующей на основании Устава (далее ТСЖ), получило от ПАО «Красногорская Теплосеть» (в лице начальника отдела организации сбыта тепловой энергии Качалковой Ирины Викторовны, действующей на основании доверенности № 64/17 от 30.06.2017 г., далее ТСО) проект договора поставки коммунального ресурса для обеспечения жителей многоквартирного дома тепловой энергией для нужд отопления и горячего водоснабжения.

**ТСЖ «Путилково-Люкс», рассмотрев представленный договор, установило, что ряд его положений не соответствует нормам Постановления Правительства № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» и Постановления Правительства № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», увеличивает финансовую нагрузку собственников помещений МКД по сравнению с обязательными требованиями, установленным действующим законодательством, в связи с чем ТСЖ выражает свое несогласие и просит изменить следующие пункты договора:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| Наименование проекта договора -  Договор теплоснабжения | Наименование проекта договора -  Договор теплоснабжения и горячего водоснабжения |

Комментарии ТСЖ, объясняющие причины изменения положений Договора № 3003.

*Сущность правоотношений сторон по договору заключается в предоставлении ТСО для собственников помещений в МКД двух отдельных видов коммунальных ресурсов: 1) отопления 2) горячего водоснабжения. При этом, горячее водоснабжение не может быть поставлено так же, как отопление в виде тепловой энергии в составе горячей воды (как ошибочно указано в п.1.1. договора). ТСЖ «Путилково-Люкс» не имеет технической возможности самостоятельно подогревать воду для нужд горячего водоснабжения (в доме отсутствует индивидуальный тепловой пункт, о чем ТСЖ неоднократно сообщало ТСО в письмах по электронной почте и в письменных заявлениях), поэтому ТСЖ не может заключить договор на поставку тепловой энергии в составе горячей воды и теплоносителя. Просим учесть технические возможности многоквартирного дома и, либо дополнить договор положениями о горячем водоснабжении и расчетах по нему в соответствии с установленными нормативами, либо заключить с ТСЖ два отдельных договора:*

*- по горячему водоснабжению, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.*

*- по отоплению, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определенной температуры воздуха.*

*Заключение договора ресурсоснабжения тепловой энергией в целях содержания общего имущества МКД не предусмотрено нормами, регулирующими заключение договоров между исполнителями коммунальных услуг и ресурсоснабжающими организациями, а именно: пунктами. 1, 2 Постановления Правительства № 124 и определением "коммунальный ресурс" потребляемый при содержании общего имущества в многоквартирном доме, указанным в Постановлении 124. Таким образом, считаем, что предложенный к заключению договор не отвечает обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.*

1. **Предмет договора.**
2. **Срок и режим подачи (потребления) тепловой энергии и (или)теплоносителя,**

**установленная мощность.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| * 1. Пункт из проекта договора № 3003 | * 1. В соответствии с настоящим договором Теплоснабжающая организация обязуется на условиях, предусмотренных настоящим договором обеспечивать поставку коммунальных ресурсов – тепловую энергию в объеме необходимом для нужд отопления, и горячую воду, в объеме необходимом для нужд горячего водоснабжения, а Исполнитель обязуется на условиях, предусмотренных настоящим договором принимать и оплачивать поставленные коммунальные ресурсы, соблюдать предусмотренный настоящим договором режим потребления коммунальных ресурсов, обеспечивать безопасность находящейся в его ведении внутридомовой инженерной системы теплоснабжения, сетей горячего водоснабжения, исправность приборов учета (узлов учета), и иного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, соблюдать режим потребления коммунального ресурса. |
| 1.5. Пункт из проекта договора № 3003 | 1.5. Ориентировочные годовые договорные объемы тепловой энергии, поставляемые Теплоснабжающей организацией Исполнителю для нужд отопления, указываются в Приложениях № 3 к настоящему договору. |
| 2.1. Пункт из проекта договора № 3003 | 2.1. Дата начала подачи горячей воды Исполнителю 29 августа 2017 года. Дата начала подачи тепловой энергии для целей отопления «\_2\_» октября 2017 года |
| 2.2. Пункт из проекта договора № 3003 | 2.2. добавить к существующей редакции:  … а также обязуются соблюдать режим подачи горячей воды в точке подключения (технологического присоединения) к централизованной системе горячего водоснабжения. |

Комментарии ТСЖ, объясняющие причины изменения положений Договора № 3003.

*Приложение № 3, указанное в п. 1.5. проекта договора необходимо переделать, поскольку в нем указаны объемы тепловой энергии, получаемой в год для подогрева горячей воды. ТСЖ не может получать от ТСО тепловую энергию в целях горячего водоснабжения, т.к. не может самостоятельно подогревать воду (нет ИТП, как указывалось ранее). ТСЖ получает от РСО именно горячую воду, а не теплоэнергию и компонент, что и должно быть отражено в соответствующем приложении к договору.*

*В п. 2.1. указаны неверные данные. Фактически подключение инженерных сетей многоквартирного дома к ТСО состоялось 29 августа 2017 года. С этой же даты начинаются договорные отношения по поставке коммунального ресурса в виде горячей воды. Отопление в сентябре 2017 г. отсутствовало (т.к. отопительный сезон не начался). Поставка отопления конечным потребителям - собственникам многоквартирного дома – началась с «\_2\_\_» октября 2017 года. Указание в договоре неверных данных приводит к необоснованному увеличению финансовой нагрузки жильцов дома.*

**3.Тарифы, сроки и порядок оплаты по договору**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| * 1. Пункт из проекта договора № 3003 | 3.1. Оплата по Договору за коммунальную услугу отопление осуществляется Исполнителем по тарифам на тепловую энергию (далее тарифы), устанавливаемым органом регулирования Московской области, которые принимаются Сторонами без дополнительного согласования и являются обязательными для Сторон.  Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению. Утверждённый норматив расхода тепловой энергии используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению составляет 0,0595 Гкал/куб.м  Далее таблица и по тексту п.3.1. |
| 3.3.1.1. Пункт из проекта договора № 3003 | Данный пункт 3.3.1.1. дополнить предложением:  Объем тепловой энергии на нужды отопления подлежащий оплате Исполнителем определяется на основании представленных Исполнителем в РСО письменных помесячных данных потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий 2016 год. |
| 3.3.1.2. Пункт из проекта договора № 3003 | Пункт 3.3.1.2. исключить,  поскольку многоквартирный жилой дом оборудован приборами учета. |
| 3.3.2. ,  3.3.2.1.  3.3.2.2. Пункты из проекта договора  № 3003 | 3.3.2. Размер оплаты коммунальной услуги по горячему водоснабжению определяется в следующем порядке:  3.3.2.1. В связи с установлением двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению и нормативной стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды для предоставления услуги по горячему водоснабжению.  3.3.2.2. При начислении платы за горячее водоснабжение применяется утверждённый норматив расхода тепловой энергии используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, который составляет 0,0595 Гкал/куб.м. Норматив подлежит изменению исполнительным органом в соответствии с законодательством РФ. |
| 3.4.Пункт из проекта договора № 3003 | 3.4. Оплата по настоящему договору производится Исполнителем на основании счетов, выставляемых к оплате ТСО. ТСО ежемесячно в срок до 20 числа следующего за расчетным месяцем, выставляет в адрес Исполнителя счет на оплату поставленного в многоквартирный дом за расчетный период коммунального ресурса с приложением к нему двух экземпляров универсального передаточного документа (УПД). Исполнитель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней надлежаще оформить и направить один экземпляр УПД в адрес ТСО посредством электронной почты. Последующая передача оригинала экземпляра УПД обязательна. В случае ненаправления УПД в адрес ТСО по электронной почте в указанный срок, УПД считается согласованным Сторонами**.** |
| 3.5.Пункт из проекта договора № 3003 | 3.5. ТСО в период с 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, направляет Исполнителю платежные документы для оплаты. |
| 3.7.Пункт из проекта договора № 3003 | 3.7. В случае отсутствия указания в платежных документах назначения платежа (за какой месяц производится расчет) ТСО запрашивает у Исполнителя информацию о назначении платежа и распределяет поступившую оплату в соответствии с полученным ответом Исполнителя. |
| 3.9.Пункт из проекта договора № 3003 | 3.9. Объем подлежащий оплате в календарном году корректируется ТСО не реже одного раза в год*.* |

Комментарии ТСЖ, объясняющие причины изменения положений Договора № 3003.

*Согласно подп. «г», «е», п.17 Правил № 124 порядок определения объемов поставляемого коммунального ресурса, порядок оплаты коммунального ресурса являются существенными условиями договора ресурсоснабжения.*

*Порядок начисления платы за коммунальные услуги регулируется Правилами № 354 от 06.05.2011г, которые предусматривают распределение тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению в рамках норматива расхода тепловой энергии на подогрев воды для целей горячего водоснабжения. В настоящее время при начислении платы за горячее водоснабжение в г Красногорск МО применяется норматив расхода тепловой энергии используемой на подогрев воды, утвержденный Распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства МО от 30.12.2010г.№ 85 в размере -0,0595 Гкал/куб.м.*

*Учитывая положения п.4. утвержденных Постановлением Правительства № 253 от 28.03.12г. «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг», размер платежей Исполнителя коммунальной услуги в пользу ресурсонабжающей организации подлежит определению исходя из количества денежных средств, поступивших от граждан - потребителей коммунальной услуги. То есть ТСЖ приобретает коммунальный ресурс не для перепродажи, а для предоставления коммунальной услуги потребителям, поэтому ТСЖ не может оплатить РСО по договору больше, чем оно начислило по утвержденным нормативам гражданам, собственникам помещений, за пользование данной коммунальной услугой.*

**4.Порядок осуществления учета поданной (полученной)**

**тепловой энергии и (или) теплоносителя и горячей воды**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| 4.1.Пункт из проекта договора № 3003 | 4.1. Фактический объем коммунального ресурса - отопления определяется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за календарный год с целью корректировки один раз в год (в феврале) до фактической стоимости объема коммунального ресурса, потреблённого за календарный год, а при отсутствии либо неисправности приборов учета определяется в порядке, установленном законодательством РФ.  В многоквартирном доме действует централизованная система горячего водоснабжения в закрытой системе и установлен двухкомпонентный тариф на горячую воду, состоящий из компонента на холодную воду (руб./м3) и компонента на тепловую энергию (руб./Гкал). |
| Нет пункта в проекта Договора № 3003 | Добавить п. 4.1.1.  Показания приборов учета, измеряющих тепловую энергию, используемую в целях горячего водоснабжения, не учитываются при расчетах между ТСО и Исполнителем. |

1. **Права и обязанности сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| 5.1. Пункт из проекта Договора № 3003 | Пункт 5.1. дополнить следующим:  и) Поставлять тепловую энергию (мощность) и теплоноситель на условиях, установленных настоящим Договором, отвечающего параметрам качества, установленным требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим договором, в количестве (объеме), позволяющем Исполнителю обеспечить предоставление потребителям коммунальной услуги, соответствующей установленным требованиям законодательства Российской Федерации  к) Ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным, подготавливать Исполнителю счета для оплаты фактического объема коммунального ресурса, поставленного Ресурсоснабжающей организацией за расчетный период, а также УПД  л) При поступлении жалоб потребителей на качество и (или) объем предоставляемой коммунальной услуги, связанной с подачей Ресурсоснабжающей организацией коммунального ресурса ненадлежащего качества и (или) в ненадлежащем объеме, Исполнитель обязан совместно с Ресурсоснабжающей организацией выявлять причины предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) в ненадлежащем объеме путем составления двустороннего акта о ненадлежащем качестве коммунальной услуги и (или) ее ненадлежащем объеме. В указанном акте указываются нарушения, повлекшие предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) в ненадлежащем объеме, а также определяется Сторона настоящего договора, чьи действия привели к предоставлению коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) в ненадлежащем объеме.  При поступлении жалоб от потребителей на ненадлежащее качество оказанной коммунальной услуги и (или) ее ненадлежащий объем, а также на оказание коммунальной услуги с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Исполнитель направляет в адрес Ресурсоснабжающей организации уведомление о составлении акта о ненадлежащем качестве коммунальной услуги и (или) ее ненадлежащем объеме. В случае неявки представителя Ресурсоснабжающей организации в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения уведомления, Исполнитель составляет указанный акт самостоятельно, с привлечением потребителей. Исполнитель направляет указанный акт Ресурсоснабжающей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты его составления. Акт является основанием для производства Ресурсоснабжающей организацией перерасчета, в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора. При этом размер платы за поданный коммунальный ресурс изменяется в порядке, определенном [Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов](http://docs.cntd.ru/document/902280037), утвержденными [постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года N 354](http://docs.cntd.ru/document/902280037) |

**8. Условия временного прекращения или ограничения теплоснабжения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| Подпункт а) пункта 8.1. из проекта Договора № 3003 | Подпункт а) пункта 8.1. исключить. |

Комментарии ТСЖ, объясняющие причины изменения положений Договора № 3003.

*Согласно Правилам № 354, не допускается ограничение или приостановление исполнителем предоставления коммунальной услуги, причиной которого является неоплата, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества потребителем, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством РФ и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.*

*Действующее законодательство не предусматривает нормы, в соответствии с которой допускалось бы отключение от коммунального ресурса всего дома, если управляющая организация на соответствующем многоквартирном доме имеет задолженность перед ресурсоснабжающей организацией по оплате коммунальных ресурсов. К такому выводу, в частности, в отношении теплоснабжения пришел Президиум ВС в вопросе 28 Обзора законодательства и судебной практики ВС РФ за IV квартал 2006, а также Высший Арбитражный Суд РФ (Определение от 25.04.2008 № 5200/08). Данное условие является ничтожным в силу ст.168 ГК РФ согласно которой сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Согласно п.1 ст.167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.*

**9. Ответственность сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| 9.4. Пункт из проекта Договора № 3003 | 9.4. исключить. |

Комментарии ТСЖ, объясняющие причины изменения положений Договора № 3003.

*В соответствии с Решением Верховного Суда Российской Федерации от 8 июня 2012г. № АКПИ12-604, согласно которым в рамках постановления № 124 управляющая   
организация, товарищество или кооператив, не являются хозяйствующими субъектами с   
самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов жильцов как   
непосредственных потребителей коммунальных услуг. Данные организации осуществляют   
деятельность по предоставлению коммунальных услуг на основании договора управления   
многоквартирным домом и оплачивают объем коммунального ресурса, поставляемого по   
договору ресурсоснабжения, только из поступивших платежей потребителей. Таким образом, взимание с ТСЖ пеней, отличных от установленных Жилищным Кодексом, не законно.*

**12. Обстоятельства непреодолимой силы**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| 12.1., 12.2., Пункты из проекта договора № 3003 | Данные пункты в проекте договора являются не законченными и лишенными юридического смысла (в связи с технической ошибкой).  Готовы рассмотреть измененную нормальную редакцию данных пунктов ТСО. |

**13. Прочие условия**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| 13.1. Пункт из проекта договора № 3003 | Данный пункт в проекте договора является не законченным и лишенным юридического смысла (в связи с технической ошибкой).  Готовы рассмотреть измененную нормальную редакцию данного пункта ТСО. |

**14. Перечень приложений**

|  |  |
| --- | --- |
| **Редакция пункта в проекте договора** | **Предложение изменить редакцию** |
| 14.2. Пункт из проекта договора № 3003 Приложение № 2 | 14.2. Данные Приложения № 2 необходимо изменить с учетом поданных Исполнителем в ТСО письменных помесячных данных потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий 2016 год. |
| 14.3. Пункт из проекта договора № 3003 Приложение № 3 | 14.3. Данные Приложения № 3 необходимо уточнить с учетом изменения сторонами порядка расчета и оплаты коммунального ресурса – горячее водоснабжение. |
| 14.4. Пункт из проекта договора № 3003 Приложение № 4 | 14.4. Данные Приложения № 4 об отсутствии в доме приборов учета неверны. Необходимо указать сведения об имеющихся счетчиках, с паспортами и лицензиями, введенных в эксплуатацию самой же ТСО (имеется соответствующий акт). |
| 14.6. Пункт из проекта договора № 3003 Приложение № 6 | 14.6. Приложение № 6 Плановый график отпуска тепловой энергии и (или) теплоносителя отсутствует в переданных Исполнителю документах . Необходимо его предоставить Исполнителю.  В переданном приложение №6 указан список уполномоченных должностных лиц. |

**Подписи сторон**

**Начальник отдела организации сбыта Председатель правления**

**Тепловой энергии ТСЖ «Путилково-Люкс»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Качалкова И.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Саркисян Е.Г./**

**«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_г. «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_г.**